

**FIDEICOMISO MERCANTIL
BLUE BAY II**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Blue Bay II
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II** al 31 de diciembre de 2017, el desempeño de sus operaciones así como sus flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. El reconocimiento de costos de construcción, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos del proyecto en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018.

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**, 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 que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**.



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría. /



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	933,506	176,524
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	7	1,502,412	642,784
Total activos corrientes		2,435,918	819,308
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	1,659,377	18,129,269
Inventarios disponibles para la venta	9	10,654,680	18,009,652
Activo diferido	12	1,681,737	-
Total activos no corrientes		13,995,794	36,138,921
Total activos		16,431,712	36,958,229
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	88,442	1,217,022
Obligaciones financieras	11	-	8,703,280
Impuestos por pagar		506	56
Total pasivos corrientes		88,948	9,920,358
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	4,558,896	11,640,920
Obligaciones financieras	11	2,600,000	5,516,417
Total pasivos no corrientes		7,158,896	17,157,337
Total pasivos		7,247,844	27,077,695
Patrimonio		9,183,868	9,880,534
Total pasivos y patrimonio		16,431,712	36,958,229


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venta de bienes inmuebles	14	24,625,396	12,306,378
Costos y Gastos operacionales			
Costo de ventas	15	(26,675,302)	(14,157,277)
Gastos administrativos	16	(602,130)	(380,830)
Gastos de venta		(19,667)	(13,329)
Gastos financieros		(74,458)	(259)
Otros ingresos y egresos, neto		367,758	112,332
Pérdida antes de Impuesto a las ganancias		(2,378,403)	(2,132,985)
Impuesto a las ganancias	12	418,654	-
Resultado integral del año		(1,959,749)	(2,132,985)


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Blue Bay II


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Blue Bay II

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	16,896,925	(4,883,406)	12,013,519
Resultado integral del año	-	(2,132,985)	(2,132,985)
Saldos a diciembre 31, 2016	16,896,925	(7,016,391)	9,880,534
Ajuste por impuesto diferido (Véase nota 12)	-	1,263,083	1,263,083
Resultado integral del año	-	(1,959,749)	(1,959,749)
Saldos a diciembre 31, 2017	16,896,925	(7,713,057)	9,183,868


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(1,959,749)	(2,132,985)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		25,485,024	36,528,169
Inventario en construcción		(10,205,410)	(2,345,179)
Inventario disponible para la venta		7,354,972	(3,317,266)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(8,298,158)	(42,819,275)
Efectivo neto provisto, (utilizado) en actividades de operación		12,376,679	(14,086,536)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(11,619,697)	14,219,697
Efectivo neto (utilizado), provisto por actividades de financiamiento		(11,619,697)	14,219,697
Aumento neto en efectivo		756,982	133,161
Efectivo, al comienzo del año		176,524	43,363
Efectivo al final del año	6	933,506	176,524


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II


Ec. Karlyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II** fue constituido el 12 de junio del 2013 y no se encuentra inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores. Su Constituyente y Beneficiario es Fideicomiso Mercantil Reims.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar a la comercialización de la Urbanización Blue Bay en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US\$28.850.119 repartido en 120 lotes que serán comercializados.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de mayo del 2015, El Constituyente Inicial Fideicomiso Mercantil Blue Bay cedió sus derechos de Constituyente y Beneficiario a Fideicomiso Mercantil Reims.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Recibir y administrar los bienes fideicomisitos de manera prudente y diligente.
- La Fiduciaria deberá administrar los Bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferido de conformidad con las instrucciones del contrato.
- La Fiduciaria deberá ratificar y cumplir con el convenio de desarrollo urbanístico suscrito entre la parte Constituyente y/ o Beneficiaria y la compañía Métrica.
- La Fiduciaria deberá suscribir las escrituras de transferencia de dominio de los solares de la urbanización Blue Bay a favor sus respectivos compradores, una vez recibida instrucciones por escrito de parte de la Gerencia del Proyectos, incluso podrá transferir los solares a otros fideicomisos o cualquier tipo de sociedades, con el objeto de continuar con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, manera especial los solares destinados para la construcción, promoción y venta de los edificios. Para tal efecto, Métrica se encargará directamente de gestionar el cobro de todos los valores adeudados por los compradores.
- La Fiduciaria, a su vez, por instrucciones de la Promotora, podrá suscribir conjuntamente con una o varias instituciones del Sistema Financiero escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas o constituir un Fideicomiso en Garantía respecto los solares o inmuebles pertenecientes al patrimonio autónomo.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- La Fiduciaria deberá tener un registro de todos los valores pagados y entregados a la Parte Constituyente-Beneficiaria de las transacciones efectuadas por Métrica, quién se compromete a proporcionar a la Fiduciaria, un informe o listado actualizado de todos los valores cobrados y entregados a la Constituyente.
- Cobrar mensualmente del Patrimonio Autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria, en caso de que la parte Constituyente y/o Parte Beneficiaria no lo pague oportunamente.
- Representar al Fideicomiso jurídicamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generen con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuvieren fondos para ello en el patrimonio autónomo o la parte Constituyente y/o Parte Beneficiaria se lo proporcionare, caso contrario, la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinados en este apartado. Asimismo, la Fiduciaria podrá solicitar a Métrica el pago de los impuestos y demás cargos establecidos en el presente apartado.
- Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, la Promotora.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los Bienes transferidos o que se transfiera a título de fideicomiso mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Podrá adquirir, cuando así se lo instruya por escrito La Parte Beneficiaria o la Promotora, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación de pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda plenamente autorizada para suscribir los respectivos contratos y/o participar en subastas o rematas.
- Administrar los Bienes o Activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta La Parte Constituyente Beneficiaria o La Gerencia de Proyecto. Está facultada La Fiduciaria para realizar gestiones de tenencia, custodia, enajenación y transferencia a cualquier título, de los bienes del fideicomiso mercantil, en los términos señalados en el contrato.
- La parte Constituyente, instruye a La Fiduciaria, registrar contablemente los Bienes al valor de la propiedad resultante del avalúo que se agrega como habilitante.
- La parte Constituyente se reserva el derecho de impartir otras instrucciones a la Fiduciaria, siempre que guarden armonía con el espíritu del contrato, sin necesidad de modificar el mismo. En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fuera necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Todos los gastos, honorarios y demás

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

egresos en los que deba incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato, serán de cuenta y cargo del patrimonio autónomo, quedando la Fiduciaria expresamente autorizada a contratar a terceros para el cumplimiento de estas instrucciones, en caso de creerlo necesario. En caso de que el patrimonio autónomo no cuente con los valores necesarios, la beneficiaria o su sucesora en derecho asumirá, todos los gastos, honorarios y demás egresos. La Fiduciaria será responsable por el manejo de los recursos recibidos desde el momento de su recepción, mas no desde la fecha de vigencia del Fideicomiso. Así mismo, la Fiduciaria será responsable por los recursos recibidos en este Fideicomiso y no responderá de aquellos valores que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores a los Constituyentes o a la Promotora con anterioridad a la constitución de este fideicomiso. Por otra parte, la Fiduciaria no será responsable por la ejecución de las instrucciones del contrato o de las que impartiere la Promotora, en caso de que no se cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución por parte de la Fiduciaria o de terceros que se requiera contratar. Sin perjuicio de las designaciones o contrataciones realizadas según lo estipulado en el contrato o por instrucciones de la Promotora, de los Beneficiarios o de cualquier otro autorizado para ello; si los organismos o personas antes referidas, no toman las decisiones necesarias para obtener el cumplimiento de las obligaciones de los contratistas del Fideicomiso, la Fiduciaria actuando a nombre y representación del Fideicomiso Mercantil y sin requerir de autorización adicional alguna podrá decidir la terminación de los contratos, la ejecución de las garantías, la designación de los reemplazantes y los términos de los nuevos contratos; a efectos de velar por el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso Mercantil.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios incluidos a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores, y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica, y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción y se inicie las operaciones del edificio.

2.7 Inventarios disponibles para la venta

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 cancele.

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 temporarias.

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realizar el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 Administradora.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo (Nota 6)	933,506	-	176,524	-
Cuentas por cobrar (Nota 7)	1,502,412	-	558,010	-
Total activo financiero	2,435,918	-	734,534	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	85,730	-	1,194,562	-
Obligaciones financieras (Nota 11)	-	2,600,000	8,703,280	5,516,417
Total pasivos financieros	85,730	2,600,000	9,897,842	5,516,417

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	2017	2016
Bancos	933.506	176.524

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A y Banco Bolivariano S.A.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Facturación (a)	1.502.412	558.010
Valores recibidos (b)	-	84.774
	<u>1.502.412</u>	<u>642.784</u>

(a) Corresponde a valores por cobrar a clientes por las ventas de terreno y de bienes inmuebles.

(b) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores por cobrar a Métrica del Pacífico S.A. Metripacific por valores recibidos de clientes, por concepto de reserva de terrenos y departamentos de promitentes compradores del Proyecto Inmobiliario Blue Bay.

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Blue Bay 2 (1)	1.659.377	1.659.377
Blue Bay 3	-	16.432.948
Generales	-	20.228
Municipales	-	16.716
	<u>1.659.377</u>	<u>18.129.269</u>

(a) Corresponde a un terreno ubicado en la lotización Isla Mocolí a lado del Terreno Blue Bay 3, el mismo consta de 4302.71 m².

9. INVENTARIOS DISPONIBLE PARA LA VENTA

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Solares (a)	5.206.093	8.814.402
Edificio Blue Bay 3 (b)	2.994.825	-
Edificio Blue Bay 1 (c)	1.724.728	6.830.367
Edificio Blue Bay 4 (d)	729.034	2.364.883
	<u>10.654.680</u>	<u>18.009.652</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a 25 y 31 solares que se encuentran disponibles para la venta en la Urbanización Blue Bay, en la Isla Mocolí, en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondón de la provincia del Guayas que serán comercializados.

(b) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a 18 parqueos por US\$215.827, 9 departamentos por US\$2.743.026, y 9 bodegas por US\$ 35.971, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (c) Corresponde a 6 parqueos por US\$71.943 (2016: 43 parqueos por US\$859.778), 4 departamentos por US\$1.588.836 (2016: 19 departamentos por US\$5.850.121); y 4 bodegas por US\$15.987 (2016: 20 bodegas por US\$120.468), que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.
- (d) Corresponde a 6 parqueos por US\$71.635 (2016: 15 parqueos por US\$242.384); 1 departamento por US\$653.402 (2016: 5 departamentos por US\$2.087.275) y 1 bodega por US\$3.997 (2016: 5 bodegas por US\$35.224), que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Promitentes Compradores (a)	4.558.896	11.640.920
Proveedores (b)	85.730	1.194.562
Otros	2.712	22.460
	<u>4.647.338</u>	<u>12.857.942</u>
(-) Porción a largo plazo	(4.558.896)	(11.640.920)
	<u>88.442</u>	<u>1.217.022</u>

- (a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias, en función a los contratos firmados por los clientes.
- (b) Corresponde principalmente a facturas por pagar a Métrica del Pacífico S.A. Metripacific, por concepto de reembolso de los gastos incurridos en la construcción de inmuebles.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo al 7,51% anual y vencimiento julio del 2019.	2.600.000	-
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento agosto del 2017.	-	6.000.000
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento febrero del 2019.	-	8.219.697
	<u>2.600.000</u>	<u>14.219.697</u>
(-) Porción a largo plazo	(2.600.000)	(5.516.417)
	<u>-</u>	<u>8.703.280</u>

12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido	<u>(418.654)</u>	<u>-</u>

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2017</u>
Pérdida tributaria	985.662
Tasa impositiva	<u>25%</u>
Total impuesto diferido	246.416
Ajuste cambio de tasa pérdidas de años anteriores	<u>172.238</u>
	<u>418.654</u>

A continuación, un detalle de su movimiento:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida tributaria años anteriores	5.741.286	5.741.286
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	<u>985.662</u>	<u>-</u>
Total pérdidas tributarias	6.726.948	5.741.286
Tasa impositiva	25%	22%
Total activo por impuesto diferido	<u>1.681.737</u>	<u>1.263.083 (1)</u>

(1)El Fideicomiso realizó el reconocimiento de impuestos diferidos de años anteriores en el periodo 2017, de acuerdo a la NIC 8 como corrección de error.

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(2.378.403)	(2.132.985)
Más: Gastos no deducibles	1.392.741	769.017
Base imponible de impuesto a la renta	<u>(985.662)</u>	<u>(1.363.968)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(e) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Dedución adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por: aporte de los 120 solares ubicados en la Urbanización "Blue Bay" de la Isla Mocolí, Parroquia Satelital Urbana La Puntilla del Cantón Samborondón, y los resultados.

14. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Departamentos	20.855.817	10.567.288
Parqueos	2.260.000	956.000
Terrenos	1.289.579	627.090
Bodegas	220.000	156.000
	<u>24.625.396</u>	<u>12.306.378</u>

15. COSTOS DE VENTA

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	3.608.308	667.351
Bodegas	845.634	257.552
Departamentos	19.302.927	11.568.024
Parqueos	2.918.432	1.664.350
	<u>26.675.302</u>	<u>14.157.277</u>

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios prestados	454.945	259.575
Impuestos, tasas y permisos	117.799	118.621
Servicios básicos	29.309	2.565
Otros	77	69
	<u>602.130</u>	<u>380.830</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II