



TERRARIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

RUC: 0992878967001

**TERRARIUM S.A.****ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****31 DE DICIEMBRE DE 2019****RUC: 0992878967001****INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio

Estado separado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	TERRARIUM S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
SRI	-	Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

TERRARIUM S.A.

Guayaquil, 6 de marzo de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Terrarium S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 posición financiera de Terrarium S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de 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 este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de Terrarium S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

Párrafo de "asuntos de énfasis"

El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. En la Nota 1 la Administración indica que, a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra realizando un monitoreo permanente del posible impacto general en sus operaciones, considerando que por ahora los eventuales efectos dependerán, en gran medida, de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial.

SMS DEL ECUADOR CIA.LTDA.
(Contadores, Auditores y Asesores Gerenciales)

Urdesa Norte calle 5ta # 223
entre Callejón 5to y Avenida 4ta.
Guayaquil, Ecuador
Tel: (5934) 2381078 - 6001781 - 2889323
Cel: (593) 969360609
Info@smsecuador.ec • www.smsecuador.ec

SMS DEL ECUADOR CIA.LTDA. es firma miembro de SMS Latinoamérica, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de SMS Latinoamérica.



Ecuador

Miembro de
SMS Latinoamérica



Red SMS Latinoamérica

Estamos en 21 países
y estamos cerca.

A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 6 de marzo de 2020
(Continuación)

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe del Gerente a los señores Accionistas de Terrarium S.A., pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente a los señores Accionistas de Terrarium S.A. y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden

A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 6 de marzo de 2020
(Continuación)

razonablemente preverse que influyan 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos



A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 6 de marzo de 2020
(Continuación)

la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SMS del Ecuador Cía. Ltda.

No. de Registro en
La Superintendencia
de Compañías: 696

Fabián Delgado Lóor
Socio
Registro # 0.17679

TERRARIUM S.A.
ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2019	2018	Pasivo y Patrimonio	Notas	2019	2018
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6,883	12,103	Impuestos y retenciones por pagar		39,373	38,511
Cuentas por cobrar no comerciales, neto	5	1,199	231,629	Otras cuentas por pagar corrientes		799	799
Otras cuentas por cobrar relacionadas	8	821,854	2,345,000	Cuentas por pagar relacionadas	9	493,333	-
Total activo corriente		829,936	2,588,732	Total pasivo corriente		533,505	-
Activo no corriente				Pasivo no corriente			39,410
Inversiones en subsidiaria	6	315,425	250,723	Cuentas por pagar no corrientes	10	-	6,744,434
Fideicomisos	7	5,564,432	9,792,081	Total pasivo no corriente		-	6,744,434
Otras cuentas por cobrar relacionadas	8	873,704	-	Total pasivo		533,505	6,783,844
Total activo no corriente		6,753,561	10,042,804	Patrimonio (Véase estado adjunto)		7,049,992	5,847,692
Total activo		7,583,497	12,631,536	Total pasivo y patrimonio		7,583,497	12,631,536

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

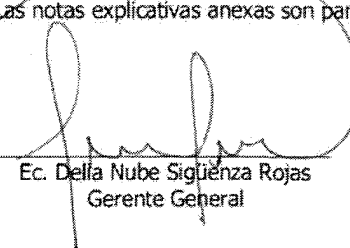
Ec. Della Nube Sigüenza Rojas
Gerente General

CPA. Rosa Angélica León Ríos
Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Participación en subsidiaria	6	64,702	43,839
Intereses ganados		203,580	192,972
Ingresos de actividades ordinarias		268,282	236,811
Gastos de administración	14	(25,717)	(17,428)
Ganancia operativa		242,565	219,383
Gastos financieros		(28)	(21)
Resultado antes de impuesto a la Renta		242,537	219,362
Gasto por impuesto a la Renta	11.2	(39,237)	(38,615)
Resultado integral del año		203,300	180,747

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


 Ec. Delfa Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General


 CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Resultados acumulados		
		Reserva Facultativa	Otros resultados integrales	Utilidades acumuladas
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,000	5,187,051	404,487	74,407
Apropiación reserva	-	74,417	-	(74,417)
Resultado integral del año	-	-	-	180,747
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,000	5,261,468	404,487	180,737
Apropiación reserva	-	180,747	-	(180,747)
Aumento de capital por cesión de acreencias	999,000	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	203,300
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,000,000	5,442,215	404,487	203,290
				5,666,945
				180,747
				5,847,692
				999,000
				203,300
				7,049,992

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

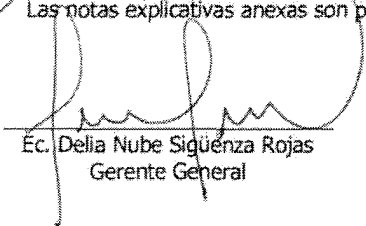
Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

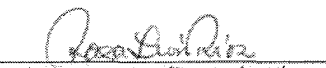
CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de dividendos		434,010	385,264
Pagado a terceros		(25,717)	(17,428)
Otros cobros (pagos)		610,939	(393,212)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1,019,232</u>	<u>(25,376)</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</u>			
Liquidación de valores con el fideicomiso Mercantil Terrarium Df's		280,000	41,164
Aporte en efectivo para el Fideicomiso Mercantil Xima Df's		(3,361)	(2,550)
Cesión de derechos de Fideicomiso Mercantil Xima Df's		3,951,010	(406,000)
Efectivo neto provisto por (utilizando en) las actividades de inversión		<u>4,227,649</u>	<u>(367,386)</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>			
Pagos de deudas de cuentas por pagar no corrientes		(6,744,434)	-
Aumento en Holding Ip & Im S.A.		275,708	-
Aumento en Grupo-sigal S.A.		217,625	-
Aumento de capital por cesión de acreencias		999,000	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(5,252,101)</u>	<u>-</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>			
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(5,220)	(392,762)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>12,103</u>	<u>404,865</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u><u>6,883</u></u>	<u><u>12,103</u></u>

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

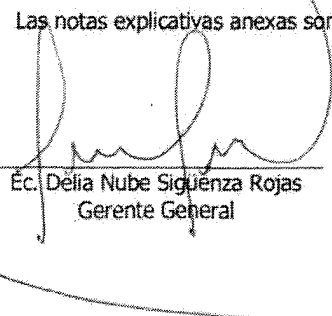

Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
Gerente General


CPA. Rosa Angélica León Ríos
Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
 CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Resultado integral del año		203,300	180,747
Más/menos: cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Participación ganancias en subsidiaria	11.2	(64,702)	(43,839)
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		649,442	-
Cuentas por cobrar no comerciales, neto		230,430	(192,292)
Impuestos y retenciones		762	30,008
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1,019,232</u>	<u>(25,376)</u>

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


 Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General


 CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

La Compañía se constituyó el 4 de agosto de 2014, como una empresa de sociedad anónima cuyo objeto social dedicarse a la adquisición de acciones o participaciones en otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial.

Debido a la naturaleza de su operación (tenencia de acciones), la Compañía no cuenta con empleados.

Situación económica del país:

Durante el 2019 la situación económica del país se ha visto afectada por un abultado déficit fiscal, un alto nivel de endeudamiento y una parálisis en el crecimiento económico.

Adicionalmente, la crisis internacional provocada por las medidas de restricción del movimiento de personas y paralización de la mayoría de las actividades que aglutinan personas decretada a inicios del mes de marzo, como medidas de prevención de contagios por el coronavirus ocasionó daños adicionales a la economía local. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones están estudiando diferentes alternativas, las cuales a la fecha de emisión de este informe aún están por emitirse.

Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Administración de la Compañía no habrá mayor impacto para la Compañía.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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 aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Base de Preparación de Estados Financieros Separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas 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.

Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son efectivas obligatoriamente en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

(a) NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La adopción de la NIIF 16 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 y al 1 de enero de 2019.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI (únicamente pagos de capital intereses), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 28 Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, la Entidad no toma en cuenta ningún ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a NIC 28).

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dichas modificaciones no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de beneficios de empleados

Las modificaciones clarifican que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la establecida en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha interpretación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Marco conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	Postergada Indefinidamente
NIC 1 y NIC 8	Definición de Material	Enero 1, 2020
NIIF 3	Definición de negocio.	Enero 1, 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	Enero 1, 2021

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2019, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2019) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

NIIF 17 Contratos de Seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el valor, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan en o partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los periodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2022.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de esta Norma en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye los depósitos a la vista en entidades de crédito.

2.4 Derechos fiduciarios

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administración de los Fideicomisos: si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo.

2.5 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.6 Inversiones en subsidiaria

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA, empresa en la que Terrarium S.A. ejerce el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto, se muestran al costo de adquisición, ajustados por cambios posteriores en la participación de los activos netos de la compañía subsidiaria. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Durante el 2019 y 2018 la Compañía no determinó anticipo mínimo del Impuesto a la Renta debido a que según la normativa tributaria vigente, no se encuentran en la obligación de determinación y pago de anticipo de Impuesto a la Renta aquellas sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables del 25% y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales deberán utilizar una tasa de impuesto del 28%; aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales aplicarán una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Impuesto diferido

El impuesto a la Renta diferido se provisiona en su totalidad, por 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.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

3.1.1 Riesgo de mercado

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

a) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades.

En sus operaciones activas y pasivas tiene pactado tasas de interés fijas.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

3.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo con la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones y sus flujos proyectados demuestran la misma tendencia.

3.2 Riesgos de capitalización

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde años anteriores.

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (i)	6,883	12,103
	<u>6,883</u>	<u>12,103</u>

(i) Corresponde a valores cobrados a Fideicomiso Mercantil Terrarium por préstamo.

5. CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar (i)	756	231,208
Anticipos a tercero	443	421
	<u>1,199</u>	<u>231,629</u>

(i) Corresponde principalmente a los intereses por cobrar de los contratos de mutuo suscritos con el Fideicomiso Mercantil Medical Center, los cuales fueron cobrados en su mayoría durante el año 2019 y fueron reconocidos dentro del Estado Separado de Resultados Integrales.

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Inversiones en subsidiaria</u>		
Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA (i)	315,425	250,723
	<u>315,425</u>	<u>250,723</u>

(i) Comprende la participación del 99.87% del capital accionario de Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA, registrada al costo. Durante el año 2019 y 2018 se realizó el ajuste por el valor patrimonial proporcional que se reconoció como Participación en Subsidiaria.

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

El movimiento del año de las inversiones es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial de inversiones	250,723	206,884
(+) Participación en subsidiaria	64,702	43,839
Saldo final de inversiones	<u>315,425</u>	<u>250,723</u>

7. FIDEICOMISOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Xima Dfs (i)	90	3,947,739
Fideicomiso Mercantil de Garantía Laguna del Sol (ii)	1,000	1,000
Fideicomiso Medical Center Dfs (iii)	2,059,487	2,059,487
Fideicomiso Mercantil Terrarium Dfs (iv)	3,503,855	3,783,855
	<u>5,564,432</u>	<u>9,792,081</u>

- (i) Durante el año 2019 se realizaron aportes en efectivo por US\$ 3,361 (2018: US\$2,500). Adicionalmente en el mes de diciembre 2019 mediante acta de Junta General de Accionistas, los accionistas dispusieron entregar los derechos fiduciarios de este fideicomiso por un monto de US\$3,947,649, a cambio de disminuir las cuentas por pagar que mantenían con dichos accionistas. Véase Nota 10.
- (ii) Corresponde a un aporte para la constitución del Fideicomiso Mercantil de Garantía Laguna del Sol, que tiene por objeto servir de instrumento de garantía para el cumplimiento de las condiciones de negociación de compra de terrenos. Al 31 de diciembre de 2019 su liquidación se encuentra pendiente.
- (iii) A través de cesión de derechos fiduciarios, Terrarium posee los derechos del fideicomiso Medical Center.
- (iv) El 26 de febrero de 2016 el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo cede los Derechos fiduciarios de Fideicomiso Mercantil Terrarium a favor de la compañía Terrarium. Este fideicomiso inició la administración de 88 unidades inmobiliarias; actualmente posee 56 unidades. Adicionalmente durante el año 2019 se realizaron liquidaciones por US\$280,000.

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)**8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS**

Composición:

<u>Otras cuentas por cobrar corrientes</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Medical Center (i)	821,854	2,345,000
	<u>821,854</u>	<u>2,345,000</u>
 <u>Otras cuentas por cobrar no corrientes</u>	 <u>2019</u>	 <u>2018</u>
Inmobiliaria xima s.a. Ximasa (ii)	873,704	-
	<u>873,704</u>	<u>-</u>

(i) Correspondiente al contrato de mutuo suscrito con el Fideicomiso Mercantil Medical Center el 1 de septiembre de 2017, por un monto máximo de US\$ 3,300,000 con desembolsos parciales, a 18 meses plazo y una tasa de interés de 8.5% anual. Durante el año 2019, se realizaron abonos al capital e intereses por US\$1,523,146. A la fecha de emisión de este informe se encuentra cancelado por completo el préstamo.

(ii) Véase Nota 10.

9. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Holding Ip & Im S.A.(i)	275,708	-
Grupo-sigal S.A. (i)	217,625	-
	<u>493,333</u>	<u>-</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo adeudado por Terrarium S.A. luego de realizar una capitalización de acreencias por US\$999,000 (Holding Ip & Im S.A. US\$499,500 y Grupo-Sigal US\$499,500) Véase Nota 10 y 12.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Evergrace Group Trading (ii)	-	6,744,434
	<u>-</u>	<u>6,744,434</u>

(ii) Corresponde a la deuda por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace. Durante el año 2019, Terrarium S.A. realizó varias transacciones con el pasivo de Evergrace Group Trading generado por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace, las cuales se detallan a continuación:

1. En el mes de julio 2019 Terrarium S.A. asumió una acreencia que mantenía Inmobiliaria Xima S.A. con Evergrace Group Trading por US\$873,704, por lo cual, la deuda ascendió a US\$7,618,138. Véase Nota 8.
2. En el mes de agosto 2019 Evergrace Group Trading fue liquidada transfiriendo su deuda a los accionistas.
3. En el mes de diciembre 2019, los accionistas Kléber Sigüenza Rojas e Isabel Narcisa Sigüenza Rojas cedieron su derecho de cobro a título oneroso a favor de las Compañías: Grupo Sigal S.A. y Holding Ip & Im S.A., respectivamente.
4. En el mes de diciembre 2019, Terrarium S.A. para honrar dicha cuenta por pagar entrega los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Xima, en proporción a la referida cuenta por pagar a los accionistas en los siguientes valores: Delia Nube Sigüenza Rojas por US\$197,550, Olga Isabel Vintimilla Sigüenza por US\$197,550, Grupo Sigal S.A. por US\$1,777,954 y Holding Ip & Im S.A. por US\$1,777,954. Véase Nota 7.

11. IMPUESTO A LA RENTA

11.1 Impuesto a la Renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la Renta mostrado en el estado de resultados de los años 2019 y 2018 corresponde al impuesto a la Renta causado, respectivamente.

11.2 Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la Renta en los años 2019 y 2018 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	242,537	219,362
Más (menos) partidas de conciliación:		
(-) Dividendos exentos	-	-
(-) Participación en subsidiarias (i)	(64,702)	(43,839)
(+) Gastos no deducibles	514	-
Utilidad gravable	<u>178,349</u>	<u>175,523</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la Renta causado	<u>39,237</u>	<u>38,615</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la Renta (ii)	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) La provisión para impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la Renta del 25%; aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas aplicaran una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables.
- (ii) De acuerdo con lo establecido en el Art. 20 de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en concordancia con el Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece: "El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la Renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento".

Al 31 de diciembre de 2019, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta causado	39,237	38,615
Menos:		
Crédito tributario de años anteriores	(144)	(14)
Impuesto corriente	<u>39,093</u>	<u>38,601</u>

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

11.3 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la Renta fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	242,537	219,362
Impuesto a la Renta corriente	39,237	38,615
Tasa efectiva de impuesto	<u>16.18%</u>	<u>17.60%</u>

Durante el año 2019 y 2018, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	0.05%	0.00%
Disminución por deducciones adicionales	-5.87%	-4.40%
Tasa impositiva efectiva	<u>16.18%</u>	<u>17.60%</u>

11.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2014 al 2019 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

11.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la Renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo con los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2019, no estaría alcanzada por la referida Norma.

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

11.6 Reformas tributarias

Otros asuntos – Reformas Tributarias

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre de 2019, se publicó dicha Ley que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios se detalla a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la Renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la Renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones, sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados,

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la Renta de personas naturales.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la Renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la Renta, conforme las siguientes disposiciones:
 - a) Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 - b) El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 - c) En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 - d) Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 - e) En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
 - f) En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la Renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la Renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la Renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la Renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley. Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto. Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la Renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la Renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la que se incluyen los principales aspectos detallados a continuación:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o
- Recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la Renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - a) Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la Renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - b) Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - c) Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la Renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un capital de US\$1,000,000 que comprenden 1,000,000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación, las cuales se conformaron de un aporte realizado en dicho mes por US\$999,000 y US\$1,000 de saldo anterior.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los accionistas de la Compañía son:

	2019		2018	
	US\$	%	US\$	%
Holding Ip & Im S.A. (i)	450,000	45%	-	0%
Grupo Sigal S.A. (i)	450,000	45%	-	0%
Kleber Gilberto Sigüenza Rojas (i)	-	0%	250	25%
Isabel Narcisca Sigüenza Rojas (i)	-	0%	250	25%
Olga Isabel Vintimilla Sigüenza	50,000	5%	250	25%
Delia Nube Sigüenza Rojas	50,000	5%	250	25%
	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,000</u>	<u>100%</u>

Todos de nacionalidad ecuatoriana.

(i) Véase Nota 9 y 10.

13. RESERVA FACULTATIVA

Corresponde a apropiaciones de resultados que están a disposición de los accionistas.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios y servicios profesionales	7,120	6,400
Notarios y registradores	6,357	38
Iva que se carga al gasto	1,257	773
Impuestos y contribuciones	10,388	10,185
Gastos de gestión	50	-
Otros gastos	545	32
	<u>25,717</u>	<u>17,428</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos, excepto por el brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación.