

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

Guayaquil, 30 de abril del 2025

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal e informe fiscalización por avance de obra.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
Guayaquil, 30 de abril del 2025

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.4 y 1.5 de los estados financieros adjuntos, se presenta información sobre el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario y su avance de obra.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**.

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

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

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

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

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
Guayaquil, 30 de abril del 2025

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

- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	648.457	1.149.831
Cuentas por cobrar	7	536.667	361.767
Inventarios en construcción	8	18.513.494	21.782.397
Inventarios terminados	8	7.391.962	-
Impuestos por recuperar		91	91
Total activos corrientes		27.090.671	23.294.086
Activos no corrientes			
Comisiones pagadas por anticipado	9	1.000.274	809.983
Impuesto diferido	12	33.186	67.291
Total activos no corrientes		1.033.460	877.274
Total activos		28.124.131	24.171.360
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	10	3.513.443	4.137.311
Cuentas por pagar	11	398.193	272.835
Impuestos por pagar		163.345	46.096
Total pasivos corrientes		4.074.981	4.456.242
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	12.333.501	9.578.764
Total pasivos		16.408.482	14.035.006
Patrimonio		11.715.649	10.136.354
Total pasivos y patrimonio		28.124.131	24.171.360

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos		7.436.443	-
Costos de venta	8	(6.231.659)	-
Margen		1.204.784	-
Gastos administrativos y de ventas	13	(736.019)	(155.368)
Otros ingresos	14	76.652	17.520
Resultado antes del impuesto a las ganancias		545.417	(137.848)
Impuesto a las ganancias	12	(136.418)	18.258
Resultado integral del año		408.999	(119.590)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2023	9.532.000	(276.056)	9.255.944
Aporte de Constituyentes, en efectivo	1.000.000	-	1.000.000
Resultado integral del año	-	(119.590)	(119.590)
Saldos a diciembre 31, 2023	10.532.000	(395.646)	10.136.354
Aporte de Constituyentes, en efectivo	1.170.296	-	1.170.296
Resultado integral del año	-	408.999	408.999
Saldos a diciembre 31, 2024	11.702.296	13.353	11.715.649

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		408.999	(119.590)
Transacciones no monetarias:			
Impuesto corriente	12	102.314	-
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	12	34.104	(18.258)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(174.900)	(361.458)
Inventario		(4.123.059)	(9.136.571)
Comisiones pagadas por anticipado		(190.291)	(392.257)
Impuestos por pagar		14.935	(17.986)
Cuentas por pagar		2.880.096	5.889.229
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(1.047.802)	(4.156.891)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(623.868)	3.131.810
Aporte Constituyentes		1.170.296	1.000.000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		546.428	4.131.810
Disminución neto en efectivo		(501.374)	(25.081)
Efectivo, al comienzo del año		1.149.831	1.174.912
Efectivo, al final del año	6	648.457	1.149.831

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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.

Los Constituyentes son Emuhold S.A., Bergep S.A. y Sarsar S.A., y Beneficiarios Emuhold S.A. y María Azar Amat (Ver Nota 18 sobre Eventos subsecuentes).

1.2 Reformas

Mediante escritura pública de fecha 30 de mayo del 2023, se realizó reforma parcial al Contrato de Fideicomiso, con respecto a la cláusula décimo sexta sobre el Comité del Fideicomiso, el cual puede dar instrucciones para acceder a préstamos o créditos.

1.3 Proyecto inmobiliario

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.

1.4 Punto de inicio

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.

Mediante acta firmada el 22 de abril del 2024 en Junta de Fideicomiso, aprobó prórroga de 18 meses para certificar punto de equilibrio de Icon Bay Etapa 2.

Al 31 de diciembre del 2024, aún no se certifica punto de equilibrio de Icon Bay Etapa 3.

1.5 Avance de obra

Según informe de Fiscalizador, el porcentaje de avance de obra de la Etapa 1 es del 95,67%, de la Etapa 2 es del 17,44%, y de la Etapa 3 no comienza obras civiles.

1.6 Situación económica del país

La economía, ha presentado una lenta recuperación, de hecho, durante el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador decreció 2,2% en comparación al mismo período del año anterior. El Gobierno ha implementado acciones para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del impuesto a la Salida de Divisas ISD del 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los problemas de inseguridad interna continúan, por otro lado, la invasión rusa a Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, la crisis energética debido a las deficiencias en la matriz energética del Ecuador, el déficit del presupuesto del estado, son factores que también han afectado a la economía del país.

El Ecuador durante 2024 ha tenido mayores ingresos producto de una mayor recaudación de tributos que se sustentan fundamentalmente en Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, vigente desde diciembre de 2024 y en la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, vigente desde marzo de 2024.

La inflación durante el año 2024 en Ecuador se estima una inflación de 0,53% que es inferior a la inflación acumulada promedio del mismo período de 2024, que fue de 1,35%.

La tasa de empleo adecuado o pleno se estima cierre al 31 de diciembre del 2024 en alrededor del 34% una cifra menor que la del año anterior que fue aproximadamente del 35%. El subempleo ha tenido un importante crecimiento y se ubica en el 22,7%, según datos de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El indicador de riesgo país de Ecuador ha venido reduciéndose durante 2024 y alcanzó al 31 de diciembre los 1.200 puntos, esta es una cifra menor a la que registró el indicador al cierre de 2024 y que alcanzó los 2.055 puntos. La reducción del riesgo país que se estima continúe a la baja, es importante para Ecuador porque permitiría que el país pueda volver a obtener financiamiento en bonos con inversionistas extranjeros, y reducir la dependencia de organismos multilaterales.

Las ventas locales del Ecuador en 2024 han tenido un ligero repunte, aunque no fue el esperado, y esto debido fundamentalmente a que tanto el sector manufacturero, como comercial se vieron afectados por factores generados por los cortes de luz que se dieron en los meses de abril y mayo y de septiembre a noviembre.

Con respecto al sector externo, se logró adecuado desempeño de las exportaciones el mismo que se logró gracias al impulso por mayores ventas de petróleo crudo, camarón elaborado, cacao, pescado y atún en conservas o enlatado, minerales metálicos como concentrados de cobre y plomo, cabe resaltar que las exportaciones no petroleras crecieron en aproximadamente un 8%. El precio del petróleo WTI se ubica a enero del 2025 en US\$ 76,46 por barril.

Por el lado de las importaciones, su crecimiento de 0,2% se explicó, mayoritariamente, por un aumento en la demanda de productos refinados de petróleo. La balanza comercial registra un superávit más alto desde la pandemia.

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.8 Instrucciones Fiduciarias

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso.
 - i) Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere realizar el Fideicomiso Mercantil.
 - ii) 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.
- Abrir 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:

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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 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:
 - i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
 - ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas, en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité de Fideicomiso.
 - iii) 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
 - iv) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- v) 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.
 - vi) 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 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. 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, cuando se haya certificado su punto de equilibrio. Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de Construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
- Para la realización de egresos referidos en el numeral (8.9.6) de esta cláusula, se deberán contar con el previo visto bueno del Comité de Compras, el Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.
 - Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido, y están siendo debidamente utilizadas y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.
 - i) En caso de que la 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 dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el punto de equilibrio sea 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 alcuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
 - iv) 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 hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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 afianzado 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 Constituyentes, sino también implicar que queda asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser 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 gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores o tercero. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o Beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

- iv) 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.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo ha como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigor al 1 de enero de 2024:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Enero 1 -2024
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente o no corrientes en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte.	Enero 1 -2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Enero 1 -2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) - NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Enero 1 -2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos futuros. Otros pronunciamientos no contables vigentes desde el 1 de enero del 2024:

- NIIF S1 y NIIF S2: en junio 26 del 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés), a través de la fundación IFRS, emitió las NIIF S1 y S2, con el fin de establecer un marco normativo estándar que permita a las sociedades reportar información relacionada con la sostenibilidad y el clima.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La NIIF S1 proporciona un marco de principios generales para la revelación de información material sobre todos los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta un Fideicomiso y que permita a los inversionistas evaluar el valor de las entidades, bajo cuatro pilares fundamentales (Gobernanza, estrategia, administración de riesgos y Métricas-objetivos).

La NIIF S2 establece la divulgación financiera sobre la exposición que tiene el Fideicomiso a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, bajo estos dos aspectos claves (Riesgos físicos o de transacción asociados al cambio climático, y oportunidades asociadas al cambio climático).

Estas enmiendas no tuvieron impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2024, sin embargo, en la Nota 16 de los estados financieros adjuntos se expone los procesos que el Fideicomiso ha implementado con relación a sostenibilidad, y evaluación de los riesgos identificados para el Fideicomiso sobre el cambio climático.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Combinaciones de negocios: información a revelar, plusvalía y deterioro (NIIF 3 - NIC 36)	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y NIC 36 (Deterioro del valor de los activos) modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo que contienen fondo de comercio.	Enero 1 -2025
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIC 7)	Clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado" (NIC 7)	Enero 1 -2025
	Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 7)	revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	ganancia o pérdida por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	introducción y revelación de riesgos crediticios (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 9)	Gestión dinámica de riesgos. Comprensión del efecto de la gestión dinámica del riesgo de una empresa.	Enero 1 -2026
	baja de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
	precio de transacción (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 10)	determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	Enero 1 -2026
Revisión posterior a la implementación de NIIF 16	Revisión Post-implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	Abril 1 -2025
Actividades sujetas a tarifas reguladas (NIIF 14)	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios. La nueva Norma reemplazará a la NIIF 14 Cuentas de Diferimiento Regulatorio	Abril 1 -2025
Estados financieros primarios (NIIF 18)	NIIF para mejorar la presentación de informes sobre el desempeño financiero. La NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros	Enero 1 -2027
NIIF 19	Iniciativa de divulgación: Subsidiarias sin rendición de cuentas pública: Divulgaciones	Enero 1 -2027
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF: Incertidumbres climáticas y de otro tipo (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1 y S2 NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	Febrero 1 -2025
	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38)	Marzo 1 -2025
	Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Enero 1 -2026

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso no mantuvo activos financieros. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

pasivo; siempre que el pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras:

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos financieros”, excepto cuando aún el activo está en construcción, para lo cual son registrados en el rubro “Inventario en construcción”.

2.5.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

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

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.8 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Impuesto a la renta

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

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

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

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

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.11 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamiento de acuerdo a la Nota 10, el cual ha sido negociado con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de inversión e endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(a) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos bancarios en Banco Internacional y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA-/AAA y AAA / AAA-, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(b) Riesgo de liquidez

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	648.457	1.149.831
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Obligaciones financieras	3.513.443	4.137.311
Cuentas por pagar proveedores	134.366	272.835
Total pasivos financieros	<u>3.647.809</u>	<u>4.410.146</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo	<u>648.457</u>	<u>1.149.831</u>

Corresponde a saldos de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano y Banco Internacional.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anticipos a proveedores	535.494	360.769
Otros	1.173	998
	<u>536.667</u>	<u>361.767</u>

8. INVENTARIOS

Inventario terminado

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Departamentos	3.916.115	-
Townhouses	2.762.048	-
Parqueos	662.331	-
Bodegas	51.468	-
	<u>7.391.962</u>	<u>-</u>

Movimiento

Saldos a enero 1 del	-	-
(+) Activaciones	13.623.621	-
(-) Costo de venta	(6.231.659)	-
Saldos a diciembre 31 del	<u>7.391.962</u>	<u>-</u>

Inventario en construcción

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Costos asignados Etapa 1	6.988.669	
Costos asignados Etapa 2	7.576.351	
Costos asignados Etapa 3	3.634.102	
Impuestos, tasas y permiso	216.455	1.746.085
Construcción e instalaciones	51.401	10.863.641
Intereses	46.442	270.938
Terreno (a)	-	7.670.000
Honorarios profesionales	-	1.182.444
Gastos legales	-	25.367
Otros costos	74	23.922
	<u>18.513.494</u>	<u>21.782.397</u>

- (a) Corresponde a tres lotes de terrenos C-Dos-B. D Uno-A y C-Dos A, ubicado en la isla Mocolí en donde se desarrollará el proyecto inmobiliario Icon Bay. En el periodo 2024, el valor de terreno fue reclasificado y asignado a los Costos de la Etapa 1, 2 y 3.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimiento</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldos a enero 1 del	21.782.397	12.645.826
(+) Adquisiciones	10.090.891	9.136.571
(+) Provisiones	263.827	-
(-) Activaciones	(13.623.621)	-
Saldos a diciembre 31 del	<u>18.513.494</u>	<u>21.782.397</u>

Las adquisiciones incluyen principalmente, costos de construcción del proveedor Arkitrust S.A., costos financieros, impuesto al valor agregado en la adquisición de bienes y servicios del proyecto inmobiliario.

9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por US\$1.000.274 (2023: US\$809.983) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a préstamos con el Banco Internacional con vencimiento en agosto del 2025, con interés anual de hasta el 10,25%.

Al 31 de diciembre del 2023, corresponde a préstamos con el Banco Internacional con interés anual de hasta el 10.31% y vencimiento junio 2024.

11. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Promitentes Compradores (a)	11.741.157	9.234.896
Fondo de garantía	592.344	343.868
Provisiones	263.827	-
Proveedores	134.366	272.835
	<u>12.731.694</u>	<u>9.851.599</u>
Largo plazo, Fondo de garantía	(592.344)	(343.868)
Largo plazo, Promitentes Compradores (a)	(11.741.157)	(9.234.896)
	<u>(12.333.501)</u>	<u>(9.578.764)</u>
	<u>398.193</u>	<u>272.835</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

12. SITUACIÓN FISCAL DE IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2020 al 2023 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto corriente	102.314	-
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	34.104	(18.258)
	<u>136.418</u>	<u>(18.258)</u>

Corresponde a la determinación del impuesto causado, como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado contable	545.417	(137.848)
Más: gastos no deducibles	256	64.817
Menos: reversión de pérdidas tributarias	<u>(136.418)</u>	<u>-</u>
Base imponible (Pérdida sujeta a amortización)	409.255	(73.031)
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>102.314</u>	<u>-</u>

Corresponde al impuesto diferido por perdidas tributarias, como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pérdida tributaria años anteriores	269.161	196.130
Pérdida tributaria del año	-	73.031
Menos: reversión de pérdidas tributarias	<u>(136.418)</u>	<u>-</u>
Diferencia temporaria	132.743	269.161
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	33.186	67.291
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	67.291	49.033
Gasto (Ingreso) por impuestos diferidos	<u>34.104</u>	<u>(18.258)</u>

(c) Reformas tributarias emitidas en el 2024 -

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitida según R.O. No. 699, Quinto Suplemento, de 09-12-2024

1. Crédito tributario para empleadores

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los empleadores que no hayan desvinculado a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones laborales, podrán tomar un porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social pagado en dicho trimestre, como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta de 2024. El porcentaje se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tipo de institución	Porcentaje
Grandes empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	5%
Bancos medianos con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	10%
Bancos medianos con ingresos brutos inferiores entre octubre 2024 y octubre 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	15%
Bancos pequeños con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	20%
Bancos pequeños con ingresos brutos inferiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	25%
Todas las demás instituciones del sistema financiero y del sector financiero popular y solidario	
Medianas empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	30%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	35%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	40%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	45%

Los bancos catalogados como grandes no podrán acogerse a este beneficio. El valor del crédito no podrá superar el valor del impuesto causado del ejercicio fiscal 2024.

2. Plan excepcional de pagos

El Servicio de Rentas Internas podrá aceptar planes de pago de hasta 12 respecto de impuestos retenidos o percibidos que se encuentren en mora al 31 de octubre de 2024. La solicitud deberá presentarse hasta el 7 de febrero de 2025.

3. Extinción de obligaciones

El Director del Servicio de Rentas Internas, y facultativamente las administraciones tributarias seccionales, declararán extintas las obligaciones tributarias firmes cuyo valor, incluyendo tributo, intereses y multas, no supere US\$460 por contribuyente. Esto aplicará si la obligación se encuentra en mora al menos un año y la administración tributaria haya iniciado un proceso de cobro.

4. Condonación de Impuesto a la Renta

Se condona el pago del impuesto a la renta de los ejercicios 2022 y 2023 para los contribuyentes sujetos al Régimen RIMPE-Negocio Popular.

5. Ingresos por la venta ocasional de inmuebles

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Se considerará como ingreso exento de impuesto a la renta el proveniente de la enajenación ocasional de inmuebles por personas naturales o jurídicas, siempre que no se exceda de 2 enajenaciones de inmuebles por año.

6. Seguridad social

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) no iniciará procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero del 2025. Aquellos procesos en marcha también se suspenderán por el mismo plazo.

Las obligaciones por concepto de aportes correspondientes a noviembre y diciembre del 2024 no generarán responsabilidad patronal siempre que sean canceladas durante los 90 días siguientes de constituirse en mora y que sea solicitado por el empleador.

Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024

Se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, emitida según R.O. No. 525, Suplemento, de 25-03-2024

Dicha Ley busca una reactivación del sector turístico a través de la aplicación de medidas tributarias y económicas, para enfrentar la grave crisis que afronta el sector, dentro de la reforma entra las más importantes son los beneficios tributarios y reducir la tarifa general del IVA al 8% para la prestación de los servicios o actividades turísticas durante los feriados nacionales o locales, y los días sábado y domingo que los precedan o sigan, sin superar en cada año 12 días en total

Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, emitida según R.O. No. 516, Suplemento de 12-03-2024

- Impuesto al Valor Agregado (IVA): Se fija en un 13% (no mayor al 15%). Así mismo, se establece una reducción del 5% del IVA para las transferencias locales de materiales de construcción.
- Impuesto a la Salida de Divisas: Incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) de 3,5% a 5%.
- Contribución Temporal de Seguridad (CTS): El objeto de este impuesto es establecer una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con el fin de proveer recursos al Estado para enfrentar el Conflicto Armado Interno u otra medida sustitutiva con el mismo objeto y efecto.

El impuesto se estableció en un 3.25% sobre las Utilidades gravadas declaradas en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2022; los cuales serán declaradas y pagaderas por una única vez antes del 31 de marzo de 2024 y 2025, según lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Adicional, durante el año 2024 se han emitido otras leyes de índole social laboral, ambiental y de lavado de activos, como son:

- Ley Orgánica para impulsar la iniciativa privada en la generación de energías, emitida mediante R.O. No. 673, Octavo Suplemento, de 28-10-2024.
- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos, emitida mediante R.O. No. 610, 4° Suplemento, de 29-07-2024.
- Ley Orgánica Reformativa para la Erradicación de la Violencia y el Acoso en todas las modalidades de Trabajo, emitida mediante R.O. No. 559, Suplemento, de 16-05-2024.

Ley Orgánica de Competitividad Energética, emitida según R.O. No. 475, segundo Suplemento del 11-01-2024

- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024.
- Entre otras reformas.

Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000022 del 06-06-2024

- La presente resolución tiene por objeto emitir las normas para la aplicación y regulación de la cuantía de las sanciones pecuniarias por la comisión de las contravenciones previstas en artículo innumerado agregado luego del artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto por la no entrega de comprobantes de entrega o la no transmisión en los plazos previstos, cuyas multas ascienden hasta 30 remuneraciones básicas unificadas.

La Administración del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(d) Reformas tributarias emitidas en el 2023 vigentes para el periodo 2024 -

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, emitida el 20 de diciembre de 2023 mediante Suplemento del Registro Oficial N°461

Impuesto a la renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mes (afiliado IESS) de US\$2.510.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%.
- Exonerar por 10 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI.

Exonerar por 7 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural.

- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción.
- Deducción adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos.
- Deducción adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia.
- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000.
- Las personas naturales que tengas más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”.
- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas).
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Se eliminan los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia.
- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado.
- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE.
- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción.
- Tratamiento a "CFC - Compañía Foránea Controlada", la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un Beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%.
- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción.
- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares.
- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago.

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.
- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- En el COPCI de define concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- En el COPCI se establece la base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- En el COPCI se modifica al capítulo de Zona Francas.
- Se crea el Régimen Asociación Publico-Privadas para atraer inversiones.

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la “Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal”.

La Administración del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Honorarios profesionales	592.276	61.966
Impuestos, tasas y permisos	86.480	18.519
Promoción y publicidad	53.078	67.580
Servicios básicos	1.932	1.415
Suministros	1.420	5.292
Otros menores	833	596
	<u>736.019</u>	<u>155.368</u>

Los honorarios incluyen principalmente servicios de administración y reembolsos de la empresa Servicios Inmobiliarios y Comerciales S.A. Incoservi, y por servicios de comercialización (comisiones devengadas) Metrica del Pacifico S.A. Metripacific.

14. OTROS INGRESOS

<u>Composición:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Servicio de construcción	70.409	-
Rendimientos financieros	6.243	-
Indemnizaciones	-	17.520
	<u>76.652</u>	<u>17.520</u>

15. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2023 han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe.

16. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, y conscientes del impacto ambiental de nuestras operaciones, hemos implementado diversas iniciativas y fomentar prácticas responsables en nuestra industria.

Implementaciones para mejorar el medio ambiente

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Gestión eficiente de residuos: Aplicamos programas de reciclaje y reutilización de materiales en nuestras instalaciones, promoviendo una economía circular y reduciendo la generación de desechos.
- Uso responsable del agua: Implementamos tecnologías para el ahorro de agua en nuestras operaciones, así como sistemas de recolección y reutilización para minimizar el desperdicio.
- Concientización y educación ambiental: Fomentamos una cultura de sostenibilidad entre nuestros colaboradores, clientes y proveedores, promoviendo prácticas más responsables con el medio ambiente.

Riesgos y oportunidades ante el cambio climático

El cambio climático representa un desafío global, y hemos identificado tanto riesgos como oportunidades en este contexto:

Riesgos:

- Impacto en la demanda del mercado: Los consumidores y clientes pueden preferir alternativas más sostenibles, exigiendo una adaptación en nuestros servicios.

Oportunidades:

- Innovación y diferenciación: La inversión en tecnologías limpias y productos sostenibles nos permite destacarnos en el mercado y generar valor agregado.
- Acceso a nuevos mercados y certificaciones: La adopción de estándares ecológicos y la reducción de nuestra huella ambiental pueden abrir puertas a clientes y mercados con altas exigencias ambientales.

Estamos comprometidos con seguir desarrollando estrategias sostenibles que nos permitan adaptarnos a los desafíos del cambio climático y contribuir activamente a la protección del medio.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Cesión de derechos fiduciarios

Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2025 los Constituyentes (María Azar Amat y Eduardo Azar Mejía) ceden sus derechos fiduciarios a la Compañía Bergep S.A. (representada por María Azar Amat).

Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 551 del 3 de marzo del 2025

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Agencia Nacional de Tránsito (ANT) condonará el 100% de intereses y multas de obligaciones pendientes hasta el 30 de junio de 2025, y a partir del 1 de julio de 2025, los contribuyentes deberán regularizar el pago de multas y recargos pendientes, conforme a la normativa vigente.
- Los intereses de créditos agroproductivos en mora, que estén en procesos de reestructuración o refinanciamiento, serán condonados conforme a la coordinación entre BanEcuador y el Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Las entidades financieras públicas, privadas, populares y solidarias coordinarán con el Ministerio de Producción para evaluar condiciones y facilitar la reprogramación de obligaciones financieras de MIPYMES, emprendimientos y unidades artesanales afectadas por la crisis energética.
- Las MIPYMES, emprendimientos y unidades productivas artesanales deberán estar debidamente inscritas en registros oficiales como el Registro Único de MIPYMES (RUM), el Registro Único Artesanal (RUA) o el Registro Nacional de Emprendimiento (RNE) para acceder a los beneficios.

Adicionalmente, podrán acceder a:

- Programas de apoyo para acceso a mercados nacionales e internacionales destinados a la promoción de sus productos.
 - Asistencia técnica especializada para fortalecer su gestión empresarial.
 - Capacitación y formación en habilidades técnicas y blandas para el desarrollo empresarial.
- Se establece un crédito tributario para empresas que no desvinculen trabajadores entre octubre y diciembre de 2024, siempre que mantengan las mismas condiciones laborales y salariales. Además, para identificar el porcentaje de crédito tributario aplicable, se entenderá que los ingresos de un contribuyente son similares entre un periodo y otro, si son hasta un 10% mayor o menor con relación al año de referencia; fuera de este rango, los ingresos se reputarán mayores o menores según corresponda.
 - Dentro de los primeros 10 días, las entidades financieras y públicas deberán adecuar su normativa interna para aplicar las disposiciones de la ley; la SENESCYT deberá emitir lineamientos específicos para gestionar las solicitudes de remisión y convenios de pago; y, en un plazo máximo de 30 días, las entidades responsables deberán difundir los beneficios del reglamento a la ciudadanía.
 - Se modifica el artículo 18 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, ampliando el alcance de la exoneración del impuesto a la renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realice en un solo acto y no forme parte del giro ordinario de negocio del contribuyente.

Aranceles impuestos por Estados Unidos de América

- La Administración actual de Estados Unidos, ha anunciado una oleada de nuevos aranceles, para productos europeos, de México y Canadá (del 25%) y después a las

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

importaciones chinas, que pasan de estar gravadas con un 10% a estarlo con el 20%, los cuales, pueden generar efectos indirectos a la economía del Ecuador, siendo estos inciertos y no cuantificables hasta la fecha de la emisión de los estados financieros.

A excepto de lo antes mencionado, entre diciembre 31 del 2024 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Icon Bay