



FIDEICOMISO GRAND BAY

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

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 Grand Bay

Guayaquil, 31 de mayo del 2022

Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Grand Bay (en adelante el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 5 de enero y 31 de diciembre del 2021, 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 al 31 de diciembre del 2021, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 5 de enero y 31 de diciembre del 2021, 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 (en adelante Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso 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.



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Grand Bay
Guayaquil, 31 de mayo del 2022

Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo con 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:

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría
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. El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.	Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo con lo establecido con el contrato del Fideicomiso. Mediante reuniones con el Administrador del Fideicomiso, verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos: - Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. - 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. - Seleccionamos una muestra de las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con el Constituyente al 31 de diciembre de 2021 y verificamos que sean coincidentes con su objeto. - Verificamos el avance de obra mediante los informes de fiscalización e inspección del inmueble al final del periodo.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Grand Bay
Guayaquil, 31 de mayo del 2022

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 Grand Bay
Guayaquil, 31 de mayo del 2022

- 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 marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso 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 Grand Bay
Guayaquil, 31 de mayo del 2022

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Grand Bay al 31 de diciembre del 2021, 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 2021 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Price Waterhouse Coopers

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

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a rectangular box.

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

FIDEICOMISO GRAND BAY

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>
Activo corriente		
Efectivo	6	142,958
Anticipos a proveedores	7	4,506,971
Impuestos por recuperar	11	111
Total de activo corriente		4,650,040
Activo no corriente		
Inventario en construcción	8	917,390
Impuesto a la renta diferido	11	33,313
Total de activo no corriente		950,703
Total de activo		5,600,743
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Pasivo corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	9	196,127
Cuentas por pagar	10	206,252
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	109,204
Total pasivo corriente		511,583
Pasivo no corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	9	3,128,108
Total pasivo no corriente		3,128,108
Total pasivo		3,639,691
Patrimonio		
Aportes de constituyentes	12	2,061,100
Resultados acumulados		(100,048)
Total patrimonio		1,961,052
Total pasivo y patrimonio		5,600,743

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2022.05.27
15:14:07 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:46:12 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
12:04:49 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>
Gastos		(133,361)
Total gastos		<u>(133,361)</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta		(133,361)
Impuesto a la renta diferido	11	<u>33,313</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(100,048)</u></u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Z SANTANA

Firmado
digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2022.05.27
15:14:24 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:46:21 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
12:05:11 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes de Constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 5 de enero de 2021	1,000	-	1,000
Aportes de constituyentes	2,060,100	-	2,060,100
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>-</u>	<u>(100,048)</u>	<u>(100,048)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2021	<u>2,061,100</u>	<u>(100,048)</u>	<u>1,961,052</u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.05.27
15:14:45 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:46:31 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
12:05:23 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida antes de impuesto a la renta		(133,361)
Cambios en activos y pasivos:		
Anticipos a proveedores		(4,506,971)
Impuestos por recuperar		(111)
Inventario en construcción		(917,390)
Cuentas por pagar		109,204
Cuentas por pagar relacionadas		206,252
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(5,242,377)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte de Constituyentes	12	2,061,100
Aumento de préstamos y obligaciones financieras	9	3,324,235
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		5,385,335
Incremento neto de efectivo		142,958
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año		142,958

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado
digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2022.05.27
15:15:22 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:47:32 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
12:05:34 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso Grand Bay (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 5 enero del 2021 por sus constituyentes Millenium S.A., Nicole Schmitz, Gunter Schmitz, Guy Mennen y Javier Angulo Montaña (en adelante “los Constituyentes”) y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante “la Fiduciaria”). Su domicilio se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Rodrigo Chávez 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 3 de marzo del 2022 bajo registro No. 2022.G.13.003378 y tiene por objeto el desarrollo del Proyecto en el inmueble compuesto por dos lotes ubicados en el cantón Manta, provincia de Manabí teniendo el Predio Uno una superficie aproximada de 3,659 metros cuadrados y el Predio Dos una superficie aproximada de 6,019 metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados, que posteriormente fueron unificados dando una superficie aproximada de 9,678 metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados, además del lote contiguo sin número del Barrio Umiña II de una superficie aproximada de 2,351 metros cuadrados con trece decímetros cuadrados, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del Proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho.

Al 16 de diciembre del 2021, la Junta del Fideicomiso ha aprobado el presupuesto de factibilidad del Proyecto para la primera etapa, registrando contablemente la distribución en cada rubro en febrero 2022.

Este dictamen la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso indica que esta situación corresponde al giro normal del negocio ya que se encuentran en etapa preoperativa.

Con fecha 5 de enero del 2021 según Escritura No. 20210901039P00007 en la Notaria Trigésima Novena del cantón Guayaquil se presentó una Escritura Pública al Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denominado Fideicomiso Grand Bay.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.2 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

Millenium S.A.	Constituyente / Beneficiario
Guy Mennen	Constituyente / Beneficiario
Javier Angulo Montaña	Constituyente / Beneficiario
Nicole y Gunther Schmitz	Constituyente / Beneficiario
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

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

- (i) Los constituyentes transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de dos millones sesenta y un mil cien dólares (US\$2,061,100) de los Estados Unidos de América.

1.3 Instrucciones fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que sean transferidos al Fideicomiso, así como todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir el contrato de compraventa del inmueble, en los términos que indique la Junta del Fideicomiso. Se deja constancia que la Junta del Fideicomiso podrá instruir que, previo a la compraventa del inmueble, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso celebre una promesa de compraventa así como podrá instruir que hipoteque el inmueble para garantizar préstamos que le otorguen instituciones financieras y que siendo recibidas en el Fideicomiso servirán para la adquisición del inmueble.
- Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador o Fiscalizadores y Comercializador o Comercializadores, de ser el caso, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria, sin que ello implique causa de incumplimiento contractual susceptible del pago de daños y perjuicios: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada Fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las Fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas Fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada ; (ii) La fecha de arranque de dicha Fase del Proyecto; (iii) Se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, (iv) Se cuente con el presupuesto económico del Proyecto y de la Fase correspondiente debidamente aprobados por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de la Fase que corresponda; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha Fase del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en dicha Fase del Proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Fase del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha Fase. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la Fase que corresponda. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o de la Fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa de Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectué con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del Proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto siesta así lo hubiera decidido.

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada Fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de dicha Fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal Fase del Proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal Fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una Fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Gerente del Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en certificados de depósitos emitidos por bancos igual o superior a AA que escoja el Gerente de Proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los bancos que escoja el Gerente de Proyecto siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de las instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por el Gerente de Proyecto. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente Fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquel producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada Fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá: Informar al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. Transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá: Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del INMUEBLE en la que se esperaba desarrollar dicha Fase. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva Fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Fase del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de Compraventa. Transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
- Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha Fase. Informar al Gerente del Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva Fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Fase del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de Compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

- En caso de que Fiduciaria verifique y certifique que, SI se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha Fase a: Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Fase del Proyecto, que hubieren sido designados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, las recursos entregados al Fideicomiso por las Promitentes Compradores. Se aclara que la Junta del Fideicomiso podrá decidir respecto de cualquier cambio en los parámetros establecidos para el plan de negocios del Proyecto y los lineamientos que deberá seguir el Gerente de Proyecto para aprobar y suscribir las mencionadas contrataciones. Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Constituyentes e las personas a quienes estén hubieren cedido sus derechos, estarán obligados a proveerles en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal Fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una Fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibido, a la ejecución de otra Fase del Proyecto. Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Gerente de Proyecto, teniendo en consideración que la compañía aseguradora con la que se contratara el mencionado seguro, podrá ser local o internacional, debiendo tener en cualquier caso, una calificación de riesgo igual o superior a AA. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva Fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente 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. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva Fase del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo con lo que defina el Gerente de Proyecto, con las personas que este designe y en las condiciones que este fije. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus Fases. Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores haya cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva Fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva Fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto, el Gerente de Proyecto podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente. Transferir, a la finalización de cada una de las Fases del Proyecto, a favor de los

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Beneficiarios, a título fiduciario, el remante que existiera en el patrimonio autónomo tomando en consideración a los aportes hechos por los Constituyentes al Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva Fase del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas. Transferir, a la finalización de cada una de las Fases del Proyecto, a favor de las Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las Fases una vez finalizada la respectiva Fase, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con las Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva Fase del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

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

1.4 Derechos y obligaciones los Constituyentes

Los Constituyentes deberán 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.
- Derecho a designar a dos miembros principales y sus correspondientes suplentes, en la Junta del Fideicomiso y participar en dicha Junta con los miembros designados.
- Conocer mensualmente los estados financieros del Fideicomiso y demás informes del Proyecto.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad anual.
- Los demás establecidos en la ley y en el presente contrato.

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 lo 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, y que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato, así como asistir a las reuniones que ésta convoque.
- 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, los Constituyentes 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, los Constituyentes se obligan 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 GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.5 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) La Junta del Fideicomiso haya determinado el Inmueble sobre el cual se desarrollará la Fase correspondiente y se haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto que evidencie la viabilidad de la respectiva Fase, cronograma incluya el tiempo estimado de ejecución de la respectiva Fase y flujo de caja de la misma, los cuales deberán estar perfectamente coordinados con el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto en general y deberán ser previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
 - ii) Se hayan elaborado y entregado a la Fiduciaria los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el inicio de la ejecución de dicha Fase del Proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador
 - iii) Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y permisos necesarios para la construcción y desarrollo de la respectiva Fase, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
- b) Equilibrio legal: Se lo entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los inmuebles a favor del Fideicomiso, mediante la inscripción de tal transferencia en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- c) Equilibrio financiero: Se entenderá que existe equilibrio financiero cuando se hayan celebrado, dentro del plazo establecido, contratos de promesas de compraventa cuyos flujos comprometidos por parte de los respectivos promitentes compradores a ser recibidos por el Fideicomiso, sumados a los aportes realizados por los Constituyentes, al monto de la línea de crédito que llegue a ser aprobada a favor del Fideicomiso por cualquier institución del sistema financiero, al valor efectivamente recibido por el Fideicomiso en calidad de créditos otorgados por los Constituyentes y/o al valor financiado por los proveedores de bienes y servicios requeridos para la ejecución de la correspondiente Fase del Proyecto, generen a favor del Fideicomiso los flujos en efectivo suficientes para cubrir el cien por ciento (100%) de los costos totales de la Fase correspondiente del Proyecto y, por ende, permitan terminar la construcción de la referida Fase del Proyecto de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso. Se considerará que, si se ha alcanzado el punto de equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de 2 meses contados a partir de la fecha de arranque de dicha Fase del Proyecto establecida por la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.6 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.

1.7 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 plan de negocios 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.

1.8 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.

1.9 Situación económica del país

Durante el año 2021, la pandemia ocasionada por el Covid-19 sigue afectando al mundo con nuevas variantes que se han ido propagando, lo cual continúa generando diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel mundial y en el país. Todos los gobiernos a nivel global, incluido el ecuatoriano, han implementado medidas para contener la propagación.

El Gobierno Nacional desarrolló un plan de vacunación que permitió inmunizar a gran parte de la población ecuatoriana durante el año 2021, lo cual ha dado lugar al regreso paulatino al trabajo presencial en muchos sectores y con ellos la normalización de operaciones. En noviembre del 2021, se anunciaron nuevas medidas para evitar la propagación de la variante Ómicron las cuales consisten en aforos limitados, mayor control en pasajeros, entre otros.

La economía ecuatoriana, según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), creció en un 2.8% al cierre del 2021 debido principalmente a la reactivación de varios sectores del país; de igual manera, las proyecciones de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2022 se estiman en un incremento del 2.85%.

Para enfrentar la situación originada por la Pandemia, se han realizado varias acciones por parte del Gobierno ecuatoriano, entre las principales se pueden mencionar, las negociaciones con instituciones financieras internacionales como el Fondo Monetario Internacional, Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo, Corporación Andina de Fomento y otras instituciones financieras multilaterales y privadas,

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

para mitigar los efectos de la crisis, restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas, emisión de leyes para reactivar la economía, que se basan en cambios en aspectos fiscales, laborales, de seguridad e inversión.

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

Implicaciones del COVID-19 en el negocio:

Durante el año 2021 no se presentaron impactos significativos en las operaciones del Fideicomiso como consecuencia de la pandemia del Covid-19, las cepas y sus variantes.

1.10 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido aprobados por el Representante Legal del Fideicomiso Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y la Junta del Fideicomiso el 25 de marzo del 2022.

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), vigentes al 31 de diciembre del 2021, 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 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. 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

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por el Fideicomiso

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2021:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con el Covid -19: modificaciones a la NIIF 16, y;
- Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 14 y NIIF 16.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo, cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1 de enero 2022
NIC 28 y NIIF 10	Modificación que aborda una inconsistencia entre los requerimientos de ambas normas en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de la enmienda es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e IFRIC 21.	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.	1 de enero 2022
NIIF 9	Mejoras que aclara, qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	1 de enero 2022
NIIF 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.	1 de enero 2022
NIIF 17	Norma que reemplaza a la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1 de enero 2023
NIC 1	Enmienda que aclara cómo los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información.	1 de enero 2023
NIC 8	Enmienda que aclara cómo las empresas deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1 de enero 2023
NIC 12	Enmienda aclaratoria sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero 2023

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.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

Durante el 2021 no han existido transacciones en monedas distintas al dólar estadounidense.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo

El efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

2.5 Activos financieros

2.5.1 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 Fiduciaria del Fideicomiso 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.

2.5.2 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 los 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. Hay tres categorías de medición de acuerdo con las cuales el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda:

- 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2021 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso no comprenden ningún rubro del estado de situación financiera.

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” en el estado de situación financiera.

2.5.3 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 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. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Préstamos y obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar” y “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”. 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.

Préstamos y obligaciones financieras

Los préstamos y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos y obligaciones financieras 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 y cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas 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 y cuentas por pagar a compañías relacionadas 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Inventario 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.

2.8 Anticipo a proveedores

Los anticipos a proveedores y a contratistas se legalizan con la factura recibida cobrando un porcentaje o valor definido, o el total de la factura o contrato, ya sea para la compra de mercancías o para la realización de un servicio.

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.

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.

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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 las 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 con el 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.

Al 31 de diciembre del 2021, 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 con el 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 2021, el Fideicomiso no ha reconocido ingresos, debido a que se encuentra en etapa inicial de comercialización para posteriormente iniciar la construcción de acuerdo con 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 incrementales para obtener 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso recibirá 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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de la Fiduciaria 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. Ver nota 2.9(b).

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, riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria 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 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.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

a) Riesgos 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 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.

El Fideicomiso se encuentra respaldado por los Constituyentes, los cuales cuentan 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.

i) Riesgos cambiarios

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

ii) Riesgos 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) Riesgos 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 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.

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:

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u> <u>2021</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-

- (1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, 30 de septiembre del 2021.

c) Riesgos de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes y préstamos entregados por los Constituyentes o Bancos. 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 con lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, los Constituyentes tienen 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 de que no existieren los recursos en el Fideicomiso. La Administración de la Fiduciaria monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. A continuación, se presentan los flujos no descontados de los pasivos financieros:

<u>2021</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Préstamos y Obligaciones financieras	196,480	3,128,108
Cuentas por pagar	206,252	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	109,204	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de esta de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus beneficiarios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante el año 2021, el Fideicomiso no ha alcanzado su punto de equilibrio detallado en el literal 1. 5.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (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 del ejercicio:

	2021	
	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo	142,958	-
Total activos financieros	142,958	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Préstamos y obligaciones financieras	196,127	3,128,108
Cuentas por pagar	206,252	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	109,204	-
Total pasivos financieros	511,583	3,128,108

Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

6. EFECTIVO

	2021
Bancos (1)	142,958

(1) Corresponde a depósitos a la vista en bancos locales.

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponden al valor entregado por anticipado para la compraventa de terrenos para el Proyecto, a Millenium S.A. por US\$4,429,455.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición al 31 de diciembre:

	2021
Terrenos (1)	625,000
Costos por codificar	138,155
Costos financieros	154,236
	<u>917,390</u>

(1) Corresponde a las inversiones realizadas para la compra de los terrenos.

9. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

Institución	2021				
	Tasa de interés %	Fecha vencimiento	Corriente	No corriente	Total
Banco del Pacifico S.A. (1)	8.95%	11/1/2023	-	3,123,108	3,123,108
Millenium S.A. (2)	4%	10/5/2023	126	5,000	5,126
Millenium S.A. (2)	9.33%	27/4/2022	50,829	-	50,829
Millenium S.A. (2)	1%	16/1/2022	145,172	-	145,172
			<u>196,127</u>	<u>3,128,108</u>	<u>3,324,235</u>

(1) Corresponde a un crédito otorgado por el Banco del Pacifico S.A. por US\$3,000,000 con pago de intereses y del capital al vencimiento de la obligación.

(2) Corresponde a 3 líneas de crédito que le otorgó la Constituyente al Fideicomiso con diferentes tasas de interés y vencimiento.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2021
Proveedores (1)	<u>206,252</u>

(1) Corresponde principalmente a valores adeudados con el proveedor Patricio Cruz Sáenz de Viteri por construcción de showroom y sala de ventas por US\$26,929 y con Ginger Pata Ureta por US\$12,500.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. IMPUESTOS

a) Composición del impuesto

	<u>2021</u>
Impuesto a la renta diferido por pérdidas tributarias	<u>33,313</u>

b) Conciliación tributaria

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

	<u>2021</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	<u>(133,361)</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>108</u>
Base tributaria	<u>(133,253)</u>
	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado y definitivo	<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

	<u>Por pérdidas tributarias</u>
Al 5 de enero del 2021	-
Crédito (débito) a resultados por impuestos diferidos	<u>33,313</u>
Al 31 de diciembre del 2021	<u>33,313</u>

d) Impuestos por recuperar

	<u>2021</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	<u>111</u>

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

e) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. El año 2021 está sujetos a una posible fiscalización.

Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

- El Servicio de Rentas Internas mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000003, el 14 de enero de 2021, determinó la forma, alcance y periodicidad de presentación del listado de los beneficiarios de las sociedades, fondos o fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, a efectos de aplicar la exoneración de Impuesto a la Renta.
- Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la “Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia Covid-19”, la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales:
 - i) Creación de una contribución temporal para los años 2022 y 2023 destinadas al impulso económico post Covid-19, a ser pagada por las sociedades ecuatorianas que al 31 de diciembre del 2020 posean un patrimonio igual o mayor a los USD 5,000,000 (según lo refleja su declaración de impuesto a la renta del 2020), aplicando una tarifa del 0.8%. La referida contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos;
 - ii) Se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022. El impuesto pagado no podrá ser utilizado como crédito tributario para ningún impuesto, ni como gasto deducible en la determinación de otros impuestos;
 - iii) Se amplía el plazo de caducidad de las obligaciones tributarias de 3 a 4 años;
 - iv) Se establece la transacción como un modo de extinción de las obligaciones tributarias;
 - v) Se modifican las condiciones para acceder a la exoneración de ingresos por rendimientos y beneficios generados por depósitos a plazo fijo e inversiones en valores de renta fija,
 - vi) Se modifican las condiciones para la exoneración de ingresos por enajenación ocasional de bienes inmuebles. A partir de la reforma, la exoneración es aplicable cuando enajenación es realizada por una persona natural siempre que se trate de inmuebles destinados a la vivienda. Se exceptúa la primera transferencia de dominio del inmueble realizada por personas naturales o sociedades cuando esta se realice dentro de los cinco años de publicada la Ley en Registro Oficial.
 - vii) Se eliminan las condiciones para la deducibilidad de los gastos por provisiones de jubilación patronal y desahucio de empleados.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

- viii) Se establece una tarifa fija del 10% de IR único a las utilidades en la enajenación directa o indirecta de acciones. Antes de la reforma se aplicaba una tabla progresiva del 0% al 10%, según el monto de la utilidad.
- El 22 de diciembre del 2021, el presidente de la República firmó el Decreto Ejecutivo No. 298, donde dispuso la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022. El 30 de diciembre de 2021, mediante Registro Oficial Suplemento No. 608, se publicó el "Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia Covid-19" a través del Decreto Ejecutivo No. 304.

A continuación, algunos de los aspectos incluidos y/o reformados:

- i. Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- ii. Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
- iii. Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- iv. Se elimina la obligatoriedad de presentar una declaración sustitutiva para la presentación de un reclamo de pago en exceso o pago indebido.

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, luego del análisis efectuado a las principales reformas tributarias y conexas, determinó que no existen efectos significativos que afecten a las operaciones y resultados de la misma.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas al 31 de diciembre del 2021 con constituyentes:

	<u>2021</u>
<u>Activo</u>	
Anticipos (1)	
Millenium S.A.	<u>4,429,455</u>
<u>Costos de inventarios de construcción</u>	
Millenium S.A.	
Costos por codificar	56,098
Costos financieros	<u>1,127</u>
	<u>57,225</u>
<u>Pasivo</u>	
Cuentas por pagar	
Millenium S.A.	<u>103,656</u>
Préstamos (2)	
Millenium S.A.	<u>201,127</u>
<u>Patrimonio</u>	
Aportes Patrimoniales	
Millenium S.A.	1,460,000
Guy Mennen	100,500
Javier Angulo Montaña	100
Nicole y Gunther Schmitz	<u>500,500</u>
	<u>2,061,100</u>
<u>Gastos operativos</u>	
Millenium S.A.	
Gastos Generales	<u>32,859</u>

(1) Corresponde al valor entregado por anticipado por compraventa de terrenos para el Proyecto por US\$4,429,455.

(2) Ver Nota 9.

FIDEICOMISO GRAND BAY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2021, representa aportaciones entregados por los Constituyentes al Fideicomiso.

Los Constituyentes del Fideicomiso Grand Bay son:

	2021	
	US\$	%
Aportes Patrimoniales		
Millenium S.A.	1,460,000	71%
Guy Mennen	100,500	5%
Javier Angulo Montaña	100	0%
Nicole y Gunther Schmitz	500,500	24%
	<u>2,061,100</u>	<u>100%</u>

14. 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 2021.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2021 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 que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *

**INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS – INFORMACIÓN
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

ANEXO 1

FIDEICOMISO GRAND BAY

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 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 desarrollo del Proyecto en el inmueble compuesto por dos lotes ubicados en el cantón Manta, provincia de Manabí teniendo el Predio Uno una superficie aproximada de 3,659 metros cuadrados y el Predio Dos una superficie aproximada de 6,019 metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados, que posteriormente fueron unificados dando una superficie aproximada de 9,678 metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados, además del lote contiguo sin número del Barrio Umiña II de una superficie aproximada de 2,351 metros cuadrados con trece decímetros cuadrados, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.	✓		

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.05.31
12:57:46 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:45:05 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado digitalmente
por ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
11:57:09 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

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
<u>Instrucciones fiduciarias:</u> • Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que sean transferidos al Fideicomiso, así como todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. • Suscribir el contrato de compraventa del inmueble, en los términos que indique la Junta del Fideicomiso. Se deja constancia que la Junta del Fideicomiso podrá instruir que, previo a la compraventa del inmueble, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso celebre una promesa de compraventa así como podrá instruir que hipoteque el inmueble para garantizar préstamos que le otorguen instituciones financieras y que siendo recibidas en el Fideicomiso servirán para la adquisición del inmueble. • Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador o Fiscalizadores y Comercializador o Comercializadores, de ser el caso, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria, sin que ello implique causa de incumplimiento contractual susceptible del pago de daños y perjuicios: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada Fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las Fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del Punto 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 aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas Fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.	✓		
	✓		
			✓

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada ; (ii) La fecha de arranque de dicha Fase del Proyecto; (iii) Se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, (iv) Se cuente con el presupuesto económico del Proyecto y de la Fase correspondiente debidamente aprobados por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de la Fase que corresponda; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha Fase del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en dicha Fase del Proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Fase del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha Fase. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la Fase que corresponda. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o de la Fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa de Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad	✓		

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del Proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto siesta así lo hubiera decidido. - Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada Fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de dicha Fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal Fase del Proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal Fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una Fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto. - Invertir mientras el flujo de caja lo permita y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Gerente del Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en certificados de depósitos emitidos por bancos			✓
	✓		

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
igual o superior a AA que escoja el Gerente de Proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia. • Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los bancos que escoja el Gerente de Proyecto siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de las instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior. • Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por el Gerente de Proyecto. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente Fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquel producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada Fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento. • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá: Informar al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. Transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios, cualquier remanente que existiere en el	✓		✓
			✓
			✓

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por las Promitentes Compradores. Se aclara que la Junta del Fideicomiso podrá decidir respecto de cualquier cambio en los parámetros establecidos para el plan de negocios del Proyecto y los lineamientos que deberá seguir el Gerente de Proyecto para aprobar y suscribir las mencionadas contrataciones. Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Constituyentes e las personas a quienes estén hubieren cedido sus derechos, estarán obligados a proveerles en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal Fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una Fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibido, a la			

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
ejecución de otra Fase del Proyecto. Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Gerente de Proyecto, teniendo en consideración que la compañía aseguradora con la que se contratara el mencionado seguro, podrá ser local o internacional, debiendo tener en cualquier caso, una calificación de riesgo igual o superior a AA. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva Fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente 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. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva Fase del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo con lo que defina el Gerente de Proyecto, con las personas que este designe y en las condiciones que este fije. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus Fases. Celebrar con los Promitentes Compradores que			

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores haya cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva Fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva Fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto, el Gerente de Proyecto podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente. Transferir, a la finalización de cada una de las Fases del Proyecto, a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, el remante que existiera en el patrimonio autónomo tomando en consideración a los aportes hechos por los Constituyentes al Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan			

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
a generarse por la ejecución de la respectiva Fase del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas. Transferir, a la finalización de cada una de las Fases del Proyecto, a favor de las Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las Fases una vez finalizada la respectiva Fase, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se .hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva Fase del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con las Promitentes Compradores de la respectiva Fase del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva Fase del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido las			

FIDEICOMISO GRAND BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	✓		

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.05.31
12:58:40 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:45:32 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.30
08:46:19 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

ANEXO 3

FIDEICOMISO GRAND BAY

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 DE ESTE.

31 DE DICIEMBRE DE 2021

No existe ninguna restricción a la fecha.

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2022.05.31
12:59:01 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:45:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
11:59:55 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO GRAND BAY

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Grand Bay al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.05.31
12:59:21 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.27
11:45:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA MEZA
SANCHEZ
Fecha: 2022.05.27
12:00:38 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora del
Fideicomiso