

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso Mercantil Icon Bay (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Mercantil Icon Bay al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, sus cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones claves de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación, han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

Asunto clave de auditoría	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
<p>Hemos considerado como un asunto clave de auditoría los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones.

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos adjuntos al 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por otros auditores y con fecha 23 de junio de 2022 se emitió una opinión sin salvedad.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros:

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración del Fideicomiso es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
12 de junio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	1.174.912	827.137
Activos financieros hasta su vencimiento	8	-	109.000
Cuentas por cobrar		309	6.473
Activos por impuestos corrientes	10	91	-
Total activos corrientes		<u>1.175.312</u>	<u>942.610</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	9	12.645.825	8.504.432
Activos por impuestos diferidos	10	49.033	23.173
Otros activos	11	417.726	120.332
Total activos no corrientes		<u>13.112.584</u>	<u>8.647.937</u>
Total activos		<u>14.287.896</u>	<u>9.590.547</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	1.005.501	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	102.718	170.010
Pasivos por impuestos corrientes	10	64.082	-
Total pasivos corrientes		<u>1.172.301</u>	<u>170.010</u>
Pasivos no corrientes			
Anticipo de promitentes compradores	14	3.792.674	796.726
Otras cuentas por pagar		61.978	-
Total pasivos no corrientes		<u>3.859.652</u>	<u>796.726</u>
Total pasivos		<u>5.031.953</u>	<u>966.736</u>
Patrimonio			
Aporte patrimonial	15	9.532.000	8.822.000
Resultados acumulados		(276.057)	(198.189)
Total patrimonio		<u>9.255.943</u>	<u>8.623.811</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14.287.896</u>	<u>9.590.547</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 de diciembre de 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de administración	16	(121.950)	(185.366)
Otros ingresos y gastos, neto		18.399	6.272
Gastos financieros		(177)	(131)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(103.728)	(179.225)
Impuesto diferido	10	25.860	12.639
Pérdida y otros resultados integrales		(77.868)	(166.586)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	8.072.000	(31.603)	8.040.397
Aporte efectuado del constituyente	750.000	-	750.000
Impuesto diferido	-	12.639	12.639
Pérdida del año	-	(179.225)	(179.225)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	8.822.000	(198.189)	8.623.811
Aporte efectuado del constituyente	710.000	-	710.000
Impuesto diferido	-	25.860	25.860
Pérdida del año	-	(103.728)	(103.728)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9.532.000	(276.057)	9.255.943

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 de diciembre de 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		6.164	791.525
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1.501.112)	(731.457)
Intereses pagados		(177)	-
Otros ingresos		18.399	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(1.476.726)	60.068
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisiciones de inversiones		-	(109.000)
Pago de inversiones		109.000	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión		109.000	(109.000)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de obligaciones financieras		1.005.501	-
Aportes recibidos de constituyentes	15	710.000	750.000
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento		1.715.000	750.000
Aumento neto del efectivo		347.775	701.068
Efectivo equivalente de efectivo al inicio del periodo	7	827.137	126.069
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	7	1.174.912	827.137

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil ICON BAY. – El Fideicomiso Mercantil ICON BAY fue constituido mediante escritura pública suscrita en Guayaquil el 9 de septiembre del 2019, el Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de edificios y vivienda y desarrollos urbanísticos, instalaciones deportivas, compra venta de maquinarias y equipos, representación y distribución de casas y agencias nacionales y extranjeras.

Mediante acta firmada el 15 de julio del 2022 en Junta de Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de Icon Bay etapa 1.

Con fecha 19 de junio de 2020 mediante resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.3287 se realiza la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hecho o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

2. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:

Fase I: Se dará inicio a la fase I en la presente fecha hasta que se alcance o no el punto de equilibrio el fideicomiso ejecutará los siguientes actos:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso.

Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere realizar el Fideicomiso Mercantil.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objetivo, así como los que se aporten por parte de los Constituyentes, aporten que comprenderán de los inmuebles donde se desarrollara el proyecto Inmobiliario. Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso.

- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras y/o privadas que sean determinadas por el comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se debería cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de la sociedad, casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Suscribir con los contratos de comercialización construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso.
- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto una vez que los mismo hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Icon Bay. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes , a efectos de poder exigir su cumplimiento, (ii) Incluir una cláusula en la que los prominentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación, y , (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no serán registrada a aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.
- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa en la etapa a la que corresponda, de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

etapa correspondiente, los recursos entregados por prominentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondientes y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo provisto en el numeral (8.3) de esta cláusula.

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que sean necesarios, conforme a las instrucciones que deberán impartir en comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
 - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas, en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité de Fideicomiso.
 - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
- El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
- El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.
- Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas, de conformidad presupuestado que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. Para la aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que (i) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Contribuyentes y/o los recursos provenientes de los créditos (i) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario.(iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de Construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de la etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todas los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de egresos referidos en el numeral (8.9.6) de esta cláusula, se deberán contar con el previo visto bueno del comité de compras, el gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido, y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyector y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyector aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso para que estén tomen las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:
 - En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario si aún no se ha iniciado las obras de construcción como recursos de los Constituyentes, la Fiduciaria, conforme a las instrucciones que recibía del comité del Fideicomiso, podrá (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio (ii) restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por estos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula, En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapa que ya no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) Transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios.
 - Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario (S), que también tendrán (n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
 - En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso, deberán realizar lo egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrá utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) actas (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes el proyecto, cuando se haya concluido con construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad Inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzando debidamente el pago del precio pactado en los contratos de la promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor (es) asumirán (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceras relaciones con el Fideicomiso, por lo vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.
- Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que corresponda a los aportes realizados a dichos patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión y derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso , una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto, siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores en caso de resciliación de contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores, y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos Fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los contribuyentes, sino también implicar que queda asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán sr realizados antes de que se cumplan las referencias condiciones, si así lo decide el , comité del Fideicomiso, siempre y cuando existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gatos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución , administración , cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores o tercero. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente, conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encarguen de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todas los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta, contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, así como constituir gravámenes, servidumbre u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá construir tantos negocios Fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos Fiduciarios como Fideicomiso Mercantiles.

3. **Base de preparación**

a. **Declaración de cumplimiento**

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

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil ICON BAY**, al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

b. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

d. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por el Fideicomiso son:

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del periodo que se informa.
- Se aplica el juicio profesional de la Administración para la correcta clasificación de corrientes y no corrientes en los saldos y transacciones con partes relacionadas.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo material de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).
- Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2022, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores, aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar y otros pasivos financieros). Los importes en libros de los activos y pasivos financieros presentados en los estados financieros adjuntos, se aproximan a su valor razonable.

e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2022, son las siguientes:

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	<p>Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i>, las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo.</p> <p>La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.</p>	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i> . Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual" (Continuación)	algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i> . Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.</p>	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	<p>El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros:</i> aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. <p>Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p> <p><i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:</i> modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:</i> permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. 	
<p>Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.</p>		

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre del 2022, es como sigue:

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
<p>NIIF 17, contratos de seguros</p>	<p>Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.</p> <p>La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.</p>	<p>Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023</p>
<p>Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)</p>	<p>El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p> <p>En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado</p>	<p>1 de enero 2023</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.</p>	
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.</p> <p>La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.</p>	1 de enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:</p>	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<ul style="list-style-type: none"> • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables <p>Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p>	
<p>Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"</p>	<p>El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.</p> <p>Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa.</p> <p>En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.</p>	<p>Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024</p>
<p>La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.</p>		

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

4. **Resumen de principales políticas de contabilidad**

a. **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañía:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

b. **Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Valor razonable con cambios en resultados.

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo y equivalente de efectivo; y ii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

- i) El efectivo y equivalente de efectivo

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales con vencimientos de hasta 90 días que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

ii) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando el Fideicomiso provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2022, cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos terceros y cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c. Inventarios

En construcción.

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y los gastos estimados para terminar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

d. Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, el Fideicomiso estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, el Fideicomiso efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

La Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la propiedad, planta y equipos y activos intangible.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

e. Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del periodo.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo con la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de periodos anteriores.

(iii) Exposición tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, el Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. El Fideicomiso cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que el Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

f. Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

g. Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

h. Patrimonio

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente y sus resultados netos acumulados periódicamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

i. **Ingresos financieros y costos financieros**

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ingresos por intereses, los que son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

5. **Administración de riesgos**

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Administración y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La Administración es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

i. Factores de riesgo financiero

El Fideicomiso en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de liquidez y b) riesgo de mercado.

- a. *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso, a través de la Administración General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

- b. *Riesgo de mercado.* - Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos del Fideicomiso, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- *Riesgo de tipo de cambio:* Durante el periodo 2022, el Fideicomiso no tiene activos y pasivos monetarios significativos en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.
- *Riesgo de tasa de interés:* Los ingresos y flujos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que el Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses y las obligaciones financieras generan un interés de tasa fija.

Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros.

El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría de manera significativa el valor registrado de los activos y pasivos financieros, los resultados o su patrimonio.

i. Administración de capital

La política del Fideicomiso es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los promitentes compradores, los constituyentes, los beneficiarios y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Fideicomiso no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es el siguiente:

	Valor en libros	
	2022	2021
Total pasivos	5.031.953	966.736
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	1.174.912	827.137
(=) Deuda neta	3.857.041	139.599
Total patrimonio	9.255.943	8.623.811
Ratio deuda neta/patrimonio neto	0.42	0.02

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022	2021
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalente de efectivo (nota 7)	1.174.912	827.137
Activos financieros hasta su vencimiento (nota 8)	-	109.000
Cuentas por cobrar	309	6.473
Total activos financieros	1.175.221	942.610

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 13)	102.718	170.010
Anticipos de promitentes compradores (nota 14)	3.792.674	796.726
Obligaciones bancarias (nota 12)	1.005.501	-
Total pasivos financieros	4.900.893	966.736

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.

Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	Método de valuación del valor razonable
Efectivo y equivalente de efectivo	Aproximadamente a su valor en
Cuentas por cobrar	libros debido a su naturaleza de
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	corto plazo
Obligaciones con instituciones financieras	
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	

7. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes en 2 bancos locales. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción. Un detalle es como sigue:

	2022	2021
Bancos	1.174.912	297.137
Certificados de depósitos	-	530.000
Total	1.174.912	827.137

Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento al 28 de marzo de 2022, a una tasa de interés anual de 4,25% a 182 días plazo total.

8. Activos financieros hasta su vencimiento

Representaron certificados de depósitos con el Banco Internacional S.A. con vencimiento hasta abril de 2022, a una tasa de interés anual de 4%.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Inventario en construcción

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos	7.670.000	7.670.000
Costos directos:		
Obras en curso	3.479.903	496.976
Diseños y estudios técnicos	229.653	138.833
Ascensores	231.000	-
Jardinería	67.301	-
	<u>4.007.857</u>	<u>545.809</u>
Costos indirectos:		
Impuestos, tasas y permisos	151.923	133.068
Honorarios:		
Fiscalización	66.283	35.000
Gerencia de proyecto	179.523	27.043
Administración fiduciaria	25.205	10.600
Otros	28.992	7.795
Iva pagado	516.042	75.117
	<u>348.170</u>	<u>225.342</u>
	<u>12.645.825</u>	<u>8.504.432</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, terrenos está compuesto de tres lotes de terrenos C Dos-B, D Uno-A y C-Dos A, ubicado en la isla Mocoli en donde se desarrollará el proyecto inmobiliario ICON BAY.

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

a. Activos y pasivos de impuestos corrientes y diferidos

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes y diferidos al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	91	-
Total activos por impuestos	<u>91</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	64.082	-
Total pasivos por impuestos	<u>64.082</u>	<u>-</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta comprenden principalmente retenciones recibidas de clientes.

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

b. Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo y movimiento del impuesto a la renta diferido, es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	2022	2021
Saldo inicial al 1 de enero de	23.173	10.534
(+) Provisión por impuesto diferido	25.860	12.639
Saldo final al 31 de diciembre de	49.033	23.173

c. Conciliación del impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determina como sigue:

	2022	2021
Pérdida antes de impuesto a la renta	(103.728)	(179.225)
(+) Gastos no deducibles	289	128.666
Pérdida Gravable	(103.439)	(50.589)

d. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	2022	2021
Impuesto a la renta – diferido	25.860	12.639
	25.860	12.639

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales o si haya

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

incumplido su deber de informar la composición societaria y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

e. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

f. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los periodos 2019 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US\$. 200 a US\$. 50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.
- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (...) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.
- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51- D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

11. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, esta constituido por las comisiones del 5% del valor de las ventas que se entregan a la Gerencia del proyecto.

Un detalle es como sigue:

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	120.332
(+) Nuevos cargos de comisiones	297.394
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	417.726

12. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022
Obligaciones financieras	
Corriente	1.000.000
Intereses por pagar:	
Corriente	5.501
Total	1.005.501

Acreeedor	Tasa de interés nominal	Plazo hasta		2022
		Inicio	Vencimiento	Corriente
Banco Internacional S.A.	8.61%	9-12-22	8-4-23	1.000.000

Un movimiento de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	-
(+) Nuevos préstamos	1.000.000
(+) intereses	5.501
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	1.005.501

Al 31 de diciembre de 2022, se entregó como garantía hipoteca abierta sobre el inmueble aportado al patrimonio por préstamo bancario recibido por el fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acreeedores comerciales:		
Inmertrex S.A.	10.157	-
Metrica del Pacifico S.A., Metripacif	28.238	-
Subtotal	<u>38.395</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar:		
Métrica del Pacifico S.A.	-	40.635
Contribución temporal sobre patrimonio	64.323	128.646
Otros	-	729
Subtotal	<u>64.323</u>	<u>170.010</u>
Total	<u>102.718</u>	<u>170.010</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen saldos por pagar en la adquisición de bienes y servicios para el giro del negocio, las mismas que son de vencimiento corriente y no generan intereses.

La contribución temporal sobre el patrimonio corresponde la contribución establecida Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 que deberá ser pagadera en el 2022 y 2023.

14. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos de promitentes compradores están constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

15. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto por los aportes patrimoniales de sus constituyentes, constituidos por terrenos (ver nota 9) y recursos en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2022, los aportes patrimoniales son los siguientes:

<u>Aportantes</u>	<u>Total</u>
Emuhold S.A.	2.711.014
Sarsa S.A.	4.819.986
Bergep S.A.	2.001.000
Total	<u>9.532.000</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2022, se recibieron aportes en efectivo por el constituyente Emuhold S.A., un detalle es como sigue:

Fecha	Constituyente	Total
18-01-2022	Emuhold S.A.	250.000
02-03-2022	Emuhold S.A.	200.000
06-04-2022	Emuhold S.A.	200.000
20-05-2022	Emuhold S.A.	60.000
	Total	710.000

16. **Gastos de administración**

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:

	2022	2021
Publicidad	71.574	37.231
Honorarios de comercialización	38.441	13.277
Impuestos, tasas y permisos	11.935	6.212
Contribución temporal	-	128.646
TOTALES	121.950	185.366

17. **Contratos suscritos**

Los principales contratos suscritos por el Fideicomiso se resumen a continuación:

Adenda al contrato de construcción de un condominio (Lote 2 Torre A) en el proyecto Icon Bay

Con fecha 14 de junio de 2022, se consta por instrumento la modificación al Contrato de construcción de un condominio (Lote 2 – Torre) en el proyecto Icon Bay, estableciendo el presupuesto total incluido el impuesto al valor agregado (IVA). Adicional, la forma de pago es: 24.67% del valor total a la firma del presente contrato; y el saldo se cancelará mensualmente mediante planillas de avance de obra.

Contrato de Construcción de la casa Club en el proyecto Icon Bay

Con fecha 21 de octubre de 2022, estableciendo el presupuesto total del proyecto por \$591.270,91, incluido el impuesto al valor agregado (IVA). La contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios el 6.5% del costo de construcción de estos rubros. La forma de pago que ambas partes establece es: 25% del valor total a la firma del presente contrato y el saldo se cancelará mensualmente mediante planillas de avance de obra. El contratante retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer al contratista.

Contrato de Construcción de un condominio (Lote 2 – Torre A) en el proyecto Icon Bay

Con fecha 14 de junio de 2022, mediante el cual, se contrata a Consorcio Maqgest para ejecutar la construcción de un condominio (Lote 2 – Torre A) dentro del proyecto inmobiliario Icon Bay, con un presupuesto por \$843.806,31 incluido el IVA., siendo el plazo de la obra por 6 meses.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de construcción de un condominio (Lote 3 – Torre B3) en el proyecto Icon Bay.

Con fecha 5 de octubre de 2022, se contrata a Consorcio MAQGEST con un presupuesto total de \$855.000,96. Mensualmente se presentará la planilla por avance de obra.

Contrato de construcción de vías y aceras en el proyecto Icon Bay

Con fecha 5 de octubre de 2022, para la construcción se ha establecido el presupuesto por \$303.410,83 incluido el impuesto al valor agregado, siendo el plazo de obra por cuatro meses calendario.

Contrato de construcción de dos condominios (Lote 4 Torre A – Lote 5 Torre A) en el proyecto Icon Bay.

Con fecha 16 de noviembre de 2022, con un presupuesto de US\$1.710.001,28 incluido el impuesto al valor agregado, dando un plazo de 6 meses para la construcción de las dos torres.

Contrato de construcción de dos condominios (Lote 6 Torre B - Lote 7 Torre A) em el proyecto Icon Bay

Con fecha 16 de noviembre de 2022, con un presupuesto por un monto de \$1.710.001,60 incluido el impuesto al valor agregado, con un plazo de obra de 7 meses calendario.

Contrato mercantil de prestación de servicios complementarios de seguridad física

Con fecha 3 de marzo del 2022, se contrató los servicios de Oceansecurity Cía. Ltda. por un monto de \$2.500 más el impuesto al valor agregado.

Contrato de provisión y ejecución de jardinería y riego automático (sector 2) en el proyecto Icon Bay

Con fecha 9 de enero de 2023, con un presupuesto total de US\$488.395,09, estableciendo la formade pago por: 50% del precio total se entregará como anticipo a la firma del contrato, 10% del precio total se entregará como anticipo a la firma del contrato, 10% antes de instalar y 40% a un canje.

Contrato de provisión, fabricación e instalación de aluminio y vidrio para tres condominios (Lore 1 Torre A – Lote 2 Torre A- Lote 3 torre B3) en el proyecto Icon Bay

Con fecha 30 de noviembre de 2022, se estableció el presupuesto total por un monto de US\$184.156,67 más el impuesto al valor agregado. Se pagará el 30% del precio total como anticipos, 20% de inicio de instalación, 40% contra planillas de avance y 10% contra entrega recepción provisional.

Contrato de suministro e instalación de equipos, arranque, estabilización, operación y mantenimiento preventivo de equipos por 12 meses de una planta de tratamiento de aguas residuales domésticas del proyecto inmobiliario Icon Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Con fecha 9 de septiembre de 2022, Soluciones Acuáticas S.A. Soluaqua se obliga y compromete a prestar el servicio para un caudal medio total de tratamiento de aguas residuales e 238.4 metros cúbicos por día. El presupuesto es de US\$83.658,18

Contrato de fabricación e instalación de muebles

Con fecha 25 de octubre de 2022, se contrata a Métrica del Pacífico S.A. para fabricar e instalar los muebles según proforma entregada.

Contrato de suministro e instalación del sistema hidrosanitario en el proyecto Icon Bay

Con fecha 5 de agosto de 2022, con un presupuesto total de \$875.204.93 incluido el impuesto al valor agregado, siendo el 20% anticipo del valor total a la firma del presente contrato, 45.37% se cancelará mensualmente mediante planillas de avance de obra y el 34.63% se cancelará al culminar las obras/servicios.

Contrato de supervisión y dirección técnica de ingenierías en el proyecto Icon Bay

Con fecha 16 de septiembre de 2022, se establece el contrato donde el precio del presente contrato se determinará calculando el 5% del valor total sin Iva de cada planilla de todas las ingenierías y subcontratos de ejecución de obras civiles necesarias para la construcción del proyecto.

Contrato de provisión e instalación de doce ascensores en el proyecto Icon Bay

Con fecha 1 de agosto de 2022, Electro Ecuatoriana S.A. Comercial e Industrial se compromete ejecutar todos los rubros detallados en la Oferta N°P-002/E-2020 de fecha 28 junio el 2022 con un valor del presente contrato de US\$330.000

18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General