



# FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

### ÍNDICE

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

Anexo 1 Cumplimiento del objeto del Fideicomiso

Anexo 2 Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso

Anexo 3 Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Anexo 4 Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del Negocio Fiduciario



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers

Guayaquil, 19 de junio del 2020

### Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers (el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Millenium Towers al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso Millenium Towers de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

**#SomosTuAliado**

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón,  
Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.  
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers  
Guayaquil, 19 de junio del 2020

### Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado 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 este asunto. Hemos determinado el asunto descrito abajo como el asunto significativo de auditoría a ser reportado en nuestro informe:

<b>Asunto significativo de auditoría</b>	<b>Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría</b>
<p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.</p>	<p>Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido con el contrato del Fideicomiso.</p> <p>Mediante reuniones con el Administrador del Fideicomiso, verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li><li>- Verificamos el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como de los Constituyentes testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con el Constituyente al 31 de diciembre de 2019 y verificamos que sean coincidentes con su objeto.</li><li>- Verificamos el avance de obra mediante los informes de fiscalización e inspección física al final del periodo.</li></ul>

### Otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría de fecha 29 de abril del 2019, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers  
Guayaquil, 19 de junio del 2020

### **Responsabilidades de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso por los estados financieros**

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la 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, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de 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 efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers  
Guayaquil, 19 de junio del 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 calificada. 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 llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en funcionamiento.
- 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo 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 superarían los beneficios de interés público del mismo.



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers  
Guayaquil, 19 de junio del 2020

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers al 31 de diciembre del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 4 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2019 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

*Juan Carlos Sáenz P.*

Juan Carlos Sáenz P.  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 17-223

**FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

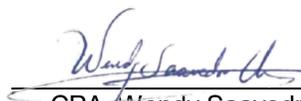
<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	Al 31 de diciembre del 2019	Reestructurados (1)	
			Al 31 de diciembre del 2018	Al 1 de enero del 2018
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4,733,021	3,676,227	1,343,679
Anticipos a proveedores	7	2,116,519	1,198,980	25,958
Impuesto por recuperar		6,156	2,254	816
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>6,855,696</b>	<b>4,877,461</b>	<b>1,370,453</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Inventarios en construcción	8	18,292,768	8,812,502	5,039,858
Activos de contratos	9	537,395	302,296	90,576
Impuesto a la renta diferido	12	62,599	120,816	54,793
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>18,892,762</b>	<b>9,235,614</b>	<b>5,185,227</b>
<b>Total de activos</b>		<b>25,748,458</b>	<b>14,113,075</b>	<b>6,555,680</b>
<u>Pasivo y patrimonio</u>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Préstamos	10	5,614,910	4,428	-
Cuentas por pagar	11	1,203,175	163,383	105,948
Impuestos por pagar		12,723	4,942	53
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>6,830,808</b>	<b>172,753</b>	<b>106,001</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Préstamos	10	-	1,695,000	-
Cuentas por pagar		2,915,056	2,583,888	1,999,141
Pasivos de contratos	13	11,694,232	5,773,477	1,143,331
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>14,609,288</b>	<b>10,052,365</b>	<b>3,142,472</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>21,440,096</b>	<b>10,225,118</b>	<b>3,248,473</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportes de constituyentes	15	4,555,588	4,007,536	3,428,807
Resultados acumulados		(247,226)	(119,579)	(121,420)
<b>Total patrimonio</b>		<b>4,308,362</b>	<b>3,887,957</b>	<b>3,307,387</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>25,748,458</b>	<b>14,113,075</b>	<b>6,555,860</b>

(1) Ver nota 2.2.

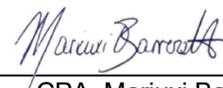
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>Reestructurado (1) 2018</u>
Gastos			
Fideicomiso		(87,558)	(38,820)
Legales, bancarios, tributarios		(20,446)	(23,770)
Publicidad		(182,925)	(72,378)
Trámites		(38,741)	(43,850)
Impuestos y contribuciones		(509)	(638)
Otros		(3)	(12,348)
Otros ingresos, neto		<u>68,804</u>	<u>27,131</u>
Pérdida operacional		(261,378)	(164,673)
Ingresos (gastos) financieros, neto		<u>191,947</u>	<u>100,671</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta		(69,431)	(64,002)
Impuesto a la renta	12	<u>(58,217)</u>	<u>65,843</u>
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>(127,648)</u></u>	<u><u>1,841</u></u>

(1) Ver nota 2.2.

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

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

  
\_\_\_\_\_  
CPA Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

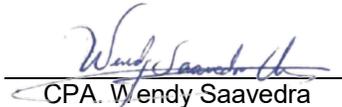
### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes de constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2018 previamente reportados	3,428,807	(211,996)	3,216,811
Efecto de adopción de la NIIF 15 (Nota 2.2)	-	90,576	90,576
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2018	<u>3,428,807</u>	<u>(121,420)</u>	<u>3,307,387</u>
Aportes Constituyentes	578,729	-	578,729
Utilidad neta y resultado intergral del año reestructurado (Nota 2.2)	-	1,841	1,841
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2018	<u>4,007,536</u>	<u>(119,579)</u>	<u>3,887,957</u>
Aportes Constituyentes	548,053	-	548,053
Pérdida neta y resultado intergral del año	-	<u>(127,648)</u>	<u>(127,648)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u><u>4,555,589</u></u>	<u><u>(247,227)</u></u>	<u><u>4,308,362</u></u>

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



CPA. Karina Rodríguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	Reestructurado (1) 2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida antes de impuesto a la renta	(69,431)	(64,002)
Cambios en activos y pasivos:		
Anticipos a proveedores	(917,539)	(1,173,022)
Impuesto por recuperar	(3,902)	(1,438)
Inventarios en construcción	(9,200,677)	(3,772,644)
Activos de contratos	(235,099)	(211,720)
Cuentas por pagar	1,370,960	642,181
Impuestos por pagar	7,781	4,889
Anticipos de clientes	5,920,755	4,630,146
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(3,127,152)</u>	<u>54,390</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aporte de Constituyentes	548,052	578,730
Aumento de préstamos y obligaciones financieras	3,905,000	1,699,428
Pagos de de intereses sobre préstamos y obligaciones financieras	<u>(269,106)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>4,183,946</u>	<u>2,278,158</u>
Aumento neto de efectivo	1,056,794	2,332,548
Efectivo al inicio del año	<u>3,676,227</u>	<u>1,343,679</u>
Efectivo final del año	<u>4,733,021</u>	<u>3,676,227</u>

(1) Ver nota 2.2.

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

  
CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

  
CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

  
CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto**

El Fideicomiso Millenium Towers (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 17 de marzo del 2016 como Ciudad del Milenio por sus constituyentes Condor SCRL y Millenium S.A. (en adelante “los Constituyentes”) y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante “la Administración” o “la Fiduciaria”). Su domicilio se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Rodrigo Chavez y Av. Juan Tanca Marengo, Parque Empresarial Colon, Edificio Corporativo 2, piso 4.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 13 de octubre del 2016 bajo registro No. 2016.G.13.001910 y tiene por objeto 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 interrumpen tal hecho.

El 2 de enero del 2019, la Junta del Fideicomiso aprobó la tercera fase del proyecto y sus documentos habilitantes: a) definición de la fecha de arranque de la tercera fase; b) aprobación de las características y especificaciones de la tercera fase; c) aprobación del presupuesto, cronograma y flujo de caja de la tercera fase correspondiente al proyecto Titatium; d) aprobación de la lista de precios mínimos y forma de pago de la tercera fase; e) aprobación del texto de la promesa de compraventa de la tercera fase y f) aprobación del texto y suscripción de los contratos de gerencia de proyectos y comercialización para el proyecto Titanium que corresponde a la tercera fase.

El 1 de febrero del 2019, la Junta del Fideicomiso aprobó la prórroga del plazo para la certificación del punto de equilibrio fiduciario del Proyecto Platinum II correspondiente a la segunda fase del Fideicomiso Millenium Towers, esto es el 28 de febrero de 2019, y de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del contrato del Fideicomiso y a la normativa vigente este se puede prorrogar hasta por dos veces.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha suscrito 199 promesas de compraventa que corresponde a 25 departamentos, 215 oficinas, 289 parqueos y 7 locales comerciales y se han reservado 15 oficinas, 1 departamento, 2 locales y 12 parqueos, los cuales representan el 58.96% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1.2 Pérdidas acumuladas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso presenta pérdidas acumuladas por US\$247,226 (2018: US\$119,579). Las mencionadas pérdidas acumuladas superan los límites establecidos por la legislación ecuatoriana, lo que podría originar que el Fideicomiso entre en causal de disolución técnica. A la fecha de este dictamen la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso indica que esta situación corresponde al giro normal del negocio ya que se encuentran en la etapa de construcción de la obra "Millenium Towers" y los ingresos por venta de los inmuebles se registran en el periodo que se liquide la obra; y se transfiere el control de los inmuebles a los clientes.

#### 1.3 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

(a) Comparecientes

Condor SCRL	Constituyente / Beneficiario
Campana Buisse & Partners S.A.	Comercializador
Millenium S.A.	Constituyente / Beneficiario
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

(b) Aportes y transferencias de dominio a título de Fideicomiso

- (i) El Constituyente Condor SCRL. por este acto se compromete a transferir la suma de US\$80,000. Además se compromete de forma irrevocable a aportar al patrimonio autónomo la suma de US\$2,001,815 en un plazo no mayor a 90 días calendario y una suma de US\$500,000 en un plazo no mayor de 4 meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento; se contabilizará adicionalmente como aporte del Constituyente Condor SCRL 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 y finalmente 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.
- (ii) El Constituyente Milenium S.A. transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de Fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$500, además se compromete a aportar al patrimonio autónomo la suma de US\$249,500 en un plazo no mayor de 90 días calendarios contados a partir de la celebración del presente instrumento.
- (iii) Adicionalmente el Constituyente Condor SCRL se compromete a aportar un valor máximo de hasta el 60% del costo total de la respectiva fase del proyecto constante en el presupuesto

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y el Constituyente Millenium S.A. por su parte se compromete a aportar el 40% restante suficiente para la terminación igualmente de la respectiva fase del proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

#### **1.4 Instrucciones fiduciarias**

La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Registrar como 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 en el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de 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 no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.
- Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.
- 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) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se cuente con el presupuesto económico 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, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la respectiva fase del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 los Constituyentes, 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.

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, 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 las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AAA" para Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con recursos transferidos por los Constituyentes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. b) la Fiduciaria deberá informar al Gerente del proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los mismos han dejado de tener vigencia. c) 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 se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Contratar al Constructor y demás proveedores de bienes y servicios para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar un

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales. d) Verificar por medio del Fiscalizador que los fondos entregados al Gerente del proyecto están siendo debidamente utilizados e) Verificar que el cronograma de obras y presupuesto estén siendo cumplidos. f) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes compradores hayan hecho en favor de terceros, de sus derechos y obligaciones de la promesa de compraventa g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. I) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.

- 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, mientras esto sea legalmente permitido.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio, 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.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

#### 1.5 Derechos y obligaciones del Constituyente y Promotor

-

El Constituyente / Promotor deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

##### Derechos

- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Conocer mensualmente los Estados Financieros del Fideicomiso y demás informes del proyecto.
- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad anual.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Obligaciones

- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración Fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según los previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio.
- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto.
- Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración y entregar toda la documentación que ésta solicitare, con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Prestar a la Fiduciaria toda autorización para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

De no existir recursos en el patrimonio del Fideicomiso, o de no ser éstos suficientes para el pago de las obligaciones asumidas por el Fideicomiso – obligaciones de cualquier naturaleza, el Constituyente se obliga por este contrato a solventar y asumir los pasivos, costos y gastos y tributos en que deba incurrir o hubiere incurrido el Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de su objeto. De igual manera, el Constituyente se obliga en virtud del presente instrumento a solventar todo gasto en que tuviere que incurrir el Fideicomiso y/o la Fiduciaria en caso de instaurarse acciones de carácter judicial, extrajudicial o arbitral como consecuencia de la suscripción de los documentos o contratos relacionados con el Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1.6 Punto de equilibrio

Son aquellas condiciones previstas para mitigar los riesgos que conlleva un proyecto, mismo que se determinan a continuación:

- a) Equilibrio técnico: Se entenderá cumplido el equilibrio técnico, si se cuenta con los siguientes documentos aprobados por la Junta del Fideicomiso:
  - i) Presupuesto, cronograma y flujo de caja; entrega al Fideicomiso de los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, etcétera necesario para iniciar el proyecto. Lo anterior debe incluir los respectivos estudios de factibilidad, los cuales al menos deberán abarcar estudio de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica del proyecto previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
  - ii) Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
  - iii) El Constructor designado por la Junta del Fideicomiso para la construcción de la respectiva fase del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, previamente revisada y aprobada por el Fiscalizador.
- b) Equilibrio legal: Se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia en el registro de la propiedad correspondiente; y que sobre dicho inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble.
- c) Equilibrio financiero: Se entenderá que existe equilibrio financiero si se cuenta con una estructura financiera adecuada para cubrir las obligaciones del Fideicomiso, que permita cubrir costos directos e indirectos del proyecto. El equilibrio financiero estará dado por los recursos o compromisos formales con los que pueda contar el Proyecto, provenientes de:
  - i) Aportes de los Constituyentes;
  - ii) Obligaciones a favor del Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa suscritas con terceros que representen al menos el 65% de las fases correspondientes del proyecto;
  - iii) Líneas de crédito a favor del Fideicomiso por parte de Instituciones Financieras.

Los recursos que el Fideicomiso haya recibido de Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto mientras no se declare el punto de equilibrio; y, deberán mantenerse

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en este caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

El contrato de constitución del Fideicomiso establece un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de arranque de dicha fase del proyecto para alcanzar el punto de equilibrio, el cual podrá ser prorrogado por resolución de la Junta del Fideicomiso y conforme a las normas aplicables vigentes a la fecha.

#### **1.7 Régimen de beneficios**

El Beneficiario tiene derecho a recibir, de existir y una vez desarrollado el objeto del Fideicomiso, previo a liquidación y terminación del mismo, la totalidad de bienes, activos, contingentes o ganancias, y asumir las pérdidas del Fideicomiso, si hubiere. El Beneficiario tendrá derecho a la restitución de los aportes que hubiere efectuado, una vez concluido el proyecto y cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

#### **1.8 Junta del Fideicomiso**

La Junta del Fideicomiso es el máximo órgano rector, de decisión y gobierno del Fideicomiso, la cual tendrá las siguientes facultades principales: (1) establecimientos de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del Fideicomiso; (2) vigilancia de que los fines del Fideicomiso se cumplan; (3) asesoramiento a la Fiduciaria en los temas que ésta ponga en su consideración; (4) análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario.

#### **1.9 Duración del contrato del Fideicomiso**

El contrato del Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos por los Constituyentes, sin que este plazo pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.

#### **1.10 Situación económica del país**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros; reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han ocasionado efectos significativos en sus operaciones.

#### **1.11 Aprobación de estados financieros**

Estos estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados el 20 de marzo de 2020 por el Representante Legal de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y serán puestos a consideración de la Junta de Fideicomiso para su aprobación final.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad que tiene un propósito específico que consiste en desarrollar un proyecto inmobiliario conforme a las instrucciones recibidas en el contrato de constitución y entregar los beneficios generados al beneficiario promotor a la terminación del objeto del Fideicomiso. (Ver Nota 1)

Por lo tanto, los presentes estados financieros, que se preparen por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente Beneficiario Promotor del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.2 Reestructuración de saldos iniciales

Durante el 2019, el Fideicomiso registró los efectos de la aplicación de la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, relacionada a los principios aplicables sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente, la misma que tuvo vigencia desde el 1 de enero del 2018, la cual no fue implementada por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, procediendo a reestructurar los estados financieros reportados previamente al 1 de enero del 2018 y al 31 de diciembre del 2018.

	<u>Activos</u>	<u>Patrimonio</u>
	<u>Activos de</u>	<u>Resultados</u>
	<u>contrato</u>	<u>acumulados</u>
Saldos previamente reportados al 1 de enero del 2018	-	(211,996)
Efecto de adopción de la NIIF 15	90,576	90,576
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2018	<u>90,576</u>	<u>(121,420)</u>
Saldos previamente reportados al 31 de diciembre del 2018	-	(421,875)
Efecto de adopción de la NIIF 15	211,720	211,720
Efecto de adopción de la NIIF 15	90,576	90,576
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2018	<u>302,296</u>	<u>(119,579)</u>

Acorde a lo indicado a la NIIF 15, el Fideicomiso reconoce en su estado de situación financiera los honorarios de comercialización del Promotor debitando una cuenta de activos de contratos que serán transferidos a los resultados del periodo una vez cumplido los criterios para el reconocimiento de la venta del inmueble.

En adición a lo anterior, la Compañía también procedió a actualizar los resultados integrales del 2018 de la siguiente manera:

	<u>Pérdida neta</u>
Estado de resultados integrales	
Pérdida neta del año 2018 previamente reportada	(209,879)
Ajuste por aplicación de NIIF 15	<u>211,720</u>
Utilidad neta y resultado integral del año 2019 reestructurada	<u>1,841</u>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.3 Nuevas normas y modificaciones

##### *Adoptadas por el Fideicomiso*

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

##### *Aún no adoptadas por el Fideicomiso*

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

#### 2.4 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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Durante el 2019 y 2018 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo con vencimientos menores a 3 meses.

#### **2.6 Activos financieros**

##### **2.6.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### **2.6.2 Medición**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR/resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. La siguiente es la categoría de medición de acuerdo a la cual el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda:

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

#### 2.6.3 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

#### 2.7 Pasivos financieros

##### *Clasificación, reconocimiento y medición*

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Préstamos”, y “Cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### *Préstamos*

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizadas en el financiamiento de la construcción del inmueble se capitalizan en el rubro de inventarios en construcción.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

## **2.8 Inventarios en construcción**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inmuebles para la venta está compuesto por todos los costos directamente relacionados a la construcción del proyecto para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

## **2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **a) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la entidad están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que se aplique cada año.

Están exentos del pago del Impuesto a la renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, ni cuando alguno de los Constituyentes o Beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, siempre que se realice la retención del impuesto a la renta para el caso de la distribución de dividendos.

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 como el resto de sociedades.

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, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

Las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas. 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. A partir del año 2020 se elimina la obligación de calcular y pagar anticipo mínimo de Impuesto a la Renta.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso no constituyó ningún gasto de impuesto a la renta corriente del año.

#### **b) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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.

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.

#### **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

El patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial y aportes adicionales de los Constituyentes y que serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso en conjunto con los remanentes que se hayan obtenido en el cumplimiento del objeto del contrato.

#### **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Venta de bienes**

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado el bien inmueble al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mercados y los precios para vender el bien y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del bien por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que el bien ha sido transferido mediante escritura pública al cliente, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado el bien de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte el bien de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega del bien se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso no ha reconocido ingresos, debido a que no se han transferido el control de los inventarios, ya que los mismos se encuentran en proceso de construcción de acuerdo a la planificación estipulada.

#### **Activos de contratos**

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes. Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

#### **Pasivos de contratos**

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago inicial por parte del cliente.

### **2.12 Gastos**

Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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 de la Fiduciaria.

La principal estimación corresponde a la determinación del impuesto diferido. 2.9.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1. Factores de riesgos financieros**

Las actividades del Fideicomiso la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesto el Fideicomiso.

##### **a) Riesgo de mercado:**

Este riesgo se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso sufra pérdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. El objetivo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

El Fideicomiso se encuentra respaldado por el Constituyente, el cual cuenta con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario ecuatoriano, ya que los compradores lo identifican como un sinónimo de seriedad al momento de tomar una decisión de inversión inmobiliaria.

#### Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso recibe dinero en préstamos a tasas de interés fijas y de mercado.

#### i) Riesgo cambiario

El Fideicomiso no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

#### ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, no está expuesta a este tipo de riesgo.

#### iii) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso obtiene préstamos a tasas de interés similares a las de mercado.

#### **b) Riesgo de crédito:**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes por cobrar. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considera bajo el riesgo de crédito ya que se realiza una evaluación preliminar de cada posible Promitente Comprador previo a la firma del contrato de promesa de compra venta de los inmuebles. Además, la transferencia del control de los inmuebles es otorgado una vez cancelados la totalidad del valor del bien.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

#### c) **Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes y préstamos entregados por los Constituyentes. La Junta del Fideicomiso ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, el Constituyente tiene la obligación de aportar y entregar al Fideicomiso todos los recursos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y cubrir todos los pasivos u obligaciones, en caso que no existieren los recursos en el Fideicomiso. El Fideicomiso monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

<u>2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
	Préstamos	5,929,543
Cuentas por pagar	1,203,175	3,087,076
<u>2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
	Préstamos	4,428
Cuentas por pagar	163,383	3,083,626

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,733,021	-	3,676,227	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>4,733,021</b>	<b>-</b>	<b>3,676,227</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos	5,614,910	-	4,428	1,695,000
Cuentas por pagar	1,203,175	2,915,056	163,383	2,583,888
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6,818,085</b>	<b>2,915,056</b>	<b>167,811</b>	<b>4,278,888</b>

##### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo, así como cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

El valor en libros de los préstamos con entidades financieras locales es equivalente a su valor razonable debido a que las tasas de interés contratadas son similares a las del mercado.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2019	2018
Bancos (1)	739,724	790,164
Inversiones (2)	3,993,297	2,886,063
	<b>4,733,021</b>	<b>3,676,227</b>

(1) Corresponde a depósitos a la vista en Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A.

(2) Corresponde a certificados de depósitos con Banco del Pacífico S.A. a una tasa del 4.50% con vencimientos menores a 60 días.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores corresponden al valor entregado por anticipado al Constructor de acuerdo al contrato estipulado y que aún no han sido utilizado; posteriormente será reclasificado a inventario en construcción en función del avance de la construcción.

#### 8. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Diseños y estudios (1)	9,705,577	2,092,348
Terreno (2)	5,170,532	4,907,837
Gerencia de proyecto	2,066,321	677,466
Costos financieros	350,068	481,500
Impuestos, tasas y contribuciones	337,194	260,454
Fiscalización	247,500	83,396
Comisiones	237,834	237,834
Asesorías	122,080	42,560
Seguro	55,662	29,107
	<u>18,292,768</u>	<u>8,812,502</u>

- (1) Corresponde a planillas de avance de obras pagadas Etinar S.A. por concepto de pilotaje y obra gris, así como anticipos entregados a las Compañías Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA y Sisclima S.A. por concepto de instalaciones de los sistemas eléctricos y por las instalaciones de aires acondicionados y extracción mecánica.
- (2) Corresponde a la adquisición de 5 lotes de terrenos destinados para la construcción de 5 edificios como parte del proyecto inmobiliario denominado Millenium Towers, ubicado en la Cooperativa "Nueva Aurora" parroquia satélite La Aurora del cantón Daule con un área de aproximadamente 10.552 m<sup>2</sup>.

En el 2019 se registraron los intereses correspondientes a los lotes de terreno adquiridos.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 9. ACTIVOS DE CONTRATOS

Composición al 31 de diciembre:

	Al 31 de diciembre del 2019	Reestructurado (*)	
		Al 31 de diciembre del 2018	Al 1 de enero del 2018
Honorarios de comercialización (1)	537,395	302,296	90,576

(\*) Cifras reestructuradas. Ver nota 2.2.

(1) Corresponde a las comisiones pagadas al Promotor por la gestión de venta de los inmuebles (oficinas, locales comerciales, bodegas y parqueos) en construcción a cargo del Fideicomiso.

#### 10. PRÉSTAMOS

Composición al 31 de diciembre:

	Tasa anual de interés	2019	2018	
		Corriente	Corriente	No corriente
Banco del Pacífico S.A. (1)	8.95%	5,614,910	4,428	1,695,000
		5,614,910	4,428	1,695,000

(1) Corresponde a una línea de crédito otorgada por el Banco del Pacífico S.A. por US\$5,600,000 pactado a una tasa de interés del 8.95% anual, con pagos mensuales y vencimiento a noviembre 2020. Al 31 de diciembre del 2018, correspondía a dos obligaciones financieras con el Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés 8.95% anual con vencimiento en octubre 2020. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$14,910 (2018: \$4,428).

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Carlos Alberto Gencón Guaman (1)	-	2,839,332	-	2,576,637
Provisión de avance de obra (2)	789,773	-	-	-
Proveedores (3)	393,297	-	151,032	-
Otros	20,105	75,724	12,350	7,251
	<u>1,203,175</u>	<u>2,915,056</u>	<u>163,382</u>	<u>2,583,888</u>

- (1) Corresponde al saldo de la obligación al costo amortizado contraída con el señor Carlos Alberto Gencón por la compra de los terrenos para la ejecución del proyecto inmobiliario por US\$3,087,075, la cual no mantiene tasa de interés por costo financiero y que se cancelarán en 4 cuotas, la primera cuota de US\$958,722, la segunda cuota US\$810,909 y la tercera y cuarta cuota 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.
- (2) Corresponden principalmente al ajuste por la provisión del avance de obra por US\$789,773.
- (3) Corresponde a valores adeudados a los proveedores por conceptos de instalaciones de sistemas eléctricos e instalaciones de aires acondicionados y extracción mecánica por US\$370,161.

#### 12. IMPUESTOS

##### a) Composición del gasto

	2019	2018
Impuesto a la renta diferido	<u>(58,217)</u>	<u>65,843</u>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b) Conciliación tributaria

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	<u>(69,431)</u>	<u>(64,002)</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>3</u>	<u>12,348</u>
Base tributaria	<u>(69,428)</u> 25%	<u>(51,654)</u> 25%
Impuesto a la renta causado y definitivo	<u>-</u>	<u>-</u>

El Fideicomiso presenta pérdidas tributarias debido a su actividad, por lo cual no presenta gasto por impuesto a la renta.

#### c) Impuesto a la renta diferido

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

	<u>Por pérdidas tributarias</u>
Al 1 de enero del 2018	54,973
Crédito (débito) a resultados por impuestos diferidos	<u>65,843</u>
Al 31 de diciembre del 2018	120,816
Débito (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>(58,217)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u>62,599</u>

#### d) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. Los años 2017 al 2019 están sujetas a una posible fiscalización.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### e) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, luego del análisis efectuado considera que no se prevé ningún impacto resultante de estas reformas.

#### 13. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha suscrito 199 promesas de compraventa que corresponde a 25 departamentos, 215 oficinas, 289 parqueos, 7 locales comerciales y se han reservado 15 oficinas, 1 departamento, 2 locales y 12 parqueos, los cuales representan el 58.96% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

#### 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en el Fideicomiso:

	2019	2018
<b>(a) Saldos</b>		
<b>Costos de inventarios en construcción:</b>		
Gerencia de proyectos		
Campana Buysse & Partners S.A.	1,254,859	246,921
Promotora Condor Ecuador Procondor S.A.	<u>811,462</u>	<u>430,545</u>
	<u>2,066,321</u>	<u>677,466</u>
Diseño arquitectónico		
Millenium S.A.	<u>140,000</u>	<u>-</u>
<b>Activos de contratos - Comercialización</b>		
Honorarios de comercialización	<u>537,395</u>	<u>302,296</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Millenium S.A.	<u>23,136</u>	<u>12,350</u>
<b>(b) Transacciones</b>		
<b>Aportes Patrimoniales</b>		
Condor SCRL	548,052	548,052
Millenium S.A.	<u>-</u>	<u>30,678</u>
	<u>548,052</u>	<u>578,730</u>
<b>Gastos de gestión</b>		
Millenium S.A.	7,500	36,856
Campana Buysse & Partners S.A.	<u>30,545</u>	<u>-</u>
	<u>38,045</u>	<u>36,856</u>
<b>Gastos de publicidad</b>		
Millenium S.A.	<u>5,825</u>	<u>-</u>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representa aportaciones entregados por los Constituyentes al Fideicomiso.

Los Constituyentes del Fideicomiso Millenium Towers son:

	2019		2018	
	US\$	%	US\$	%
Millenium S.A.	163,044	4%	163,044	4%
Cóndor SCRL	4,392,544	96%	3,844,492	96%
	<u>4,555,588</u>	<u>100%</u>	<u>4,007,536</u>	<u>100%</u>

#### 16. CONTRATOS

##### Gerencia de proyecto

El 1 de febrero del 2017, el Fideicomiso suscribió contrato con Campana Buysse & Partners S.A. y la Compañía Promotora Condor Ecuador Procondor S.A. para la gerencia del proyecto, el contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución de la primera fase del proyecto.

Por los servicios profesionales contratados en virtud de este instrumento y efectivamente prestados a satisfacción del Fideicomiso, éste pagará al Gerente del proyecto, los honorarios de la siguiente forma:

- Honorarios a la Compañía Campana & Buysse:
  - i) Un honorario fijo equivalente al 5% de los costos totales del proyecto incluido IVA, de acuerdo al plan de negocios aprobado por la Junta de Fideicomiso el honorario presupuestado sería de US\$922,377 dólares de los Estados Unidos de America, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente ajuntándose en la cuota final cualquier diferencia que se origine entre el monto presupuestado y el monto final de los costos reales que se liquiden en el fideicomiso.
- Honorario de la Compañía Procondor S.A.:
  - i) Un honorario fijo equivalente a la suma de US\$380,479.56 dólares de los Estados Unidos de America que será pagada a Procondor S.A. de acuerdo a la tabla de pagos que consta adjunta al presente instrumento.

Estos valores serán reliquidados desde la certificación del punto de equilibrio hasta la finalización el proyecto.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Contrato de comercialización

El 1 de febrero del 2017, el Fideicomiso suscribió un contrato con la compañía Millenium S.A., para que realice las gestiones de comercialización de las unidades habitacionales que compongan el proyecto, así como la cobranza y recaudación de los valores que los promitentes compradores de tales inmuebles deberán cancelar al Fideicomiso con ocasión de la suscripción de los correspondientes contratos de promesa de compraventa. El contrato permanecerá vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen la primera fase.

El Fideicomiso pagará al Comercializador un honorario equivalente al 3% del valor de la venta de las unidades habitacionales que componen la primera fase, los honorarios referidos incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

El honorario presupuestado es de US\$634,124 dólares de los Estados Unidos de América, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente, ajustándose a la certificación del punto de equilibrio. Este valor sería pagado de la siguiente forma:

- i) Mensualmente la gerencia de proyecto liquidará las comisiones de ventas del 3% calculadas sobre el total de contratos de promesas de compraventas registradas en el mes inmediato anterior; dicho valor liquidado sería pagado por el Fideicomiso al Comercializador de acuerdo al siguiente esquema de pago:
  - El 60% en el mes en que fueron liquidadas
  - El 20% a la certificación del punto de equilibrio
  - EL 20% a la finalización del proyecto

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 17. CONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS

A continuación, se presenta la conciliación entre los estados financieros preparados de acuerdo con el plan de cuentas utilizado por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cumpliendo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y los estados financieros adjuntos preparados bajo NIIF al 31 de diciembre:

2019:

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros adjuntos
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	739,724	3,993,297	4,733,021
Inversiones temporales (1)	3,993,297	(3,993,297)	-
Impuestos por recuperar	6,156	-	6,156
Anticipos a proveedores	2,116,519	-	2,116,519
<b>Total de activo corriente</b>	<b>6,855,696</b>	<b>-</b>	<b>6,855,696</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedad, planta y equipo (2)	18,292,768	(18,292,768)	-
Inventarios en construcción (2)	-	18,292,768	18,292,768
Activos de contratos	537,395	-	537,395
Impuestos a la renta diferido	62,599	-	62,599
<b>Total de activo no corriente</b>	<b>18,892,762</b>	<b>-</b>	<b>18,892,762</b>
<b>Total de activo</b>	<b>25,748,458</b>	<b>-</b>	<b>25,748,458</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Préstamos	5,614,910	-	5,614,910
Cuentas por pagar	1,203,175	-	1,203,175
Impuestos por pagar	12,723	-	12,723
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>6,830,808</b>	<b>-</b>	<b>6,830,808</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar	2,915,056	-	2,915,056
Pasivos de contratos	-	11,694,232	11,694,232
Anticipos a clientes	11,694,232	(11,694,232)	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>14,609,288</b>	<b>-</b>	<b>14,609,288</b>
Patrimonio	4,308,362	-	4,308,362
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>25,748,458</b>	<b>-</b>	<b>25,748,458</b>

(1) Reclasificación de la cuenta "Inversiones temporales" a la cuenta "Efectivo y equivalentes de efectivo" por US\$3,993,297.

(2) Reclasificación de la cuenta "Propiedad, planta y equipo" a la cuenta "Inventarios en construcción" por US\$18,292,768.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2018:

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros adjuntos
<b>Activo</b>			
<u>Activo corriente:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	790,164	2,886,063	3,676,227
Inversiones temporales (1)	2,886,063	(2,886,063)	-
Impuestos por recuperar	2,254	-	2,254
Anticipos a proveedores	1,198,980	-	1,198,980
<b>Total de activo corriente</b>	<b>4,877,461</b>	<b>-</b>	<b>4,877,461</b>
<u>Activo no corriente:</u>			
Propiedad, planta y equipo (2)	8,812,502	(8,812,502)	-
Inventarios en construcción (2)	-	8,812,502	8,812,502
Activos de contratos	302,296	-	302,296
Impuestos a la renta diferido	120,816	-	120,816
<b>Total de activo no corriente</b>	<b>9,235,614</b>	<b>-</b>	<b>9,235,614</b>
<b>Total de activo</b>	<b>14,113,075</b>	<b>-</b>	<b>14,113,075</b>
<b>Pasivo</b>			
<u>Pasivo corriente:</u>			
Préstamos	4,428	-	4,428
Cuentas por pagar	163,383	-	163,383
Impuestos por pagar	4,941	-	4,941
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>172,753</b>	<b>-</b>	<b>172,753</b>
<u>Pasivo no corriente:</u>			
Préstamos	1,695,000	-	1,695,000
Cuentas por pagar	2,583,888	-	2,583,888
Pasivos de contratos	-	5,773,477	5,773,477
Anticipos a clientes	5,773,477	(5,773,477)	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>10,052,365</b>	<b>-</b>	<b>10,052,365</b>
Patrimonio	3,887,957	-	3,887,957
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>14,113,075</b>	<b>-</b>	<b>14,113,075</b>

- (1) Reclasificación de la cuenta "Inversiones temporales" a la cuenta "Efectivo y equivalentes de efectivo" por US\$2,886,063.
- (2) Reclasificación de la cuenta "Propiedad, planta y equipo" a la cuenta "Inventarios en construcción" por US\$8,812,502.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **18. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA FIDUCIARIA**

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones fiduciarias, durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019.

#### **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones del Fideicomiso. Actualmente, el Fideicomiso no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones; sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en el Fideicomiso. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

\*\*\*\*\*

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera  
Suplementaria**

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

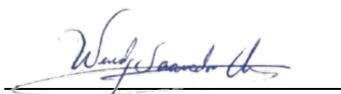
31 DE DICIEMBRE DE 2019

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El objeto y finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble de aproximadamente 18,118.33 m2 ubicado en la Cooperativa "Nueva Aurora" parroquia satélite La Aurora del cantón Daule y que será fraccionado en varios lotes para luego ser adquiridos por el Fideicomiso a los vendedores del mismo, de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.</li> </ul>	✓		



CPA. Karina Rodríguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Instrucciones fiduciarias:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Registrar como 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 el desarrollo de su objeto.</li> <li>Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de 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 no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.</li> <li>Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>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) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se cuente con el presupuesto económico 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, 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 los Constituyentes, 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.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso,</li> </ul>	✓		

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AAA" para Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con recursos transferidos por los Constituyentes.</li> <li>Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.</li> <li>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. b) la Fiduciaria deberá informar al Gerente del proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los mismos han dejado de tener vigencia. c) 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.</li> <li>En caso de que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Contratar al Constructor y demás proveedores de bienes y servicios para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales. d) Verificar por medio del Fiscalizador que los fondos entregados al Gerente del proyecto están siendo debidamente utilizados e) Verificar que el cronograma de obras y presupuesto estén siendo cumplidos. f) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes compradores hayan hecho en favor de</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>✓</p> <p>✓</p>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>terceros, de sus derechos y obligaciones de la promesa de compraventa g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. I) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, mientras esto sea legalmente permitido.</li> <li>• Una vez cumplido el punto de equilibrio, 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.</li> <li>• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.</li> </ul>	✓		✓

  
 CPA. Karina Rodriguez  
 Apoderada Especial de la  
 Fiduciaria

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Mariuxi Barrera  
 Contadora del  
 Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

**REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

No existe ninguna restricción a la fecha.



CPA. Karina Rodríguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers al 31 de diciembre de 2019, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora del  
Fideicomiso