



# FIDEICOMISO MILLENIUM

## 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

Guayaquil, 31 de mayo del 2022

### **Nuestra opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium (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 en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso 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 Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



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

### Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo con nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado el asunto descrito abajo como el asunto significativo de auditoría a ser reportado en nuestro informe:

| Asunto significativo de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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. Mediante reuniones con la Fiduciaria del Fideicomiso, verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li><li>- Verificamos el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como de los Constituyentes testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con el Constituyente al 31 de diciembre de 2021 y verificamos que sean coincidentes con su objeto.</li><li>- Verificamos la existencia del inmueble mediante inspección física al final del periodo.</li></ul> |

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium  
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  
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.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso 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, 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  
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 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

J. SÁENZ

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

# FIDEICOMISO MILLENIUM

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u>                              | <u>Nota</u> | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Activo corriente</b>                    |             |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo        | 6           | 3,149,634         | 5,697,932         |
| Cuentas por cobrar clientes                |             | 2,203             | 2,203             |
| Anticipos a proveedores                    | 7           | 5,150,285         | 590               |
| Impuestos por recuperar                    | 12          | 61,961            | 4,516             |
| <b>Total de activo corriente</b>           |             | <b>8,364,083</b>  | <b>5,705,241</b>  |
| <b>Activo no corriente</b>                 |             |                   |                   |
| Inventario en construcción                 | 8           | 13,965,311        | 4,884,653         |
| Activos de contratos                       | 9           | 1,325,590         | 262,599           |
| Impuesto a la renta diferido               | 12          | 153,229           | 121,854           |
| <b>Total de activo no corriente</b>        |             | <b>15,444,130</b> | <b>5,269,106</b>  |
| <b>Total de activo</b>                     |             | <b>23,808,213</b> | <b>10,974,347</b> |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Pasivo corriente</b>                    |             |                   |                   |
| Préstamos y obligaciones financieras       | 10          | 655,532           | 1,519,334         |
| Cuentas por pagar                          | 11          | 210,276           | 222,009           |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 14          | 11,986            | 272,548           |
| Otros impuestos por pagar                  | 12          | 34,358            | 3,044             |
| Pasivos de contratos                       | 13          | 335,193           | 36,440            |
| <b>Total pasivo corriente</b>              |             | <b>1,247,345</b>  | <b>2,053,375</b>  |
| <b>Pasivo no corriente</b>                 |             |                   |                   |
| Préstamos y obligaciones financieras       | 10          | 5,900,000         | 576,083           |
| Cuentas por pagar                          | 11          | 115,964           | -                 |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 14          | 989               | -                 |
| Pasivos de contratos                       | 13          | 12,118,391        | 5,340,887         |
| <b>Total pasivo no corriente</b>           |             | <b>18,135,344</b> | <b>5,916,970</b>  |
| <b>Total pasivo</b>                        |             | <b>19,382,689</b> | <b>7,970,345</b>  |
| <b>Patrimonio</b>                          |             |                   |                   |
| Aportes de constituyentes                  | 14          | 4,909,439         | 3,387,000         |
| Resultados acumulados                      |             | (483,915)         | (382,998)         |
| <b>Total patrimonio</b>                    |             | <b>4,425,524</b>  | <b>3,004,002</b>  |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>           |             | <b>23,808,213</b> | <b>10,974,347</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  
15:12:24 -05'00'

AB. Karina Rodríguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.05.27  
11:47:51 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:06:11 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM

### 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>      |
|-------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Gastos                                    |             |                  |                  |
| Publicidad                                |             | (222,755)        | (55,772)         |
| Honorarios                                |             | (197,547)        | (72,576)         |
| Otros gastos                              |             | (8,794)          | (2,524)          |
| Legales                                   |             | (97,899)         | (25,635)         |
| Otros ingresos, neto                      |             | 5,800            | 3,048            |
| Pérdida operacional                       |             | (521,195)        | (153,459)        |
| Ingresos Financieros                      |             | 388,903          | -                |
| Pérdida antes del impuesto a la renta     |             | (132,292)        | (153,459)        |
| Impuesto a la renta                       | 12          | 31,375           | 37,734           |
| Pérdida neta y resultado integral del año |             | <u>(100,917)</u> | <u>(115,725)</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  
15:12:50 -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  
11:48:01 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente  
por ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:06:26 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso



## FIDEICOMISO MILLENIUM

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

|                                           | <u>Aportes de<br/>Constituyentes</u> | <u>Resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero del 2020              | 3,337,000                            | (267,273)                        | 3,069,727        |
| Aportes de constituyentes                 | 50,000                               | -                                | 50,000           |
| Pérdida neta y resultado integral del año | <u>-</u>                             | <u>(115,725)</u>                 | <u>(115,725)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2020        | 3,387,000                            | (382,998)                        | 3,004,002        |
| Aportes de constituyentes                 | 1,522,439                            | -                                | 1,522,439        |
| Pérdida neta y resultado integral del año | <u>-</u>                             | <u>(100,917)</u>                 | <u>(100,917)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2021        | <u>4,909,439</u>                     | <u>(483,915)</u>                 | <u>4,425,524</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  
15:13:08 -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  
11:48:11 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente  
por ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:06:43 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

# FIDEICOMISO MILLENIUM

## 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>            |                    |                  |
| Pérdida antes de impuesto a la renta                                 | (132,292)          | (153,459)        |
| Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:  |                    |                  |
| Provisión de intereses                                               | 389,940            | 195,847          |
| Cambios en activos y pasivos:                                        |                    |                  |
| Cuentas por cobrar clientes                                          | -                  | (1,488)          |
| Anticipos a proveedores                                              | (5,149,695)        | 2,374            |
| Impuestos por recuperar                                              | (57,445)           | (3,549)          |
| Inventario en construcción                                           | (9,080,658)        | (397,113)        |
| Activos de contratos                                                 | (1,062,991)        | (156,066)        |
| Cuentas por pagar                                                    | 104,231            | 151,849          |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas                           | (259,573)          | 231,535          |
| Otros impuestos por pagar                                            | 31,314             | 585              |
| Pasivos de contratos                                                 | 7,076,257          | 3,439,910        |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación   | <u>(8,140,912)</u> | <u>3,310,425</u> |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>       |                    |                  |
| Aporte de Constituyentes                                             | 1,522,439          | 50,000           |
| Aumento de préstamos y obligaciones financieras                      | 6,795,726          | 1,400,000        |
| Pagos de préstamos y obligaciones financieras                        | (2,325,727)        | (1,400,000)      |
| Pagos de de intereses                                                | (399,824)          | (38,151)         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento         | <u>5,592,614</u>   | <u>11,849</u>    |
| (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (2,548,298)        | 3,322,274        |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año                 | <u>5,697,932</u>   | <u>2,375,658</u> |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año                  | <u>3,149,634</u>   | <u>5,697,932</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  
15:13:26 -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  
11:48:37 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente  
por ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:06:58 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

### **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 (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 30 de agosto del 2020 como Fideicomiso Murano por sus constituyentes Millenium S.A. y Wulfbi 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 19 de octubre del 2018 bajo registro No. 2018.G.13.002389 y tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble en el solar 1 de la manzana 72 ubicado en la Av. Francisco de Orellana de la ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpen tal hecho.

El 5 de abril del 2019, se efectuó el cambio de denominación a Fideicomiso Millenium bajo resolución SCVS-ISNMV-DNNF-2020-00004030.

El 15 de abril del 2019, la Junta del Fideicomiso aprobó el presupuesto de factibilidad del proyecto, que incluye el presupuesto establecido por US\$54 millones, lista de precios, especificaciones técnicas, presupuesto preoperativo. Asimismo, se aprobó los textos de las promesas de compraventa.

Con fecha de 5 de febrero de 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 238 promesas de compraventa que corresponden a 55 departamentos, 61 suites, 165 oficinas, 317 parqueos, 119 bodegas y se han reservado 1 departamento, 1 suite, 4 oficinas, 13 parqueos y 7 bodegas los cuales representan el 78.38% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

#### **1.2 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso**

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

(a) Comparecientes

|                                                                  |                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Millenium S.A.                                                   | Constituyente / Promotor / Beneficiario |
| Wulfbí 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) Una vez constituido el presente Fideicomiso cada uno de los Constituyentes aporta al patrimonio autónomo, la cantidad inicial de US\$20,000.
- (ii) Los Constituyentes se obligan de manera irrevocable e incondicional a aportar la totalidad de recursos necesarios para que el desarrollo del proyecto, para el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso frente a terceros y en general para cualquier obligación o compromiso o gastos que deba asumir en cumplimiento a su objetivo constituyéndose fiadoras solidarias de sus obligaciones.

#### **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. 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 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 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. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad del Constituyente Millenium S.A. el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso. Se deja constancia que el contrato con el Fiscalizador se deberá

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

suscribir, una vez aprobado por la Junta del Fideicomiso, aproximadamente dos meses antes de la fecha en la cual se ha proyectado que se certificará las condiciones financieras para que se certifique el punto de equilibrio.

- Celebrar previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, la compraventa con la Vendedora a fin de que el Fideicomiso adquiera el inmueble.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el 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 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 el proyecto. 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. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.
- 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 "AA" para instituciones financieras del país y "A-" para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio con su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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) 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; b) transferir a los Promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido en cumplimiento de las promesas de compraventa; c) transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere una vez cancelados todos los gastos, costos, honorarios y tributos; d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso 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 del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto y previo visto bueno del Gerente del proyecto los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos 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 de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto; 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 Wulfbi S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Millenium S.A., 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

- 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 / 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.

##### Obligaciones

- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio.
- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto.
- Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración y entregar toda la documentación que ésta solicitare, y que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato, así como asistir a las reuniones que ésta convoque.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

---

- Prestar a la Fiduciaria toda autorización para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

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

#### 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 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.



## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

- 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 ventas totales del proyecto constantes en la factibilidad inicial; y,
  - iii) Líneas de crédito a favor del Fideicomiso por parte de instituciones financieras.

Los recursos que el Fideicomiso haya recibido de promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto mientras no se declare el punto de equilibrio; y, deberán mantenerse 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 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. Al 31 de diciembre de 2021, se encuentra en cumplimiento del punto de equilibrio desde el 5 de febrero de 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

#### **1.8 Duración del contrato del Fideicomiso**

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

#### **1.9 Situación económica del país**

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido aprobados por el Representante Legal del Fideicomiso Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y la Junta del Fideicomiso el 24 de marzo del 2021.

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

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

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

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

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

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración de la Fiduciaria 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 1.3)

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 (Millenium S.A.).

### **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:

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

- 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:

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

#### **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.

#### **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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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

Al 31 de diciembre del 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. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” en el estado de situación financiera. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

#### **2.5.3 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.

#### **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 del Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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 compañías relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

#### **Préstamos y obligaciones financieras**

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

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

#### **Cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas**

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

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

### **2.7 Inventario en construcción**

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

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

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

#### **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 principalmente a anticipos otorgados a la empresa constructora Etinar S.A. por un valor de US\$3,471,075 y por fondos rotativos para el proyecto Torre Millenium por US\$1,665,062.

#### **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.

El 27 de Julio 2021 se emitió el Decreto Ejecutivo No.1109 sobre la recaudación anticipada del impuesto a la renta. Los sujetos obligados a pagar el anticipo del impuesto a la renta: las personas naturales y sociedades (incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes) que: a) Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto los provenientes del trabajo en relación de dependencia; b) en el ejercicio fiscal 2020 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a USD 5 millones; y, c) hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a junio 2021, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo en relación de dependencia.

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



## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

Los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas como el resto de las sociedades.

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

Las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas. En el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas. A partir del año 2021 se elimina la obligación de calcular y pagar anticipo mínimo de Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso no constituyó ningún gasto de impuesto a la renta corriente del año.

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

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

Al 31 de diciembre del 2021 el Fideicomiso ha reconocido impuesto diferido activo por concepto de pérdida tributaria obtenida en el presente ejercicio fiscal por US\$31,375 (2020: US\$37,734) y que será deducida en años futuros al momento de liquidar el impuesto a la renta corriente.

#### **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 y 2020, el Fideicomiso no ha reconocido ingresos, debido a que no se han transferido el control de los inventarios, y la construcción iniciará de acuerdo a la planificación estipulada, a la certificación del punto de equilibrio fiduciario.

##### Activos de contratos

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos incrementales para obtener contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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

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

La principal estimación corresponde a la determinación del impuesto diferido. Ver nota 2.8.lit b)

### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

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

Las actividades del Fideicomiso la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios, riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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

Riesgo de tasa de interés

##### **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.

##### **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.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

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

| <u>Entidad financiera</u> | <u>Calificación (1)</u> |             |
|---------------------------|-------------------------|-------------|
|                           | <u>2021</u>             | <u>2020</u> |
| Banco Amazonas S.A.       | AA+                     | AA+         |
| Banco del Pacífico S.A.   | 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 o Bancos. La Junta del Fideicomiso ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

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

| <u>2021</u>                                | <u>Menos de 1<br/>año</u> | <u>Entre 1 y 2<br/>años</u> |
|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|                                            |                           |                             |
| Préstamos y obligaciones financieras       | 655,532                   | 5,900,000                   |
| Cuentas por pagar                          | 210,276                   | 115,964                     |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 11,986                    | 989                         |
|                                            |                           |                             |
| <u>2020</u>                                | <u>Menos de 1<br/>año</u> | <u>Entre 1 y 2<br/>años</u> |
|                                            |                           |                             |
| Préstamos y obligaciones financieras       | 1,909,274                 | 576,083                     |
| Cuentas por pagar                          | 222,009                   | -                           |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 272,548                   | -                           |

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

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

|                                                        | 2021             |                  | 2020             |                |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                                                        | Corriente        | No corriente     | Corriente        | No corriente   |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b> |                  |                  |                  |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                    | 3,149,634        | -                | 5,697,932        | -              |
| Cuentas por cobrar clientes                            | 2,203            | -                | 2,203            | -              |
| <b>Total activos financieros</b>                       | <b>3,151,837</b> | <b>-</b>         | <b>5,700,135</b> | <b>-</b>       |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b> |                  |                  |                  |                |
| Préstamos y obligaciones financieras                   | 655,532          | 5,900,000        | 1,519,334        | 576,083        |
| Cuentas por pagar                                      | 210,276          | 115,964          | 222,009          | -              |
| Cuentas por pagar con compañías relacionadas           | 11,986           | 989              | 272,548          | -              |
| <b>Total pasivos financieros</b>                       | <b>877,794</b>   | <b>6,016,953</b> | <b>2,013,891</b> | <b>576,083</b> |

##### Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

|                 | 2021             | 2020             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Bancos (1)      | 1,120,077        | 1,108,419        |
| Inversiones (2) | 2,029,557        | 4,589,513        |
|                 | <b>3,149,634</b> | <b>5,697,932</b> |

- (1) Corresponde a depósitos a la vista en bancos locales.
- (2) Corresponde a certificados de depósitos en el Banco del Pacífico S.A. y Banco Amazonas S.A. a una tasa promedio entre 3.00% y 3.50% con vencimientos menores a 91 días.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

---

#### 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

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

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso posee principalmente anticipos otorgados a la empresa constructora Etinar S.A. por un valor de US\$3,471,075 y por fondos rotativos para el proyecto Torre Millenium por US\$1,665,062.

#### 8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

|                                   | 2021              | 2020             |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Terreno (1)                       | 3,919,836         | 3,919,836        |
| Costos financieros                | 744,617           | 309,827          |
| Diseños y estudios (2)            | 7,391,344         | 183,820          |
| Gerencia de proyecto (3)          | 1,412,200         | 180,000          |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 106,989           | 103,994          |
| Trámites                          | 206,645           | 187,176          |
| Fiscalización                     | 183,680           | -                |
|                                   | <u>13,965,311</u> | <u>4,884,653</u> |

- (1) Corresponde a la compra del terreno ubicado en la Av. Francisco de Orellana de la ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil.
- (2) Corresponde principalmente a la obra gris por US\$4,714,000, acabados por US\$791,953, ingeniería de aires acondicionados por US\$446,327, honorarios por comisiones de asesoras y bolsa de valores por US\$1,062,991, honorarios de coordinación por \$500,000, fiscalización por US\$183,680, diseños arquitectónicos por US\$ 464,400 (2020: US\$52,000), y estudios de suelo por US\$9,539 (2020: US\$119,000).
- (3) Corresponde al valor establecido por la Gerencia de Proyecto que posee el Fideicomiso con Millenium S.A. por US\$1,412,200 (2020: US\$180,000).

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

#### 9. ACTIVOS DE CONTRATOS

Composición al 31 de diciembre:

|                                    | 2021      | 2020    |
|------------------------------------|-----------|---------|
| Honorarios de comercialización (1) | 1,325,590 | 262,599 |

- (1) Corresponde a las comisiones pagadas al promotor por la gestión de venta de los inmuebles (oficinas, locales comerciales, bodegas y parqueos).

#### 10. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

|                              | Tasa<br>anual de interés | Fecha de<br>vencimiento | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Banco del Pacífico S.A. (1)  | 8.95%                    | (1) 2023                | 21,903    | 5,900,000    | 1,489,134 | -            |
| Mery Grace Suárez Fortun (2) | 8.30%                    | 2022                    | 618,160   | -            | -         | 576,083      |
| Millenium S.A. (3)           | 4.00%                    | (3) 2022                | 15,469    | -            | 30,200    | -            |
|                              |                          |                         | 655,532   | 5,900,000    | 1,519,334 | 576,083      |

- (1) Corresponde a dos créditos otorgados por el Banco del Pacífico S.A. por US\$3,000,000 y US\$2,900,000 con una tasa de interés de 8.95% anual, con pagos mensuales y vencimiento al 30 de noviembre y 12 de diciembre del 2023 respectivamente. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$21,903. Al 31 de diciembre del 2020, el saldo de intereses por pagar fue de US\$118,160 y un préstamo de US\$1,400,000.
- (2) Corresponde a préstamos recibidos de Mery Grace Suárez Fortun por US\$500,000 a una tasa promedio del 8.30% con pagos de interés y capital al vencimiento de marzo 2022. Al 31 de diciembre del 2021, el saldo incluye los intereses por pagar de US\$118,160 (2020: US\$76,083).
- (3) Corresponde a 7 préstamos de mutuo acuerdo con Millenium S.A. de los aportes realizados que solo se cancelarán los intereses con una tasa de interés del 4%. El saldo incluye los intereses por pagar de US\$15,469. En diciembre 2020, poseían un préstamo por US\$30,000 con US\$200 de intereses por pagar.



## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

#### 11. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

|                 | 2021           | 2020           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Proveedores (1) | 85,676         | 172,594        |
| Otros por Pagar | 124,600        | 49,415         |
| Multas (2)      | 115,964        | -              |
|                 | <u>326,240</u> | <u>222,009</u> |

- (1) Corresponde principalmente a valores adeudados con Sisclima S.A. por instalación de sistema de climatización por US\$77,469. Al 31 de diciembre del 2020, correspondía a valores adeudados a Chubb Seguros Ecuador S.A. por concepto de seguros por US\$80,137, con Geoestudios S.A. por concepto de estudio de suelo y diseño estructural por US\$39,018.
- (2) Corresponde por multas con el constructor Etinar S.A. en base a las planillas de avance de obra por US\$115,964.

#### 12. IMPUESTOS

##### a) Composición del gasto

|                              | 2021          | 2020          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta diferido | <u>31,375</u> | <u>37,734</u> |

##### b) Conciliación tributaria

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

|                                          | 2021                    | 2020                    |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Pérdida antes del impuesto a la renta    | <u>(132,292)</u>        | <u>(153,459)</u>        |
| Más - Gastos no deducibles               | <u>6,791</u>            | <u>2,524</u>            |
| Base tributaria                          | <u>(125,501)</u><br>25% | <u>(150,935)</u><br>25% |
| Impuesto a la renta causado y definitivo | <u>-</u>                | <u>-</u>                |

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM

### 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<br>pérdidas<br>tributarias |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Al 31 de diciembre del 2019                      | 84,120                         |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos (1) | <u>37,734</u>                  |
| Al 31 de diciembre del 2020                      | 121,854                        |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos (1) | <u>31,375</u>                  |
| Al 31 de diciembre del 2021                      | <u><u>153,229</u></u>          |

(1) Valores registrados como Impuesto a la renta del ejercicio.

#### d) Impuestos por recuperar

|                                                 | <u>2021</u>          | <u>2020</u>         |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta | 7,684                | 4,516               |
| Nota de crédito SRI                             | <u>54,277</u>        | <u>-</u>            |
|                                                 | <u><u>61,961</u></u> | <u><u>4,516</u></u> |

#### e) Otros impuestos por pagar

|                                                 | <u>2021</u>          | <u>2020</u>         |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta | 19,424               | 1,163               |
| Retenciones de Impuesto al Valor Agregado       | <u>14,934</u>        | <u>1,881</u>        |
|                                                 | <u><u>34,358</u></u> | <u><u>3,044</u></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 2019 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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, a efectos de aplicar la exoneración de Impuesto a la Renta.

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

### **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.

#### **13. PASIVOS DE CONTRATOS**

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso ha suscrito 238 promesas de compraventa que corresponden a 55 departamentos, 61 suites, 165 oficinas, 317 parqueos, 119 bodegas y se han reservado 1 departamento, 1 suite, 4 oficinas, 13 parqueos y 7 bodegas los cuales representan el 78.38% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

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

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2021 y 2020 con los constituyentes. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en el Fideicomiso:

| <b>Costos de inventarios en construcción:</b>  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Millenium S.A.                                 |                  |                |
| Gerencia de proyectos                          | 1,412,200        | 180,000        |
| Diseño arquitectónico                          | 411,500          | 52,700         |
| Gestión                                        | 261,635          | -              |
|                                                | <u>2,085,335</u> | <u>232,700</u> |
| <b>Activos de contratos - Comercialización</b> |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | <u>1,325,590</u> | <u>262,599</u> |
| <b>Anticipos - fondos rotativos (1)</b>        |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | <u>1,665,062</u> | <u>62</u>      |
| <b><u>Patrimonio</u></b>                       |                  |                |
| <b>Aportes Patrimoniales (2)</b>               |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | <u>1,522,439</u> | <u>50,000</u>  |
| <b><u>Pasivos</u></b>                          |                  |                |
| <b>Cuentas por pagar a relacionadas</b>        |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | <u>12,975</u>    | <u>32,942</u>  |
| <b>Intereses por pagar constituyentes (3)</b>  |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | -                | 101,657        |
| Wulfbí S.A.                                    | -                | 137,949        |
|                                                | <u>-</u>         | <u>239,606</u> |
| <b>Préstamos e intereses</b>                   |                  |                |
| Millenium S.A.                                 | <u>15,469</u>    | <u>30,200</u>  |

- (1) Corresponde a anticipos de los fondos rotativos a Millenium S.A. por US\$1,665,062 que se encuentra dentro del rubro "Anticipos a proveedores".
- (2) Comprende a un aporte efectuado por Millenium S.A. el 7 de julio del 2021 por US\$1,522,439 y el 13 de julio del 2020 por US\$ 50.000.
- (3) Correspondía en el 2020, a intereses por las inversiones efectuadas en el año, que son registrados en los resultados del Fideicomiso al cumplir el punto de equilibrio.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

---

#### 15. PATRIMONIO

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

Los Constituyentes del Fideicomiso Millenium son:

|                    | 2021             |             | 2020             |             |
|--------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|                    | US\$             | %           | US\$             | %           |
| Millenium S.A. (*) | 2,959,439        | 60%         | 1,437,000        | 42%         |
| Wulfbi S.A.        | 1,950,000        | 40%         | 1,950,000        | 58%         |
|                    | <u>4,909,439</u> | <u>100%</u> | <u>3,387,000</u> | <u>100%</u> |

- (\*) Comprende a un aporte efectuado por Millenium S.A. el 7 de julio del 2021 por US\$1,522,439, y el 13 de julio del 2020 por US\$50,000.

#### 16. CONTRATOS

##### I. Contrato de comercialización

El 24 de abril del 2019, el Fideicomiso suscribió un contrato con Millenium S.A., para que realice las gestiones de comercialización de las unidades habitacionales que compongan el proyecto, así como a 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 Fideicomiso pagará al Comercializador un honorario equivalente al 3.20% del valor de la venta de las unidades habitacionales que componen el proyecto, los honorarios referidos incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

El honorario presupuestado es de US\$2,079,268 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 3.20% calculadas sobre el total de contratos de promesas de compraventas registradas en el mes inmediato anterior; dicho valor liquidado sería pagado por el Fideicomiso al Comercializador de acuerdo al siguiente esquema de pago:
- El 50% en el mes en que fueron liquidadas
  - El 30% a la certificación del punto de equilibrio
  - EL 20% a la finalización del proyecto

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

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

#### **II. Contrato de Gerencia de proyecto**

El 24 de abril del 2019, el Fideicomiso suscribió un contrato con Millenium S.A. para la gerencia del proyecto. Los honorarios establecidos son los siguientes:

- Por la gerencia técnica, administrativa y financiera del proyecto:
  - i) Un honorario correspondiente al 5% el cual incluye el impuesto al valor agregado (IVA), calculado sobre los costos totales del proyecto.
  - ii) De acuerdo con el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el honorario presupuestado ascendería a US\$2,701,298 dólares de los Estados Unidos de América; siendo este valor el que sería cancelado mensualmente, ajustándose en la cuota final cualquier diferencia que se origine entre el monto presupuestado y el monto final de los costos totales reales que se liquiden en el Fideicomiso.
- Por gestión y la coordinación general del proyecto:
  - i) Un honorario correspondiente al 1% el cual incluye el impuesto al valor agregado (IVA) de las ventas del proyecto.
  - ii) De acuerdo con el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el honorario presupuestado es de US\$649,771; siendo este valor el que sería cancelado una vez certificado el punto de equilibrio financiero.

Estos valores serán reliquidados desde la certificación del punto de equilibrio hasta la finalización el proyecto en 44 cuotas.

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

El 15 de octubre del 2020, el Fideicomiso suscribió un contrato con Nuque y Luque Ingenieros Consultores Cía. Ltda. con el fin que desempeñe las funciones de fiscalizador del Fideicomiso Millenium.

Se cancelará el valor de US\$11200 incluido IVA por concepto de revisión de diseño a partir de la certificación de punto de equilibrio. Por los servicios profesionales contratados en virtud de este instrumento y efectivamente prestados a satisfacción del Fideicomiso, éste pagará al Fiscalizador, la suma mensual de US\$15,680 que en un plazo de 30 meses representa un total de US\$470,400, el cual incluye el IVA.

Vigente desde la suscripción, una vez suscrita el acta de entrega-recepción definitiva del proyecto y cada fase, el presente contrato se entenderá terminado.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

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

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

2021:

| <u>Activo+A:H+A:H</u>                          | Estados<br>financieros<br>contables | Reclasificaciones<br>y ajustes | Estados<br>financieros<br>adjuntos |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>Activos corrientes</b>                      |                                     |                                |                                    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (1)        | 1,120,077                           | 2,029,557                      | 3,149,634                          |
| Inversiones temporales (1)                     | 2,029,557                           | (2,029,557)                    | -                                  |
| Cuentas por cobrar clientes                    | 2,203                               | -                              | 2,203                              |
| Anticipos a proveedores                        | 5,150,285                           | -                              | 5,150,285                          |
| Impuestos por recuperar                        | 61,961                              | -                              | 61,961                             |
| <b>Total de activos corrientes</b>             | <b>8,364,083</b>                    | <b>-</b>                       | <b>2,380,304</b>                   |
| <b>Activos no corrientes</b>                   |                                     |                                |                                    |
| Inventarios en construcción (2)                | -                                   | 13,965,311                     | 13,965,311                         |
| Inventarios (2)                                | 13,965,311                          | (13,965,311)                   | -                                  |
| Activos de contratos (3)                       | -                                   | 1,325,590                      | 1,325,590                          |
| Otras cuentas no corrientes (3)                | 1,325,590                           | (1,325,590)                    | -                                  |
| Impuesto a la renta diferido                   | 153,229                             | -                              | 153,229                            |
| <b>Total de activos no corrientes</b>          | <b>15,444,130</b>                   | <b>-</b>                       | <b>15,444,130</b>                  |
| <b>Total de activos</b>                        | <b>23,808,213</b>                   | <b>-</b>                       | <b>23,808,213</b>                  |
| <u>Pasivo y patrimonio</u>                     | Estados<br>financieros<br>contables | Reclasificaciones<br>y ajustes | Estados<br>financieros<br>adjuntos |
| <b>Pasivos corrientes</b>                      |                                     |                                |                                    |
| Préstamos y obligaciones financieras (4)       | -                                   | 655,532                        | 655,532                            |
| Préstamos (4)                                  | 37,372                              | (37,372)                       | -                                  |
| Cuentas por pagar                              | 210,276                             | -                              | 210,276                            |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas (4) | 630,146                             | (618,160)                      | 11,986                             |
| Otros impuestos por pagar                      | 34,358                              | -                              | 34,358                             |
| Pasivos de contratos (5)                       | -                                   | 335,193                        | 335,193                            |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                | <b>912,152</b>                      | <b>335,193</b>                 | <b>1,247,345</b>                   |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                   |                                     |                                |                                    |
| Préstamos y obligaciones financieras (4)       | -                                   | 5,900,000                      | 5,900,000                          |
| Préstamos (4)                                  | 5,900,000                           | (5,900,000)                    | -                                  |
| Cuentas por pagar                              | 115,964                             | -                              | 115,964                            |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas     | 989                                 | -                              | 989                                |
| Pasivos de contratos (5)                       | 12,453,584                          | (335,193)                      | 12,118,391                         |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>             | <b>18,470,537</b>                   | <b>(335,193)</b>               | <b>18,135,344</b>                  |
| <b>Total pasivos</b>                           | <b>19,382,689</b>                   | <b>-</b>                       | <b>19,382,689</b>                  |
| <b>Patrimonio</b>                              |                                     |                                |                                    |
| Aportes de constituyentes                      | 4,909,439                           | -                              | 4,909,439                          |
| Resultados acumulados                          | (382,998)                           | -                              | (382,998)                          |
| <b>Total patrimonio</b>                        | <b>4,526,441</b>                    | <b>-</b>                       | <b>4,526,441</b>                   |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>              | <b>23,909,130</b>                   | <b>-</b>                       | <b>23,909,130</b>                  |



## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

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

---

- (1) Reclasificación de la cuenta “Inversiones temporales” a la cuenta “Efectivo y equivalentes de efectivo” por US\$2,029,557.
- (2) Reclasificación de la cuenta “Inventarios” a la cuenta “Inventarios en construcción” por US\$13,965,311.
- (3) Reclasificación de la cuenta “Otras cuentas no corrientes” a la cuenta “Activos de contratos” por US\$1,325,590.
- (4) Reclasificación de la cuenta “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” a la cuenta “Préstamos” por US\$15,469. Y la reclasificación de la cuenta “Préstamos” a la cuenta “Préstamos y obligaciones financieras” corriente y no corriente por US\$655,532 y 5,900,000, respectivamente.
- (5) Reclasificación de las cuentas “Pasivos de contratos” no corriente a la cuenta “Pasivos de contratos” corriente por US\$335,193.

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

2020:

| <u>Activo</u>                                  | Estados financieros contables | Reclasificaciones y ajustes | Estados financieros adjuntos |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Activos corrientes</b>                      |                               |                             |                              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (1)        | 1,108,419                     | 4,589,513                   | 5,697,932                    |
| Inversiones temporales (1)                     | 4,589,513                     | (4,589,513)                 | -                            |
| Cuentas por cobrar clientes                    | 2,203                         | -                           | 2,203                        |
| Anticipos a proveedores                        | 590                           | -                           | 590                          |
| Impuestos por recuperar                        | 4,516                         | -                           | 4,516                        |
| <b>Total de activos corrientes</b>             | <b>5,705,241</b>              | <b>-</b>                    | <b>2,380,304</b>             |
| <b>Activos no corrientes</b>                   |                               |                             |                              |
| Inventarios en construcción (2)                | -                             | 4,884,653                   | 4,884,653                    |
| Inventarios (2)                                | 4,884,653                     | (4,884,653)                 | -                            |
| Activos de contratos (3)                       | -                             | 262,599                     | 262,599                      |
| Otras cuentas no corrientes (3)                | 262,599                       | (262,599)                   | -                            |
| Impuesto a la renta diferido                   | 121,854                       | -                           | 121,854                      |
| <b>Total de activos no corrientes</b>          | <b>5,269,106</b>              | <b>-</b>                    | <b>5,269,106</b>             |
| <b>Total de activos</b>                        | <b>10,974,347</b>             | <b>-</b>                    | <b>10,974,347</b>            |
| <u>Pasivo y patrimonio</u>                     | Estados financieros contables | Reclasificaciones y ajustes | Estados financieros adjuntos |
| <b>Pasivos corrientes</b>                      |                               |                             |                              |
| Préstamos y obligaciones financieras (4)       | -                             | 1,519,334                   | 1,519,334                    |
| Préstamos (4)                                  | 1,519,334                     | (1,519,334)                 | -                            |
| Cuentas por pagar                              | 222,009                       | -                           | 222,009                      |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas (4) | 272,548                       | -                           | 272,548                      |
| Otros impuestos por pagar                      | 3,044                         | -                           | 3,044                        |
| Pasivos de contratos (5)                       | -                             | 36,440                      | 36,440                       |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                | <b>2,016,935</b>              | <b>36,440</b>               | <b>2,053,375</b>             |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                   |                               |                             |                              |
| Préstamos y obligaciones financieras (4)       | -                             | 576,083                     | 576,083                      |
| Préstamos (4)                                  | 576,083                       | (576,083)                   | -                            |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas     | -                             | -                           | -                            |
| Pasivos de contratos (5)                       | 5,377,327                     | (36,440)                    | 5,340,887                    |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>             | <b>5,953,410</b>              | <b>(36,440)</b>             | <b>5,916,970</b>             |
| <b>Total pasivos</b>                           | <b>7,970,345</b>              | <b>-</b>                    | <b>7,970,345</b>             |
| <b>Patrimonio</b>                              |                               |                             |                              |
| Aportes de constituyentes                      | 3,387,000                     | -                           | 3,387,000                    |
| Resultados acumulados                          | (382,998)                     | -                           | (382,998)                    |
| <b>Total patrimonio</b>                        | <b>3,004,002</b>              | <b>-</b>                    | <b>3,004,002</b>             |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>              | <b>10,974,347</b>             | <b>-</b>                    | <b>10,974,347</b>            |

- (1) Reclasificación de la cuenta "Inversiones temporales" a la cuenta "Efectivo y equivalentes de efectivo" por US\$4,589,513.
- (2) Reclasificación de la cuenta "Inventarios" a la cuenta "Inventarios en construcción" por US\$4,884,653.
- (3) Reclasificación de la cuenta "Otras cuentas no corrientes" a la cuenta "Activos de contratos" por US\$262,599.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM**

### **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\$30,200. Y la reclasificación de la cuenta “Préstamos” a la cuenta “Préstamos y obligaciones financieras” corriente y no corriente por US\$1,519,334 y 576,083, respectivamente.
- (5) Reclasificación de las cuentas “Pasivos de contratos” no corriente a la cuenta “Pasivos de contratos” corriente por US\$36,440.

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

La Administración de la Fiduciaria confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones fiduciarias, durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2021.

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

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \* \*

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

## ANEXO 1

### FIDEICOMISO MILLENIUM

### 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 adquirir un inmueble de aproximadamente 3,386m2 ubicado en el solar 1 de la manzana 72 ubicado en la Av. Francisco de Orellana de la ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil y desarrollar un proyecto inmobiliario, 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: 2022.05.27  
15:17:33 -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  
11:43:22 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA  
KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27 11:56:12 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM

## 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. 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 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. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad del Constituyente Millenium S.A. el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso. Se deja constancia que el contrato con el Fiscalizador se deberá suscribir, una vez aprobado por la Junta del Fideicomiso, aproximadamente dos meses antes de la fecha en la cual se ha proyectado que se certificará las condiciones financieras para que se certifique el punto de equilibrio.</li> <li>Celebrar previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, la compraventa con la Vendedora a fin de que el Fideicomiso adquiera el inmueble.</li> <li>Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto;</li> </ul> | ✓            |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ✓            |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ✓            |    |     |

## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

| CONTENIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CUMPLIMIENTO |    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI           | NO | N/A |
| <p>realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el 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 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 el proyecto. 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. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.</p> <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> <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> <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 superior a "AA" para instituciones financieras del país y "A" para el caso de instituciones financieras del exterior.</li> </ul> | ✓            |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ✓            |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ✓            |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ✓            |    |     |

## FIDEICOMISO MILLENIUM

## 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>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> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) 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; b) transferir a los Promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido en cumplimiento de las promesas de compraventa; c) transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere una vez cancelados todos los gastos, costos, honorarios y tributos; d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |    | ✓   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>En caso 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 del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto y previo visto bueno del Gerente del proyecto los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos 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</li> </ul> | ✓            |    |     |



## FIDEICOMISO MILLENIUM

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

31 DE DICIEMBRE DE 2021

| CONTENIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SI           | NO | N/A |
| <p>compraventa; h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto; 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 Wulfbi S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Millenium S.A., 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: 2022.05.27  
15:18:00 -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  
11:43:35 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27  
12:01:59 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM**

**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: 2022.05.27  
15:18:19 -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  
11:43:45 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha:  
2022.05.27  
12:02:13 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM**

**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 al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2022.05.27  
15:19:42 -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  
11:43:54 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA  
KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.05.27 12:02:47 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora del  
Fideicomiso