

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Millenium Towers

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 16 de abril del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

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

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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 16 de abril del 2018

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se revisaron los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde se solicitó documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 16 de abril del 2018

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 16 de abril del 2018

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 que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con 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 puedan 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.

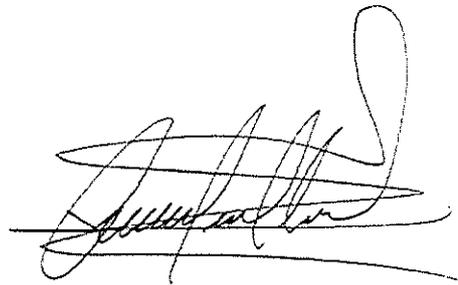
Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 16 de abril del 2018

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Millenium Towers, se emiten por separado.


MOORE STEPHENS

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



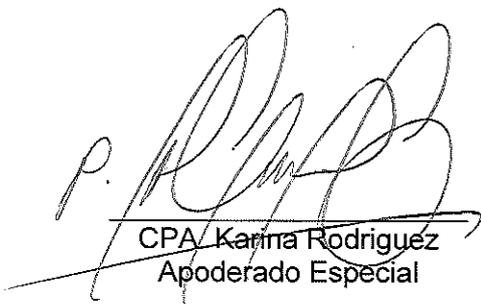
Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

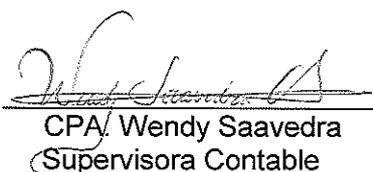
FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,343,679	19,051
Cuentas por cobrar		25,958	22,546
Impuestos por cobrar	9	816	608
Total activos corrientes		<u>1,370,453</u>	<u>42,205</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	7	5,039,858	4,439,240
Activos por impuestos diferidos	9	54,973	7,877
Total activos no corrientes		<u>5,094,831</u>	<u>4,447,117</u>
Total de activos		<u><u>6,465,284</u></u>	<u><u>4,489,322</u></u>
 PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	105,948	69,505
Impuestos por pagar	9	53	692
Total pasivos corriente		<u>106,001</u>	<u>70,197</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	8	1,999,141	1,819,267
Anticipos recibidos	10	1,143,331	-
Total Pasivos no corrientes		<u>3,142,472</u>	<u>1,819,267</u>
Patrimonio	11	3,216,811	2,599,858
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>6,465,284</u></u>	<u><u>4,489,322</u></u>

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


CPA Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA Wendy Saavedra
(Supervisora Contable

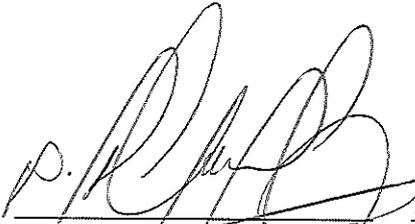

CPA Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos:			
Promoción y Publicidad		(82.967)	(23.117)
Gasto no deducibles		(34.048)	(13.028)
Comisiones		(90.576)	-
Otros		(10.544)	(12.689)
Pérdida antes de impuestos		<u>(218.135)</u>	<u>(48.834)</u>
Impuesto a la renta diferido	9	<u>47.096</u>	<u>7.877</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(171.039)</u></u>	<u><u>(40.957)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

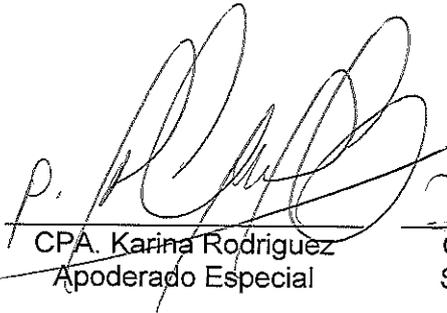

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

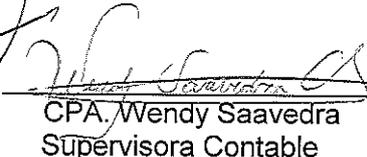
FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aportes iniciales efectuados el 17 de marzo del 2016	2.640.815		2.640.815
Pérdida neta y resultado integral del año		(40.957)	(40.957)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	2.640.815	(40.957)	2.599.858
Aportes adicionales	787.992		787.992
Pérdida neta y resultado integral del año		(171.039)	(171.039)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	3.428.807	(211.996)	3.216.811

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


CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(171,039)	(40,957)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuestos diferidos	9	<u>(47,096)</u>	<u>(7,877)</u>
		(218,135)	(48,834)
Cambios en activos y pasivos			
Inventario en construcción		(600,618)	(2,319,973)
Cuentas por cobrar		(3,412)	(22,546)
Impuestos por cobrar		(208)	(608)
Cuentas por pagar		216,316	69,505
Anticipo recibidos		143,332	-
Impuestos por pagar		(639)	692
Efectivo provisto por (utilizado en) en las actividades de operación		<u>536,636</u>	<u>(2,321,764)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aporte de Constituyente		787,992	2,340,815
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>787,992</u>	<u>2,340,815</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,324,628	19,051
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>19,051</u>	-
		<u>1,343,679</u>	<u>19,051</u>

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


CPA/ Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA/ Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA/ Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública el 17 de marzo del 2016 donde comparecen Condor SCRL en calidad de Constituyente A, domiciliada en el Reino de Bélgica, Millenium S.A. en calidad de Constituyente B domiciliada en la Ciudad de Guayaquil representada por el Señor Pablo José Campana Sáenz y la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble una vez alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada una de sus Fases, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del Proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho. De no cumplir con esta obligación, los Constituyentes y Beneficiarios serán solidariamente responsables ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial en julio 20, 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0005187 del 30 de septiembre del 2016, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2016-G-13-001910 el 13 de octubre del 2016.

1.3 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

Los Constituyentes transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable:

- El Constituyente A transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable (US\$.80.000) Además, se compromete de forma irrevocable a la firma del presente Fideicomiso a aportar al patrimonio autónomo:
 - La suma de US\$2.001.815 tan pronto la Fiduciaria ponga en su conocimiento el número de la cuenta que la Fiduciaria abrirá a nombre del Fideicomiso en un plazo no mayor de noventa días calendario y,

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- La suma de US\$550.000 en un plazo no mayor de cuatro (4) meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento. Se contabilizará adicionalmente como aporte del Constituyente A la suma que ya ha pagado a los vendedores, correspondiente al anticipo del precio total del Inmueble que adquirirá el Fideicomiso, suma que equivale a US\$300.000.
- La suma de US\$1.500.000 una vez cumplida la fecha de arranque de la Segunda fase y conforme el flujo de caja que conste en el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso.
- El Constituyente B transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$500. Además, se compromete de forma irrevocable a la firma del presente Fideicomiso a aportar al patrimonio autónomo la suma de US\$249.500 en un plazo no mayor de noventa días calendarios contados a partir de la celebración del presente instrumento. Adicionalmente, el Constituyente A se compromete a aportar máximo un valor de hasta el sesenta por ciento (60%) del costo total de la respectiva Fase del Proyecto constante en el presupuesto económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y el Constituyente B por su parte se compromete a aportar el cuarenta por ciento (40%) restante suficiente para la terminación igualmente de la respectiva Fase del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las Instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el Inmueble, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria, sin que ello implique causa de incumplimiento contractual susceptible del pago de daños y perjuicios: que La Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del Punto del Equilibrio del Proyecto y de

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

cada una de sus fases. solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores de las Fases en las que aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas Fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.

- Celebrar y suscribir con los Vendedores, en el plazo máximo de cinco (5) días laborales, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el numeral dos punto trece (2.13) de la cláusula segunda y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del Inmueble, un contrato de compraventa de tal Inmueble, para lo cual se debe considerar que el precio del Inmueble será de trescientos cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$345) per metro cuadrado, y que el área aproximada que adquirirá el Fideicomiso es de Trece mil novecientos ochos metros cuadrados cuarenta y un decímetros cuadrados (13.908,41 m²) de acuerdo al "Plano A" que se adjunta a la presente, sin embargo si el cálculo se hace sobre el área real de desarrollo del Proyecto que es de Nueve mil doscientos cuatro metros cuadrados cinco decímetros cuadrados (9.204,05) una vez que se haya deducido el área verde, comunal y vías correspondiente el precio del Inmueble será de quinientos veintidós dólares de los Estados Unidos de América con treinta y cuatro centavos (US\$521,34). Se aclara que los metros cuadrados definitivos que adquiera el Fideicomiso, serán los que consten en la resolución de fraccionamiento aprobada por el Municipio respectivo. El pago del precio que el Fideicomiso se obliga a realizar a los Vendedores por el Inmueble se hará de la siguiente manera:
 - a) La cantidad de Trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$300,000) como anticipo del precio, que han sido cubiertos por el Constituyente A conforme lo indicado en el literal a.2) de la cláusula cuarta del presente contrato de Fideicomiso;
 - b) La suma de un millón ochocientos setenta y tres mil ciento ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con seis centavos (US\$1.873.189,06). pagadera a la suscripción de la escritura pública de compraventa del Inmueble. Se deja constancia que los valores indicados en los literales a) y b) que anteceden corresponde al cuarenta y cinco coma veintinueve por ciento (45,29%) del precio acordado para la adquisición del Inmueble;
 - c) La cantidad de dos millones seiscientos veinticinco mil doscientos doce dólares de los Estados Unidos de América con treinta y nueve centavos (US\$ 2.625.212,39), pagadero conforme la Tabla de Pagos que se adjuntará a la escritura de compraventa, a la terminación de cada una de las Fases del Proyecto, debidamente certificado por el Fiscalizador, mediante la transferencia dominio de unidades inmobiliarias del Proyecto. Se deja constancia que los valores indicados en el presente literal corresponden al cincuenta y cuatro coma setenta y un por ciento

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(54,71%) del precio acordado para la adquisición del inmueble se debe considerar que si el Municipio correspondiente y/o el Ministerio de Transporte y Obras Publicas durante el proceso de un fraccionamiento del inmueble no considera como zona de afectación un área igual o menor a mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados (1.744,19mt²) aproximadamente, por derecho de vía o cualquier otra afectación, esta área será considerada como parte del Inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto y por consiguiente será pagada a los Vendedores considerando un valor de trescientos cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$345), por metro cuadrado. Se estima que el área real de desarrollo del Proyecto sería sobre nueve mil doscientos cuatro metros cuadrados cinco decímetros cuadrados (9.204,05 mt²), una vez que se haya deducido el área verde, comunal y vías cedidas al Municipio, por lo cual el precio estimado por metro cuadrado del Inmueble sería de quinientos veinte y un dólares de los Estados Unidos de América con treinta y cuatro centavos (US\$ 521,34). Se aclara que corresponde de forma exclusiva a los Constituyentes, realizar los aportes que fueren necesarios para pagar el valor del Inmueble en el evento de que no existan en el Fideicomiso los recursos necesarios para cubrir dicho pago, siendo responsabilidad del Constituyentes A aportar máximo el sesenta por ciento (60%) del costo total de la respectiva fase del Proyecto constante en el presupuesto económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y siendo responsabilidad del Constituyente B aportar el porcentaje restante del cuarenta por ciento (40%) a fin de cumplir con esta obligación de pago.

Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta de los vendedores. Se aclara que a la firma de la escritura de compraventa del Inmueble según lo previsto en el presente numeral, será obligación del Fideicomiso pagar a los Vendedores del mismo, el precio establecido en el contrato de compraventa con los recursos existentes en el patrimonio autónomo o con aquellos que hayan aportado o que se obliguen a aportar los Constituyentes o con los lotes que resulten de la subdivisión del Inmueble y que no hayan sido tomados en consideración de la Junta del Fideicomiso para formar parte del Proyecto, bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Fideicomiso y aquellas que determine la Junta. Una vez obtenido el oficio o Resolución que aprueba el fraccionamiento inscrito en el Registro de la Propiedad de Daule y el oficio o resolución mediante el cual el municipio aprueba el Proyecto, la Fiduciaria como representante legal del Fideicomiso, se obliga a notificar a los Vendedores, de tal hecho a efectos de que se proceda dentro del plazo establecido en esta cláusula a suscribir la escritura pública que contenga la compraventa del inmueble y la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar con la finalidad de cubrir el saldo que estuviere pendiente de pago por parte del Fideicomiso y que recaerá sobre los lotes que determine el Fideicomiso en función a La estrategia comercial planteada para el Proyecto, tal como se indica en el párrafo siguiente. En el mismo instrumento público que contenga la compraventa, como segunda parte, constará la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre una parte del Inmueble

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

con la finalidad de cubrir el saldo que estuviere pendiente de pago por parte del Fideicomiso y que recaerá sobre los lotes que determine el Fideicomiso en función a la estrategia comercial planteada para el Proyecto, quedando además claro que conforme lo indica el numeral ocho punto dos punto dos (8.2.2) de la cláusula octava no se podrá certificar el Punto de Equilibrio de la correspondiente fase si existe gravamen o limitación al dominio sobre el Inmueble en el cual se desarrollara la fase respectiva. Se instruye expresamente a la Fiduciaria del Inmueble a otorgarse a favor del Fideicomiso constar una cláusula especial que indique que los Inmueble materia de la compraventa en el plazo máximo de cuatro meses, contados a partir de la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Daule. Adicionalmente, el Fideicomiso a la suscripción del presente instrumento, se compromete a pagar al señor Cristian Velásquez la comisión por corretaje de la venta del Inmueble el mismo que corresponde a la cantidad de doscientos ocho mil seiscientos veintiséis dólares de los Estados Unidos de América 15/100 (US\$208.626,15), y que podrán ser cancelados exclusivamente con dineros / aportados por los Constituyentes;

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada Fase del Proyecto; (ii) La Fecha de Arranque de dicha Fase del Proyecto; (iii) Se cuente con los Inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo, y, (iv) Se cuente con el presupuesto económico del Proyecto y de la fase correspondiente debidamente aprobados por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de la Fase que corresponda; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha Fase del Proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha Fase del Proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Fase del Proyecto, el Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la Fase que corresponda. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o de La Fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente de proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del Proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si ésta así lo hubiera decidido;

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada Fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto;
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita y de acuerdo a las instrucciones que reciba del Gerente del Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en certificados de depósitos emitidos por bancos triple A que escoja el Gerente de Proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia;
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los bancos que escoja el

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Gerente de Proyecto, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AAA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior;

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por el Gerente de Proyecto. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de las correspondientes fases del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquellos productos de los créditos obtenidos por el Fideicomiso, y, de ninguna manera con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores;
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del proyecto, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - Transferir a los Vendedores los metros cuadrados del Inmueble equivalente al saldo del precio que el Fideicomiso estuviere adeudando a los Vendedores por la compraventa del Inmueble, según lo previsto en el numeral siete punto tres (7.3.) de la cláusula séptima del presente contrato.
 - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto. el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa.
 - Transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso o a quienes éstos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios. Cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha Fase.
 - Informar al Gerente de Proyecto Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva Fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
 - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Fase del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas;
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a:
 - Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. La junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, Los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Se aclara que la Junta del Fideicomiso podrá decidir respecto de cualquier cambio en los parámetros establecidos para el plan de negocios del Proyecto y los lineamientos que deberá seguir el Gerente de proyecto para aprobar y suscribir las mencionadas contrataciones.
 - Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Constituyentes o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos estarán obligados a proveerlos, siendo responsabilidad del Constituyente A aportar máximo el sesenta por ciento (60%) adicional del costo total de la respectiva Fase del Proyecto constante en el presupuesto económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y siendo responsabilidad del Constituyente B aportar el cuarenta por ciento (40%) restante a fin de cumplir con esta obligación de pago, en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal Fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una Fase el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del Proyecto.

- o Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o constructor un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Gerente de Proyecto, teniendo en consideración que la compañía aseguradora con las que se contratara el mencionado seguro, podrá ser local o internacional, debiendo tener en cualquier caso, una calificación de riesgo igual o superior a AA.
- o Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva Fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificado con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- o Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva Fase del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

presupuesto no esté siendo cumplido la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- o Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- o En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores de la respectiva Fase del Proyecto, 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, de acuerdo a lo que defina el Gerente de Proyecto, con las personas que éste designe y en las condiciones que éste fije.
- o Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus Fases.
- o Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos. de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesas de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva Fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto, el Gerente de Proyecto podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en los que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- o Transferir a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los Constituyentes o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos de beneficiarios, en proporción a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso, el porcentaje de aporte correspondiente a cada una de las Fases conforme lo establecido en el correspondiente estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso, una vez que: (j) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva Fase del Proyecto; y, (v) Se haya transferido a favor de los Vendedores las unidades inmobiliarias correspondientes de acuerdo con los términos pactados en el contrato de compraventa.
- o Transferir a la finalización de cada una de las Fases del Proyecto a favor de los Beneficiarios, en los porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las Fases al cierre de cada ejercicio económico, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva fase del Proyecto; y, (y) Se haya transferido a favor de los Vendedores las unidades inmobiliarias correspondientes de acuerdo con los términos pactados en el contrato de compraventa.
 - I. A favor del Constituyente A el sesenta por ciento (60%) de las utilidades netas del Fideicomiso.
 - II. A favor del Constituyente B, el cuarenta por ciento (40%) de las utilidades netas del Fideicomiso.
- o Transferir a la finalización del Proyecto a favor de los Constituyentes o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos de Beneficiarios, en proporción a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso, el remanente

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

que existiera en el patrimonio autónomo, tomando en consideración los aportes hechos por los Constituyentes al Fideicomiso, una vez que: Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, existan provisiones en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto y se haya transferido a favor de los vendedores las unidades inmobiliarias correspondientes de acuerdo con los términos pactados en el contrato de compraventa.

- o Transferir a la finalización del proyecto, y una vez se hayan cancelado adicionalmente todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto en los porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación y se haya transferido a favor de los vendedores las unidades inmobiliarias correspondientes de acuerdo con los términos pactados en el contrato de compraventa las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso.
 - I. A favor del Constituyente A el sesenta por ciento (60%) de las utilidades netas del Fideicomiso.
 - II. A favor del Constituyente B, el cuarenta por ciento (40%) de las utilidades netas del Fideicomiso. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en los numerales siete punto doce punto diez (7.12.10) y siete punto doce punto once (7.12.11) de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso. Contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, en proporción a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso si se tratare de remanentes y en proporción a los porcentajes establecidos en los numerales siete punto doce punto once punto uno (7.12.11.1) y siete punto doce punto once punto dos (7.12.11.2) en caso de tratarse de utilidad. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario y/o Constituyente a favor del cual se realicen las mismas.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y previa autorización de la Junta Del Fideicomiso contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del Proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta de Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

1.5 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de las exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de marzo del 2018 de la Administración de la

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fiduciaria y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

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 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas de unidades inmobiliarias presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables la Administración realiza la mejor estimación de acuerdo lo estipulado en los contratos registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma. Cabe destacar que el Fideicomiso aún no inicia la venta de las unidades inmobiliarias, las cuales actualmente se encuentran en etapa de construcción.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 10 días; las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por el Fideicomiso.

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha 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 pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y 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 pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales menores a 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro "Intereses y rendimientos financieros". No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Si el Fideicomiso vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificará como disponible para la venta.

(b) Otros pasivos financieros

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponde a la obligación a largo plazo mantenida por la compra de los terrenos para efectos del desarrollo del objeto del Fideicomiso. Se reconoce a su costo amortizado que es el valor futuro de la obligación traído a su valor presente a una tasa de descuento del 9.33% correspondiente a la tasa referencial del Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y considerando los abonos pactados y la fecha de realización de los mismos.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el Fideicomiso no ha registrado provisiones por deterioro de sus activos financieros por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente de la obligación adquirida por la compra de los terrenos aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como Comisión de corretaje, Cálculo Estructural, Levantamiento Topográfico, Impacto ambiental, Aprobación de fraccionamiento y ordenanza, entre otros.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

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

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.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por los Constituyentes para la adquisición del terreno y la construcción del Proyecto Inmobiliario.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

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

(a) Riesgos de mercado

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

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a inversiones certificados de depósito en el Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A.; clasificadas como mantenidas hasta su vencimiento que devengan intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimiento son corrientes y a la naturaleza de estos activos.

La Fiduciaria coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(ii) Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

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 basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2016 y 2017 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017		2016	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	313.952	-	19.051	-
Activo financiero medido al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	1.029.727	-	-	-
Total activos financieros	<u>1.343.679</u>	<u>-</u>	<u>19.051</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por pagar	105.948	1.999.141	69.505	1.819.267
Total pasivos financieros	<u>105.948</u>	<u>1.999.141</u>	<u>69.505</u>	<u>1.819.267</u>

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	313.952	19.051
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (1)	<u>1.029.727</u>	<u>-</u>
	<u>1.343.679</u>	<u>19.051</u>

- (1) Corresponde a pólizas de inversión mantenidas en el Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A. que generan un interés anual y con tasas de interés entre 3,9% y 3,25% cuyo vencimiento es menor a 30 días.

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Terrenos(1)</u>		
Terreno Fase 1	1.015.701	1.015.701
Terreno Fase 2	828.631	770.978
Terreno Fase 3	986.473	986.473
Terreno Fase 4	384.824	350.670
Terreno Fase 5	962.026	876.645
<u>Costos Directos</u>		
Comisión corretaje (2)	237.834	237.834
Cálculo estructural	8.574	2.892
Levantamiento Topográfico	2.408	946
Impacto ambiental	560	560
Aprobación de fraccionamiento y ordenanza (3)	104.974	91.467
Tasa por compraventa	57.867	76.296
Trámite	139	28.778
Costo Financiero	14.027	-
Estudio de suelo	24.335	-
Gerencia de proyecto (4)	300.000	-
Permiso de Bomberos	14.235	-
Urbanismo plaza	81.623	-
Otros	15.627	-
	<u>5.039.858</u>	<u>4.439.240</u>

- (1) Corresponde a la adquisición de 5 lotes de terrenos destinados para la construcción de 5 edificios como parte del proyecto inmobiliario denominado Millenium Towers, ubicados en la Cooperativa Nueva Aurora parroquia La Aurora del Cantón Daule con una área de aproximadamente 13.908 m², de los cuales se cancelaron en su totalidad al Sr. Carlos Alberto Gencón los terrenos correspondientes a la Fase 1 y Fase 2, y se efectuó un abono al valor adeudado por el terreno perteneciente a la Fase 3. Véase adicionalmente Nota 8.
- (2) Corresponde a Honorarios pagados a Lerconten S.A. por la comisión de corretaje.
- (3) Corresponde a valores pagados a Millenium S.A. por reembolsos de asesoría para obtención de fraccionamiento de terreno y por la elaboración de ordenanza Municipal.
- (4) Corresponde a los honorarios pagados a Campana Buysse & Partners S.A desde el mes de febrero por concepto de Gerencia de Proyectos.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente</u>		
Proveedores	61.732	39.124
Constituyentes	<u>44.216</u>	<u>30.381</u>
	105.948	69.505
<u>No corriente</u>		
Carlos Alberto Gencón (1)	1.996.455	1.819.267
Otros	<u>2.686</u>	<u>-</u>
	1.999.141	1.819.267
	<u>2.105.089</u>	<u>1.888.772</u>

- (1) Corresponde al saldo de la obligación contraída con el señor Carlos Alberto Gencón por la compra de los terrenos para la ejecución del Proyecto Inmobiliario por US\$2,634,890, la cual no mantiene tasa de interés por costo financiero y que se cancelará en 4 cuotas de US\$658,722 en el año 2020 y 2021 para la cual se registró al costo amortizado, considerando una tasa de descuento para los flujos futuros del 9.33% que corresponde a la tasa referencial del Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2017 y 2016 respectivamente.

9. 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 2016 y 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(c) Impuestos por cobrar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario	<u>816</u>	<u>608</u>

(d) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	47	337
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	<u>6</u>	<u>355</u>
	<u>53</u>	<u>692</u>

(e) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos activo		
A liquidar después de 12 meses	<u>54.973</u>	<u>7.877</u>

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

	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 17 de marzo del 2016	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>7.877</u>	<u>7.877</u>
Al 31 de diciembre del 2016	7.877	7.877
Crédito a resultados por impuestos diferidos	47.096	47.096
Al 31 de diciembre del 2017	<u>54.973</u>	<u>54.973</u>

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%, específicamente en la estimación del activo por impuesto diferido.

10. ANTICIPOS RECIBIDOS

Composición al 31 de diciembre del 2017:

	<u>2017</u>
Anticipos de clientes promitentes (1)	1.040.229
Comercializadora	79.278
Depositos por identificar	2.200
Devolución de valores	7.647
Legal	13.977
	<u>1.143.331</u>

- (1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) US\$3.428.807 correspondiente a aportes en efectivo, y ii) US\$2.350,000 correspondiente al inmueble aportado al Fideicomiso, neto de resultados acumulados.

12. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión 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.