



# FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## 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 Millenium Towers

Guayaquil, 31 de mayo del 2022

### Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers (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 año terminado, 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 año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos para la opinión

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

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

### Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante la Fiduciaria) 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 Millenium Towers  
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:

<b>Asunto significativo de auditoria</b>	<b>Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría</b>
<p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.</p>	<p>Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido con el contrato del Fideicomiso.</p> <p>Mediante reuniones con la Fiduciaria y realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li><li>- Verificamos el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como de los Constituyentes testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con el Constituyente al 31 de diciembre de 2021 y verificamos que sean coincidentes con su objeto.</li><li>- Verificamos el avance de obra mediante los informes de fiscalización e inspección física al final del periodo.</li></ul>

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers  
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 Millenium Towers  
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 Mercantil en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.



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

Juan Carlos Sáenz P.

Socio  
No. de Licencia Profesional: 17-223

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	3,835,884	2,648,452
Cuentas por cobrar a clientes	7	516,808	-
Anticipos a proveedores	8	3,118,475	2,030,374
Anticipos de dividendos	15	1,200,000	-
Impuestos por recuperar		-	9,936
Otras cuentas por cobrar		1,511	1,142
Inventarios terminados	9	6,085,101	-
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>14,757,779</b>	<b>4,689,904</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	9	24,018,398	30,032,630
Activos de contratos	10	838,136	953,739
Impuesto a la renta diferido	14	102,258	100,812
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>24,958,792</b>	<b>31,087,181</b>
<b>Total de activos</b>		<b>39,716,571</b>	<b>35,777,085</b>
<b><u>Pasivo y patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras	11	10,375,567	6,692,344
Cuentas por pagar	12	1,525,020	300,299
Cuentas por pagar a relacionadas	15	17,064	93,209
Pasivos de contratos	13	13,580,097	15,185,275
Impuestos por pagar a la renta	14	177,258	-
Impuestos por pagar	14	25,309	51,189
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>25,700,315</b>	<b>22,322,316</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras	11	3,500,000	3,915,000
Cuentas por pagar	12	571,244	3,362,097
Pasivos de contratos	13	3,960,756	2,047,033
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>8,032,000</b>	<b>9,324,130</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>33,732,315</b>	<b>31,646,446</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de constituyentes	16	4,555,588	4,555,588
Resultados acumulados		1,428,668	(424,949)
<b>Total patrimonio</b>		<b>5,984,256</b>	<b>4,130,639</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>39,716,571</b>	<b>35,777,085</b>

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  
15:08:26 -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  
11:52:46 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente  
por ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:08:31 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingreso por venta de inmuebles		14,340,218	-
Costo de venta		(11,725,659)	-
Utilidad bruta		<u>2,614,559</u>	<u>-</u>
Gastos			
Fideicomiso		(67,618)	(112,669)
Legales, bancarios, tributarios		(249,186)	(34,659)
Publicidad		(115,222)	(76,017)
Trámites		(4,177)	(543)
Impuestos y contribuciones		(38,379)	(514)
Otros		(13,563)	(63,081)
Otros ingresos, neto		<u>72,437</u>	<u>4,356</u>
Utilidad (pérdida) operacional		<u>2,198,851</u>	<u>(283,127)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>140,815</u>	<u>67,192</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		<u>2,339,666</u>	<u>(215,935)</u>
Impuesto a la renta	14	<u>(486,049)</u>	<u>38,213</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>1,853,617</u></u>	<u><u>(177,722)</u></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  
15:08:44 -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  
11:52:54 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:08:45 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes de constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2020	4,555,588	(247,227)	4,308,361
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(177,722)	(177,722)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>4,555,588</u>	<u>(424,949)</u>	<u>4,130,639</u>
Utilidad neta y resultado integral del año	<u>-</u>	<u>1,853,617</u>	<u>1,853,617</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2021	<u><u>4,555,588</u></u>	<u><u>1,428,668</u></u>	<u><u>5,984,256</u></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  
15:09:06 -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  
11:53:02 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ  
Firmado digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:08:59 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2021	2020
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	2,339,666	(215,935)
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Otras provisiones	1,445	38,213
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a clientes	(516,808)	-
Anticipos a proveedores	(1,088,101)	86,145
Impuesto por recuperar	9,936	(3,780)
Otras cuentas por cobrar	(369)	(1,142)
Inventarios terminados	(6,085,101)	-
Inventarios en construcción	6,014,232	(11,739,862)
Activos de contratos	115,603	(416,344)
Cuentas por pagar	(1,550,465)	(455,835)
Cuentas por pagar a relacionadas	(76,145)	93,209
Impuestos por pagar	151,378	38,466
Pasivos de contratos	292,878	5,538,076
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(391,851)</b>	<b>(7,038,789)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aporte de Constituyentes	-	-
Anticipos de dividendos	(1,200,000)	-
Aumento de préstamos y obligaciones financieras	8,146,685	6,339,284
Pagos de préstamos	(4,446,183)	(970,577)
Pagos de intereses sobre préstamos y obligaciones financieras	(921,219)	(414,487)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,579,283</b>	<b>4,954,220</b>
<b>Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,187,432</b>	<b>(2,084,569)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,648,452	4,733,021
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3,835,884	2,648,452

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  
15:09:26 -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  
11:53:13 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27 12:00:16 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **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 Millenium Towers (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 17 de marzo del 2016 como Ciudad del Milenio por sus constituyentes Condor SCRL y Millenium S.A. (en adelante “los Constituyentes”) y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante “la 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 13 de octubre del 2016 bajo registro No. 2016.G.13.001910 y tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpen tal hecho.

El 19 de junio de 2018, la Junta del Fideicomiso y la Fiduciaria aprobaron la certificación del punto de equilibrio fiduciario del Proyecto Platinum I, correspondiente a la primera fase del Fideicomiso. Así mismo el 15 de octubre de 2019, la Junta del Fideicomiso y la Fiduciaria aprobaron la certificación del punto de equilibrio fiduciario del Proyecto Platinum II correspondiente a la segunda fase del Fideicomiso Millenium Towers, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Octava del contrato del Fideicomiso.

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

El 2 de enero del 2020 la Junta mediante sesión extraordinaria aprueba la prórroga del plazo para la certificación del Punto de Equilibrio Fiduciario del Proyecto Titanium correspondiente a la tercera fase del Fideicomiso Millenium Towers por 12 meses adicionales, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Octava del contrato del Fideicomiso y a la normativa vigente este se puede prorrogar hasta por dos veces.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El 28 de septiembre del 2021, habiéndose cumplido con los requisitos legales, financieros y técnicos según la cláusula octava del Fideicomiso, la Fiduciaria certifica el cumplimiento del Punto de Equilibrio.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso ha suscrito 66 compraventas finales que corresponden a 89 oficinas, 117 parqueos, 1 bodega, 4 locales comerciales y 1 oficina. Así mismo, mantiene 244 promesas de compraventa que corresponde a 45 departamentos, 304 oficinas, 450 parqueos, 12 bodegas, 13 locales comerciales y 21 suites, además, tiene reservados 7 promesas de compraventas que corresponden a 3 departamentos, 7 oficinas y 7 parqueos, los cuales representan el 94.01% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso presentó desistimientos de promitentes compradores por 1 departamento y 1 suite en el 2021, y 3 oficinas correspondientes a años anteriores.

#### 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

Condor SCRL	Constituyente / Beneficiario
Millenium S.A.	Constituyente / Beneficiario
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

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

- (i) El Constituyente Condor SCRL. por este acto se compromete a transferir la suma de US\$80,000. Además se compromete de forma irrevocable a aportar al patrimonio autónomo la suma de US\$2,001,815 en un plazo no mayor a 90 días calendario y una suma de US\$500,000 en un plazo no mayor de 4 meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento; se contabilizará adicionalmente como aporte del Constituyente Condor SCRL la suma que ya ha pagado a los vendedores, correspondiente al anticipo del precio total del inmueble que adquirirá el Fideicomiso, suma que equivale a US\$300,000 y finalmente la suma de US\$1,500,000 una vez cumplida la fecha de arranque de la segunda fase y conforme el flujo de caja que conste en el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso.
- (ii) El Constituyente Millenium S.A. transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$500, además se compromete a aportar al patrimonio

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

autónomo la suma de US\$249,500 en un plazo no mayor de 90 días calendarios contados a partir de la celebración del presente instrumento.

- (iii) Adicionalmente el Constituyente Condor SCRL se compromete a aportar un valor máximo de hasta el 60% del costo total de la respectiva fase del proyecto constante en el presupuesto económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y el Constituyente Millenium S.A. por su parte se compromete a aportar el 40% restante suficiente para la terminación igualmente de la respectiva fase del proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

#### **1.3 Instrucciones fiduciarias**

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

- Registrar como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores de las fases en las que no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.
- Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; iii) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase que corresponda, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro de las correspondiente fase del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto y de la fase que corresponda.

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a “AAA” para Instituciones Financieras del país y “A-” para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con recursos transferidos por los Constituyentes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. b) La Fiduciaria deberá informar al Gerente del proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los mismos han dejado de tener vigencia. c) Transferir a los Promitentes compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En caso de que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Contratar al Constructor y demás proveedores de bienes y servicios para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales; d) Verificar por medio del Fiscalizador que los fondos entregados al Gerente del proyecto están siendo debidamente utilizados; e) Verificar que el cronograma de obras y presupuesto estén siendo cumplidos; f) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes compradores hayan hecho en favor de terceros, de sus derechos y obligaciones de la promesa de compraventa; g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa; h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente del Proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases; i) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores; j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.
- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos, mientras esto sea legalmente permitido.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

#### **1.4 Derechos y obligaciones de los Constituyentes y el Promotor**

Los Constituyentes /el Promotor 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.
- Conocer mensualmente los Estados Financieros del Fideicomiso y demás informes del proyecto.
- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad anual.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

#### Obligaciones

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

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 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) Presupuesto, cronograma y flujo de caja; entrega al Fideicomiso de los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, etcétera necesario para iniciar el proyecto. Lo anterior debe incluir los respectivos estudios de factibilidad, los cuales al menos deberán abarcar estudio de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica del proyecto previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
  - ii) Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
  - iii) El Constructor designado por la Junta del Fideicomiso para la construcción de la respectiva fase del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, previamente revisada y aprobada por el Fiscalizador.
- b) Equilibrio legal: Se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia en el registro de la propiedad correspondiente; y que sobre dicho inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble.
- c) Equilibrio financiero: Se entenderá que existe equilibrio financiero si se cuenta con una estructura financiera adecuada para cubrir las obligaciones del Fideicomiso, que permita cubrir costos directos e indirectos del proyecto. El equilibrio financiero estará dado por los recursos o compromisos formales con los que pueda contar el Proyecto, provenientes de:
  - i) Aportes de los Constituyentes;
  - ii) Obligaciones a favor del Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa suscritas con terceros que representen al menos el 65% de las fases correspondientes del proyecto;
  - iii) Líneas de crédito a favor del Fideicomiso por parte de Instituciones Financieras.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los recursos que el Fideicomiso haya recibido de Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto mientras no se declare el punto de equilibrio; y, deberán mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en este caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

El contrato de constitución del Fideicomiso establece un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de arranque de dicha fase del proyecto para alcanzar el punto de equilibrio, el cual podrá ser prorrogado por resolución de la Junta del Fideicomiso y conforme a las normas aplicables vigentes a la fecha. El 2 de enero de 2020, la Junta del Fideicomiso decidió prorrogar el plazo para alcanzar el punto de equilibrio de la fase III por 12 meses contados a partir de esa fecha hasta el 2 de enero del 2021.

#### **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 de este, 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 las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del Fideicomiso; (2) vigilancia de que los fines del Fideicomiso se cumplan; (3) asesoramiento a la Fiduciaria en los temas que ésta ponga en su consideración; (4) análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario.

#### **1.8 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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

sectores y con ellos la normalización de operaciones. En noviembre del 2021, se anunciaron nuevas medidas para evitar la propagación de la variante Omicrón 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, 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. Los niveles de operación se incrementaron respecto al año 2020 debido principalmente por la comercialización de bienes inmuebles.

#### **1.10 Aprobación de estados financieros**

Estos estados financieros al 31 de diciembre del 2021 han sido aprobados el 30 de marzo del 2022 por el Representante Legal de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y serán puestos a consideración de la Junta de Fideicomiso para su aprobación final.

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

#### **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 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 MILLENIUM TOWERS

### 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 discretionales 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 y 2020 no han existido transacciones en monedas distintas al dólar estadounidense.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.5 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 Administración de la Fiduciaria 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 resultados del ejercicio.

###### **- Instrumentos de deuda**

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

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

- 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

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- 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 y 2020 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el "Efectivo y equivalentes de 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 MILLENIUM TOWERS**

### **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. La Administración de la Fiduciaria determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Préstamos y obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar” y “Cuentas por pagar a 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.

Las 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 relacionadas**

Las cuentas por pagar y cuentas por pagar a relacionadas son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar y cuentas por pagar a relacionadas 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 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 MILLENIUM TOWERS**

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

---

#### **2.7 Inventarios**

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.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso posee anticipos otorgados a la empresa constructora Etinar S.A. por un valor de US\$2,128,000 aproximadamente.

#### **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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, siempre que se realice la retención del impuesto a la renta para el caso de la distribución de dividendos.

Los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas como el resto de 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, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso constituyó gasto de impuesto a la renta corriente del año por US\$487,494 y un ingreso de impuesto a la renta diferido por US\$1,445.

#### **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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso constituyó un impuesto diferido por pérdidas acumuladas por US\$102,258 (2020: US\$100,818).

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

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso ha reconocido ingresos por la Fase I, para el resto de Fases no hay ingresos debido a que no se han transferido el control de los inventarios, ya que los mismos se encuentran en proceso de construcción de acuerdo a la planificación estipulada en cada una de sus fases.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Activos de contratos

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si el Fideicomiso espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes.

#### Pasivos de contratos

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

#### **2.12 Gastos**

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

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

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

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

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

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

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

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

##### **a) 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 cambiario**

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

##### **ii) Riesgos de precios**

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

(1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, 30 de septiembre del 2021 y 30 de diciembre del 2020, respectivamente.

**c) Riesgos de liquidez:**

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

De acuerdo 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.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

<u>2021</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Préstamos y obligaciones financieras	10,375,567	3,500,000
Cuentas por pagar	1,525,020	571,244
Cuentas por pagar a relacionadas	17,064	-
<u>2020</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Préstamos y obligaciones financieras	6,692,344	3,915,000
Cuentas por pagar	300,299	3,362,097
Cuentas por pagar a relacionadas	93,209	-

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,835,884	-	2,648,452	-
Cuentas por cobrar a clientes	516,808	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>4,352,692</b>	<b>-</b>	<b>2,648,452</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	10,375,567	3,500,000	6,692,344	3,915,000
Cuentas por pagar	1,525,020	571,244	300,299	3,362,097
Cuentas por pagar a relacionadas	17,064	-	93,209	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>11,917,651</b>	<b>4,071,244</b>	<b>7,085,852</b>	<b>7,277,097</b>

### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, así como cuentas por pagar y cuentas por pagar a relacionada 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 con entidades financieras locales es equivalente a su valor razonable debido a que las tasas de interés contratadas son similares a las del mercado.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

---

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos (1)	3,268,500	813,156
Inversiones (2)	<u>567,384</u>	<u>1,835,296</u>
	<u><u>3,835,884</u></u>	<u><u>2,648,452</u></u>

- (1) Corresponde a depósitos a la vista en Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A sin intereses.
- (2) Al 31 de diciembre 2021, corresponde a dos certificados de depósitos con Banco Internacional S.A. a una tasa 3.50% con vencimientos a 32 días. En el 2020, correspondía a certificados de depósitos con Banco del Pacífico S.A. a una tasa entre 4.85% y 6.00% con vencimientos menores a 60 días.

#### 7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar a clientes (1)	<u>516,808</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde principalmente a cobros pendientes con 5 clientes.

#### 8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

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

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso posee anticipos otorgados a la empresa constructora Etinar S.A. por un valor de \$2,128,000 aproximadamente.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

#### 9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inventarios terminados (1)	6,085,101	-
Inventarios en construcción		
Diseños y estudios (2)	15,656,883	19,079,667
Terreno (3)	4,390,142	5,358,795
Gerencia de proyecto	1,940,282	2,934,669
Costos financieros	1,021,234	1,161,890
Impuestos, tasas y contribuciones	299,781	626,778
Fiscalización	275,400	394,500
Comisiones	190,267	237,834
Asesorías	154,560	155,680
Seguro	89,849	82,817
	<u>24,018,398</u>	<u>30,032,630</u>
	<u>30,103,499</u>	<u>30,032,630</u>

- (1) Corresponde a 324 unidades (140 oficinas, 177 parqueos, 4 locales y 3 bodegas) del proyecto Millenium Towers Fase I.

Movimiento:

	<u>2021</u>
Saldo inicial	30,032,630
Adiciones (4)	10,395,112
Costos por incurrir (5)	1,055,760
Transferencias al costo de venta (6)	(11,374,222)
Ajuste valor neto de realización	(5,780)
Saldo final	<u>30,103,500</u>

- (2) Corresponde a planillas de avance de obras pagadas Etinar S.A. por concepto de pilotaje y obra gris, así como anticipos entregados a las Compañías Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA y Sisclima S.A. por concepto de instalaciones de los sistemas eléctricos y por las instalaciones de aires acondicionados y extracción mecánica.
- (3) Corresponde a la adquisición de 5 lotes de terrenos destinados para la construcción del proyecto inmobiliario denominado Millenium Towers, ubicado en la Cooperativa "Nueva Aurora" parroquia satélite La Aurora del cantón Daule con un área de aproximadamente 10.552 m2. La disminución corresponde a la activación del inventario terminado correspondiente al proyecto de la Fase I.
- (4) Corresponden a costos de obra por pilotaje y obra gris por US\$2,260,973, estudio de suelo por US\$1,452,111, por ingeniería de instalación de sistemas eléctricos y de aire acondicionado por US\$

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

US\$2,057,746, costo financiero por US\$711,469, Gerencia de proyecto por US\$264,440, fiscalización por US\$120,900, entre otros, que corresponden principalmente a la Fase I y II.

- (5) Corresponde principalmente a los costos provisionados relacionados con Gerencia de proyecto por US\$430,981, por diseños de proyecto en urbanismo US\$429,662, y costos financieros por US\$202,524.
- (6) Corresponde a transferencia al costo de venta por escrituración de 89 oficinas, 117 parqueos, 1 bodega, 4 locales comerciales y 1 oficina.

## 10. ACTIVOS DE CONTRATOS

Composición al 31 de diciembre:

	2021	2020
Honorarios de comercialización (1)	<u>838,136</u>	<u>953,739</u>

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

## 11. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	Tasa anual de interés	Fecha de vencimiento	2021		2020	
			Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Fase I</b>						
Banco del Pacífico S.A. (1)	8.30%	27/2/2022	2,731,496	-	6,676,858	-
<b>Fase II</b>						
Banco del Pacífico S.A. (2)	8.30%	(2)	7,633,648	-	-	3,900,000
<b>Fase III</b>						
Banco Internacional S.A. (3)	8.00%	8/11/2023	8,888	3,500,000	-	-
Millenium S.A. (4)		(4)	1,535	-	15,486	15,000
			<u>10,375,567</u>	<u>3,500,000</u>	<u>6,692,344</u>	<u>3,915,000</u>

- (1) Corresponde a un crédito otorgado por el Banco del Pacífico S.A. para la Fase I por US\$2,704,273 pactado a una tasa de interés del 8.30% anual, con un solo pago a febrero 2022. Al 31 de diciembre del 2020, la Fase I por US\$6,629,384 con tasa de interés del 8.30%. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$27,223 (2020: US\$47,454).

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a siete créditos otorgados por el Banco del Pacífico S.A. para la Fase II por US\$7,600,000 pactado a una tasa de interés del 8.30% anual, con pagos mensuales y vencimiento entre julio, agosto y diciembre del 2022. Al 31 de diciembre del 2020, correspondía a cuatro obligaciones financieras con el Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés 8.30% anual con vencimiento en mayo, julio y diciembre del 2022. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$33,648.
- (3) Corresponde a dos créditos otorgados por el Banco Internacional S.A. para la Fase III por US\$3,500,000 pactado a una tasa de interés del 8.00% anual, con pagos mensuales y vencimiento a noviembre 2023. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$8,888.
- (4) Corresponde a un interés por pagar por cancelar cuyo préstamo ya fue cancelado durante el 2021 con la constituyente Millenium S.A.

## 12. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2021			2020		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Carlos Alberto Gencón Guaman (1)	-	-	-	-	3,027,597	3,027,597
Provisión de avance de obra (2)	951,017	-	951,017	-	-	-
Proveedores (3)	574,003	-	574,003	300,299	-	300,299
Otros (4)	-	571,244	571,244	-	334,500	334,500
	<u>1,525,020</u>	<u>571,244</u>	<u>2,096,264</u>	<u>300,299</u>	<u>3,362,097</u>	<u>3,662,396</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020, correspondía al saldo de la obligación al costo amortizado contraída con el señor Carlos Alberto Gencón por la compra de los terrenos para la ejecución del proyecto inmobiliario por US\$3,087,075, la cual no mantenía tasa de interés por costo financiero por lo cual se registró al costo amortizado, considerando una tasa de descuento para los flujos futuros del 9.33% que corresponde a la tasa referencial del Banco Central del Ecuador.
- (2) Corresponde a valores de provisión de avance de obra a transferir por la activación del inventario terminado.
- (3) Corresponden principalmente a servicios de diseño y avance de obra mantenidos con Etinar S.A. por US\$504,939 (2020: US\$156,970).
- (4) Corresponde a fondos en garantía para la construcción de las diferentes fases del proyecto principalmente con Inesa S.A. por US\$107,117 (2020: US\$58,363) y con Etinar S.A. por US\$150,659 (2020: US\$115,433).

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

---

#### 13. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2021, ha suscrito 66 compraventas finales que corresponden a 89 oficinas, 117 parqueos, 1 bodega, 4 locales comerciales y 1 oficina. Así mismo, mantiene 244 promesas de compraventa que corresponde a 45 departamentos, 304 oficinas, 450 parqueos, 12 bodegas, 13 locales comerciales y 21 suites, además, tiene reservados 7 promesas de compraventas que corresponden a 3 departamentos, 7 oficinas y 7 parqueos, los cuales representan el 94.01% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso presentó desistimientos de promitentes compradores por 1 departamento y 1 suite en el 2021, y 3 oficinas correspondientes a años anteriores.

#### 14. IMPUESTOS

##### a) Composición del gasto

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta diferido por pérdidas tributarias	1,445	38,213
Impuesto a la renta corriente	<u>(487,494)</u>	<u>-</u>
	<u><u>(486,049)</u></u>	<u><u>38,213</u></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>	<u>2020</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	2,339,666	(344,081)
Más - Gastos no deducibles	7,782	63,081
Más - Valor neto realizable de inventario	5,780	
Menos - Amortización por pérdidas tributarias	<u>(403,252)</u>	<u>-</u>
Base tributaria	1,949,976	(281,000)
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>487,494</u>	<u>-</u>
Crédito tributario	<u>(310,236)</u>	<u>-</u>
Saldo de Impuesto a la renta por pagar	<u><u>177,258</u></u>	<u><u>-</u></u>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

---

#### c) Impuesto a la renta diferido

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

	Por pérdidas tributarias	Por valor neto de realización	Total
Al 1 de enero del 2020	62,599	-	62,599
Crédito (débito) a resultados por impuestos diferidos	<u>38,213</u>	<u>-</u>	<u>38,213</u>
Al 31 de diciembre del 2020	100,812	-	100,812
Débito (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>1,446</u>	<u>1,446</u>
Al 31 de diciembre del 2021	<u>100,812</u>	<u>1,446</u>	<u>102,258</u>

#### d) Impuestos por recuperar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>9,936</u>

#### e) Impuestos por pagar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	14,700	20,919
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	<u>10,609</u>	<u>30,270</u>
	<u>25,309</u>	<u>51,189</u>

#### f) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. Los años 2018 al 2021 están sujetas 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.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
  - 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

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 MILLENIUM TOWERS

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

#### 15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2021 y 2020 con constituyentes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>(a) Saldos</b>		
<b><u>Activos</u></b>		
<b>Costos de inventarios en construcción:</b>		
Gerencia de proyectos		
Campana Buysse & Partners S.A.	1,994,106	1,735,266
Promotora Condor Ecuador Procondor S.A.	<u>983,912</u>	<u>768,857</u>
	<u>2,978,018</u>	<u>2,504,123</u>
Diseño arquitectónico		
Millenium S.A.	<u>312,738</u>	<u>300,772</u>
<b>Activos de contratos - Comercialización</b>		
Honorarios de comercialización - Millenium S.A.	<u>838,136</u>	<u>953,739</u>
<b>Anticipos de dividendos (1)</b>		
Condor SCRL	720,000	-
Campana Romero Camphold S.A.S.	<u>480,000</u>	<u>-</u>
	<u>1,200,000</u>	<u>-</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
<b>Cuentas por pagar a relacionadas</b>		
Millenium S.A.	<u>17,064</u>	<u>93,209</u>
<b>Préstamos e intereses</b>		
Millenium S.A.	<u>1,535</u>	<u>30,487</u>

- (1) Corresponden al primer anticipo de dividendos a los constituyentes en el 2021 entregados el 15 de noviembre del 2021.

#### **(b) Transacciones**

##### **Costos de inventarios en construcción:**

Gerencia de proyectos		
Campana Buysse & Partners S.A.	258,840	480,408
Promotora Condor Ecuador Procondor S.A.	<u>646,472</u>	<u>387,940</u>
	<u>905,312</u>	<u>868,348</u>
Diseño arquitectónico		
Millenium S.A.	<u>20,241</u>	<u>-</u>

##### **Gastos operativos**

Millenium S.A.		
Gastos de gestión	31,977	23,147
Publicidad	<u>63,084</u>	<u>4,191</u>
	<u>95,061</u>	<u>27,338</u>

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 16. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, representa aportaciones entregados por los Constituyentes al Fideicomiso.

Los Constituyentes del Fideicomiso Millenium Towers son:

	2021		2020	
	US\$	%	US\$	%
Millenium S.A.	163,044	4%	163,044	4%
Cóndor SCRL	4,392,544	96%	4,392,544	96%
	<u>4,555,588</u>	<u>100%</u>	<u>4,555,588</u>	<u>100%</u>

#### 17. CONTRATOS

##### I. Contrato de Comercialización

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

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

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

En marzo 26 del 2018, se contrató a la compañía Millenium S.A. con el fin de que se proceda a realizar las gestiones de comercialización de las unidades habitacionales que compongan del proyecto Fase II (Platinum Business II), así como la cobranza y recaudación de los valores que los prominentes compradores deberán cancelar al Fideicomiso.

El Fideicomiso pagará al comercializador lo siguiente: 1) Un honorario equivalente al 3% del valor de la venta de las unidades habitacionales que componen la 2da fase. El honorario presupuestado es de \$665,437.24, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente. Este valor sería pagado de la siguiente forma: 60% en el mes que fueron liquidadas, el 20% a la certificación del punto de equilibrio, 20% a la finalización del proyecto. 2) Honorarios por gestión: el mismo será el 1% del total de las ventas del proyecto, es decir un valor de \$221,812.41

El presente contrato podrá terminar por las siguientes causales:

- a) Por incumplimiento, de los términos y condiciones pactados en el presente contrato sin que exista justificación.
- b) Por el cumplimiento del objeto.
- c) Por laudo arbitral que ordenen la terminación por cualquier razón.

En enero 2 del 2019, Contrato a la compañía Millenium S.A. con el fin de que se proceda a realizar las gestiones de comercialización de las unidades habitacionales que compongan el proyecto Fase III (Titanium), así como la cobranza y recaudación de los valores que los prominentes compradores deberán cancelar al Fideicomiso.

El Fideicomiso pagará al comercializador un honorario del 3% del valor de la venta de las unidades habitacionales de la tercera fase, incluyendo IVA, El honorario presupuestado ascendería a \$696.655,96. Siendo este valor cancelado mensualmente, ajustándose a la certificación de punto de equilibrio y en la cuota final cualquier diferencia en base al monto final de las ventas reales registradas por el Fideicomiso. Las comisiones de venta del 3% será pagado: 60% en el mes que fueron liquidadas, 20% a la certificación del punto de equilibrio, el 20% a la finalización del proyecto.

El presente contrato podrá terminar por las siguientes causales:

- a) Por incumplimiento, de los términos y condiciones pactados en el presente contrato sin que exista justificación.
- b) Por el cumplimiento del objeto.
- c) Por laudo arbitral que ordenen la terminación por cualquier razón.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

---

#### II. Contrato de Gerencia de proyecto

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

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

- Honorarios a la Compañía Campana & Buysse:
  - i) Un honorario fijo equivalente al 5% de los costos totales del proyecto incluido IVA, de acuerdo al plan de negocios aprobado por la Junta de Fideicomiso el honorario presupuestado sería de US\$922,377 dólares de los Estados Unidos de América, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente adjuntándose en la cuota final cualquier diferencia que se origine entre el monto presupuestado y el monto final de los costos reales que se liquiden en el fideicomiso.
  
- Honorario de la Compañía Procondor S.A.:
  - i) Un honorario fijo equivalente a la suma de US\$430,545.08 dólares de los Estados Unidos de América que será pagada a Procondor S.A. de acuerdo a la tabla de pagos que consta adjunta al presente instrumento.

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

En marzo 26 del 2018, se contrató a las compañías Campana Buysse & Partners S.A. y Promotora Condor Ecuador Procondor S.A., para que se desempeñe como Gerente del Proyecto de la Fase II (Platinum II). Vigente durante el desarrollo y ejecución de la 2da fase del proyecto. Una vez suscrita la Acta de Entrega - Recepción definitiva, el contrato se entenderá por terminado.

El Fideicomiso pagará al Gerente del Proyecto lo siguiente:

A la compañía Campana & Buysee

- 1) Un honorario fijo del 5%, incluyendo IVA, de acuerdo al plan de negocio. El honorario presupuestado ascendería a US\$941,361. Siendo este valor cancelado mensualmente, ajustándose en la cuota final cualquier diferencia entre el monto presupuestado y los costos finales reales.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

---

A la compañía Procondor S.A.

- 2) Un honorario fijo de US\$395,415. Siendo este valor cancelado mensualmente.

En enero 2 del 2019, se contrató a las compañías Campana Buysse & Partners S.A. y Promotora Condor Ecuador Procondor S.A., para que se desempeñe como Gerente del Proyecto de la Fase III (Titanium). Vigente durante el desarrollo y ejecución de la 3era fase del proyecto. Una vez suscrita la Acta de Entrega - Recepción definitiva, el contrato se entenderá por terminado.

El Fideicomiso pagará al Gerente del Proyecto lo siguiente:

A la compañía Campana & Buysee

- 1) Un honorario fijo del 5%, incluyendo IVA, de acuerdo al plan de negocio. El honorario presupuestado ascendería a \$1.006.515,62. Siendo este valor cancelado mensualmente, ajustándose en la cuota final cualquier diferencia entre el monto presupuestado y los costos finales reales.

A la compañía Procondor S.A.

- 2) Un honorario fijo de \$349.559,78. Siendo este valor cancelado mensualmente.

### **III. Contrato de Fiscalización**

En febrero 24 del 2018, el Fideicomiso suscribió contrato con la compañía Geosismica Luque Cía. Ltda. Consuluque con el fin que desempeñe las funciones de fiscalizador del proyecto Fase I (Platinum Business) del Fideicomiso Millenium Towers.

El Fideicomiso pagará al fiscalizador la suma de US\$10,500, que en un plazo de 20 meses (estimado construcción fase I) por US\$210,000 el cual incluye el IVA, serán cancelados a partir de la certificación del punto de equilibrio. Si transcurrido el plazo y no se encuentra terminada la primera fase, se acuerda mantener vigente el contrato por un periodo de gracia de 90 días, sin generar ningún honorario. Si transcurrido el plazo con su prórroga y la fase no se encuentra terminada, el fiscalizador tiene derecho a percibir el costo mensual por el tiempo necesario.

En agosto 30 del 2019, el Fideicomiso suscribió contrato con la compañía Geosismica Luque Cía. Ltda. Consuluque con el fin que desempeñe las funciones de fiscalizador del proyecto Fase II (Platinum II) del Fideicomiso Millenium Towers.

El Fideicomiso pagará al fiscalizador la suma de US\$10,500 que en un plazo de 20 meses representa un total de US\$210,000, el cual incluye el IVA. Si transcurrido el plazo estimado de construcción del Proyecto y de la 2da fase, no se encuentra terminado, las partes acuerdan que el contrato se mantendrá

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

vigente con un periodo de gracia de 90 días, sin generar ningún honorario. Si transcurrido el plazo con su prórroga y la fase no se encuentra terminada, el fiscalizador tiene derecho a percibir el costo mensual por el tiempo necesario.

En octubre 15 del 2020, el Fideicomiso suscribió contrato con la compañía Nuques y Luque Ingenieros Consultores Cía. Ltda. con el fin que desempeñe las funciones de fiscalizador del proyecto Fase III (Titanium) del Fideicomiso Millenium Towers.

El Fideicomiso pagará al fiscalizador la suma de US\$8,400, por concepto de revisión de diseño a partir de la certificación de punto de equilibrio. Por los servicios profesionales contratados, se le pagará la suma mensual de US\$10,500, que en un plazo de 20 meses representa un total de US\$210,000, el cual incluye el IVA. Si transcurrido el plazo estimado de construcción del Proyecto, no se encuentra terminado, las partes acuerdan que el contrato se mantendrá vigente con un periodo de gracia de 90 días, sin generar ningún honorario. Si transcurrido el plazo con su prórroga y el Proyecto no se encuentra terminado, se fijará un honorario con el Fiscalizador acorde a las actividades por ejecutar en la obra en dicha etapa.

#### **18. CONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS**

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

2021:

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros adjuntos
<b>Activo</b>			
<b>Activo corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	3,268,500	567,384	3,835,884
Inversiones temporales (1)	566,723	(566,723)	-
Cuentas por cobrar a clientes	516,808	-	516,808
Anticipos a proveedores	3,118,475	-	3,118,475
Anticipos de dividendos	1,200,000	-	1,200,000
Otras cuentas por cobrar (1)	2,172	(661)	1,511
Inventarios (2)	6,085,101	(6,085,101)	-
Inventarios terminados (2)	-	6,085,101	6,085,101
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>14,757,779</b>	<b>-</b>	<b>14,757,779</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción (2)	-	24,018,398	24,018,398
Inventarios (2)	24,018,398	(24,018,398)	-
Activos de contratos (3)	-	838,136	838,136
Otras cuentas no corrientes (3)	838,136	(838,136)	-
Impuesto a la renta diferido	102,258	-	102,258
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>24,958,792</b>	<b>-</b>	<b>24,958,792</b>
<b>Total de activos</b>	<b>39,716,571</b>	<b>-</b>	<b>39,716,571</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras (4)	-	10,375,567	10,375,567
Préstamos (4)	10,374,032	(10,374,032)	-
Cuentas por pagar	1,525,020	-	1,525,020
Cuentas por pagar a relacionadas (4)	18,599	(1,535)	17,064
Pasivos de contratos	13,580,097	-	13,580,097
Impuestos por pagar a la renta	177,258	-	177,258
Impuestos por pagar	25,309	-	25,309
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>25,700,315</b>	<b>-</b>	<b>25,700,315</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras (4)	-	3,500,000	3,500,000
Préstamos (4)	3,500,000	(3,500,000)	-
Cuentas por pagar	571,244	-	571,244
Pasivos de contratos	3,960,756	-	3,960,756
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>8,032,000</b>	<b>-</b>	<b>8,032,000</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>33,732,315</b>	<b>-</b>	<b>33,732,315</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de constituyentes	4,555,588	-	4,555,588
Resultados acumulados	1,428,668	-	1,428,668
<b>Total patrimonio</b>	<b>5,984,256</b>	<b>-</b>	<b>5,984,256</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>39,716,571</b>	<b>-</b>	<b>39,716,571</b>

- (1) Reclasificación de las cuentas “Inversiones temporales” y “Otras cuentas por cobrar” a la cuenta “Efectivo y equivalentes de efectivo” por US\$567,723 y US\$661, respectivamente.
- (2) Reclasificación de la cuenta “Inventarios” a la cuenta “Inventarios terminados” y “Inventarios en construcción” por US\$6,085,101 y US\$24,018,398, respectivamente.
- (3) Reclasificación de la cuenta “Otros activos corrientes” a la cuenta “Activos de contratos” por US\$838,136.

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

- (4) Reclasificación de la cuenta “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” a la cuenta “Préstamos” por US\$1,535. Y la reclasificación de la cuenta “Préstamos” a la cuenta “Préstamos y obligaciones financieras” corriente y no corriente por US\$10,375,567 y 3,500,000, respectivamente.

2020:

	Estados financieros contables	Reclasificación es y ajustes	Estados financieros adjuntos
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	813,156	1,835,296	2,648,452
Inversiones temporales (1)	1,828,270	(1,828,270)	-
Anticipos a proveedores	2,030,374	-	2,030,374
Anticipos de dividendos	-	-	-
Impuestos por recuperar	9,936	-	9,936
Otras cuentas por cobrar	8,168	(7,026)	1,142
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>4,689,904</b>	<b>-</b>	<b>4,689,904</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción (2)	-	30,032,630	30,032,630
Inventarios (2)	30,032,630	(30,032,630)	-
Activos de contratos (3)	-	953,739	953,739
Otras cuentas no corrientes (3)	953,739	(953,739)	-
Impuesto a la renta diferido	100,812	-	100,812
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>31,087,181</b>	<b>-</b>	<b>31,087,181</b>
<b>Total de activos</b>	<b>35,777,085</b>	<b>-</b>	<b>35,777,085</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras (4)	-	6,692,344	6,692,344
Préstamos (4)	6,676,858	(6,676,858)	-
Cuentas por pagar	300,299	-	300,299
Cuentas por pagar a relacionadas (4)	108,695	(15,486)	93,209
Pasivos de contratos (5)	-	15,185,275	15,185,275
Impuestos por pagar a la renta	-	-	-
Impuestos por pagar	51,189	-	51,189
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>7,137,041</b>	<b>15,185,275</b>	<b>22,322,316</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras (6)	-	3,915,000	3,915,000
Préstamos (6)	3,900,000	(3,900,000)	-
Cuentas por pagar a relacionadas	15,000	(15,000)	-
Cuentas por pagar	3,362,097	-	3,362,097
Pasivos de contratos (5)	17,232,308	(15,185,275)	2,047,033
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>24,509,405</b>	<b>(15,185,275)</b>	<b>9,324,130</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>31,646,446</b>	<b>-</b>	<b>31,646,446</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de constituyentes	4,555,588	-	4,555,588
Resultados acumulados	(424,949)	-	(424,949)
<b>Total patrimonio</b>	<b>4,130,639</b>	<b>-</b>	<b>4,130,639</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>35,777,085</b>	<b>-</b>	<b>35,777,085</b>

- (1) Reclasificación de las cuentas “Inversiones temporales” y “Otras cuentas por cobrar” a la cuenta “Efectivo y equivalentes de efectivo” por US\$1,828,270 y US\$7,026, respectivamente.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (2) Reclasificación de la cuenta “Otros activos corrientes” a la cuenta “Activos de contratos” por US\$953,739.
- (3) Reclasificación de la cuenta “Inventarios” a la cuenta “Inventarios en construcción” por US\$30,032,630.
- (4) Reclasificación de las cuentas “Pasivos de contratos” no corriente a la cuenta “Pasivos de contratos” corriente por US\$15,185,275.
- (5) Reclasificación de la cuenta “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” a la cuenta “Préstamos” por US\$15,486 para la parte corriente, para la no corriente, reclasificación “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” a la cuenta “Préstamos” por US\$15,000.
- (6) Reclasificación de la cuenta “Préstamos” a la cuenta “Préstamos y obligaciones financieras” corriente y no corriente por US\$6,676,858 y 3,900,000, respectivamente.

#### **19. 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.

#### **20. 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**

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## 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
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El objeto y finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble de aproximadamente 18,118.33 m2 ubicado en la Cooperativa "Nueva Aurora" parroquia satélite La Aurora del cantón Daule y que será fraccionado en varios lotes para luego ser adquiridos por el Fideicomiso a los vendedores del mismo, de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.</li> </ul>	✓		

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.05.31  
13:00:17 -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  
11:44:10 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente  
por ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
11:56:40 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

## 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
<p><b><u>Instrucciones fiduciarias:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen el desarrollo de su objeto.</li> <li>• Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores de las fases en las que no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.</li> <li>• Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; iii) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase que corresponda, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro de las correspondiente fase del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto y de la fase que corresponda.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o</li> </ul>	✓		

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. I) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos, mientras esto sea legalmente permitido.</li> <li>• Una vez cumplido el punto de equilibrio, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes compradores o terceros.</li> <li>• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.</li> </ul>	✓		✓

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2022.05.31  
13:00:39 -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  
11:44:28 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.30  
08:46:44 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

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

**31 DE DICIEMBRE DE 2021**

No existe ninguna restricción a la fecha.

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.05.31  
13:00:53 -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  
11:44:39 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:01:22 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS**

**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 Millenium Towers al 31 de diciembre de 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 13:01:07 -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 11:44:48 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27 12:01:36 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso