

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**Por el año terminado el
31 de diciembre del 2021**

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR EL TÍTULO II, SUBTÍTULO IV, CAPÍTULO IV, SECCIÓN IV, ARTÍCULO 15 DE LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<u>Contenido</u>	<u>Anexo</u>
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.	1
Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.	2
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 de este.	3
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	4
Cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	5
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.	6
Información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores (LMV) y sus resoluciones.	7

Abreviaturas utilizadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
JPRMF	-	Junta Política y Regulación Monetaria Financiera
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Terrazas del Mar



Russell Bedford
taking you further

**Russell Bedford
Ecuador S.A.**

Av. República OE3-30 y Ulloa.
Edificio Pinto Holding
Teléfono (593-2) 2922885 – 2923304
Quito

Av. José Castillo y Justino Cornejo
Edificio Kennedy Business
Teléfono (593-4) 5024297
Guayaquil

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:
(Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Terrazas del Mar**)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Terrazas Del Mar** (“El Fideicomiso”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el déficit patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022.

La información financiera suplementaria adjunta del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, es presentada con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 15 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV) así como las normas establecidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF) y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria del Fideicomiso, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión basados en nuestra auditoría, sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo y sobre la información financiera suplementaria, incluida en los Anexos 1 al 7, considerada en su conjunto. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

A la referida información financiera suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos materiales cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Fiduciaria del **Fideicomiso Terrazas del Mar** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SCVS - RNAE. No. 337
Guayaquil, Mayo 10 del 2022

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> EL objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en los inmuebles, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.	X		

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación, se detallan las principales instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria del Fideicomiso ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Obligaciones de la Fiduciaria:			
Registrar y contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
Suscribir con el gerente de proyecto y el fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha. cumplido con el punto de equilibrio del Proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio 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 o reservantes, por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto y fiscalizador.	X		
Una vez que el Fideicomiso administración se halle constituido y sea el propietario de los inmuebles, proceder a suscribir con dicho Fideicomiso un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de cada uno de los inmuebles será el determinado por la Junta del Fideicomiso, y comenzará a pagarse únicamente cuando no se haya verificado la indicada condición resolutoria, en las fechas y plazos determinados por la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que, de haberlo, deberá ser pagado por el Fideicomiso Administración.	X		
Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Gerente de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.	X		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa o reserva 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 o reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se cumplido con el punto de equilibrio. El tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se cumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores o Reservantes de bienes del proyecto, del resto de recursos de Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o reservantes formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo proyecto en conjunto.</p>	X		
<p>Recibir de los promitentes compradores o reservantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas; también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores o reservantes que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reservación de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa e, reservas, recursos que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No serán utilizados por el Fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa o reserva; y, - Serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador o reservantes en caso de que se dé por terminado el anexo de reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa o reserva por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en el anexo de reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserva; 	X		
<p>Aperturar 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 AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.</p>	X		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA. para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de Instituciones Financieras del exterior.			X
Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los constituyentes, adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o Reservantes;	X		
Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, la Fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá			
(I) Informar al gerente de Proyecto, Fiscalizador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.			X
(II) Informar al Fideicomiso administración que el contrato de promesa de compraventa de los inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo.			X
(III) Restituir a los promitentes compradores reservantes de bienes del proyecto el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.			X
(IV) Restituir a los constituyentes en proporción a sus aportes al Fideicomiso o a los cesionarios de sus derechos, a cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones Fiduciarias y liquidación de Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios.			X
(V) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.			X

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de promesa de compraventa. Una vez pagado el precio de compra de cada inmueble suscribir la correspondiente escritura de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. También podrá suscribirse con el Fideicomiso administración contratos de compra venta de los inmuebles cuyo pago se halle o pendiente, si la obligación de pago del precio de cada inmueble, que el Fideicomiso tiene a favor del Fideicomiso administración, es documentada en un pagaré o contrato de mutuo a satisfacción del Fideicomiso administración; y, además se constituye a favor del Fideicomiso administración primera hipoteca abierta sobre tales inmuebles con el fin de garantizar las obligaciones pendientes de pago del Fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales compras ventas de hipotecas serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, a excepción del impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del Fideicomiso administración. - Restituir o reembolsar a los respectivos constituyentes, el monto de recursos aportados y utilizados por el Fideicomiso antes de la certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; así como el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los constituyentes antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso. - Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. los contratos que se celebren con tales profesionales, personal, y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. la Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los Referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que, si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el Punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes. 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> - Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiducia les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. - Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso. 	X		X
<p>Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. la Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</p>	X		
<p>Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.</p>	X		
<p>Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva serán aceptadas. y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.</p>	X		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.	X		
Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción. definitiva del proyecto.		X	
Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar, y a través del gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos de ser aplicables tal situación.	X		
La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, se ser aplicable tal situación, a menos que la Junta de Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los Costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores o reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.	X	X	
Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscritos las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.	X		
- Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria y de acuerdo a los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:	X		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;</p> <p>Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permiten la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;</p> <p>Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores o reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,</p> <p>Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.</p>		X	
<p>En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <p>I. A favor de la Compañía Lotiza, Lotizadora vacacional Shangri - LA S.A. o su cesionario en sus derechos, el cuarenta punto ochenta y seis por ciento (40.86%) del resultado o remanente del Fideicomiso.</p> <p>II. A favor de la Compañía Lactacy S.A. o su cesionario en sus derechos, el nueve punto catorce por ciento (9,14%) del resultado o remanente del Fideicomiso.</p> <p>III. A favor de la Compañía Umatac S.A. o su cesionario en sus derechos el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.</p> <p>IV. A favor de la Compañía Hotel del Mar S.A. HOTELMAR o su cesionario en sus derechos, el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.</p>			X
			X
			X
			X

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Una vez cumplido en punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.			X
Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir o adherirse a Fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismo cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.		X	
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retase su cumplimiento.	X		

ESPACIO EN BLANCO

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 DE ESTE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Tal como está indicado en la Nota 1 del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Terrazas del Mar** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no se mencionan hechos o situaciones que impidieron o retrasaron de manera sustancial el normal desarrollo del negocio Fiduciario relacionado con la ejecución y/o terminación del mismo.

ESPACIO EN BLANCO

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Terrazas del Mar** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 se emitió sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022 por ende concluimos que los bienes del patrimonio del negocio fiduciario es razonable.

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

La verificación del cumplimiento de este punto "No Aplica" en razón que, tal como se indica en el Anexo 1 del presente informe y en las notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, presentado por separado, El Fideicomiso tiene como objeto el desarrollo del proyecto en los inmuebles, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.

En razón de lo comentado precedentemente, no se presenta un informe por separado como emisor de valores requerido por el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).

ESPACIO EN BLANCO

PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El presente Anexo "No Aplica" en virtud que el **Fideicomiso Terrazas del Mar** no tiene saldos materiales por cobrar a empresas vinculadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

ESPACIO EN BLANCO

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS RESOLUCIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>COMENTARIOS</u>
6.1 Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF).	Las actividades realizadas por la Compañía se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los reglamentos que rigen su actividad económica y giro de negocio así como la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF).
6.2 Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría en la revisión de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), realizamos pruebas de Diseño-Implementación y Eficacia Operativa a los controles claves de los procesos de negocios y su sistema de control interno.</p> <p>En nuestro Informe de Comunicación de Debilidades en el Control Interno dirigido a la Fiduciaria no se identificaron hallazgos y/o recomendaciones alguna que afecten la razonabilidad de la presentación de los estados financieros de acuerdo a la base contable del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y que ameriten ser informadas.</p>
6.3 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	<p>De acuerdo a disposiciones legales vigentes emitidas por el organismo de control tributario, la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado hasta el 31 de julio del 2022.</p> <p>De nuestros procedimientos de auditoría hemos evidenciado que el Fideicomiso durante el año 2021, ha cumplido con la presentación y pago de las declaraciones obligatorias de impuestos en los formularios virtuales de la plataforma del Servicio de Rentas Internas (SRI) en cuanto a la información de ventas (facturación), compras, Iva en ventas-compras, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y de IVA, entre otros. Hemos revisado la conciliación tributaria y validado los gastos no deducibles para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto a la renta causado, si hubieren.</p>
6.4 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores.	Hemos evidenciado que el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas y reguladas por la Ley de Mercado de Valores en relación con los siguientes organismos de control: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y Servicio de Rentas Internas (SRI).
6.5 Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	No se han evidenciado medidas correctivas relacionados con informes de periodos anteriores del Fideicomiso.
