

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

**Aprobación de los estados financieros:** Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018 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.

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **2.1 Base de Preparación de Estados Financieros Separados**

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional 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.

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**

Nuevas Normas e Interpretaciones

##### **(a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes**

La NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a)** Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b)** La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c)** La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d)** El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato);  
y

Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2018 y al 1 de enero de 2018.

#### **(b) NIIF 9 – Instrumentos financieros**

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

(i) Clasificación y medición- De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar los sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

(ii) Deterioro de activos financieros- La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, no generándose ajustes que requieran re-expresar los estados financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

#### **Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

#### 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>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	Enero 1, 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la 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.

#### 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

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

#### **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, 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 no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos 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

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

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

#### **Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos**

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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 aún no 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.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones 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 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

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017 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 a 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.

##### Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables del 25% (2017: 22%) 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% (2017: 25%); 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.

Adicionalmente cuando la composición accionaria de la Compañía se encuentre conformada con accionistas domiciliados en paraísos fiscales con una participación accionaria menor al 50% deberán aplicar una tasa de impuesto del 28% sobre la proporción de las utilidades gravables atribuibles a su participación accionaria y una tasa de impuesto del 25% a las utilidades gravables atribuibles a los accionistas residentes o no residentes (que no sean paraísos fiscales) en el Ecuador.

El "anticipo mínimo de impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 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.

## **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:

#### **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.

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 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.

Al 31 de diciembre de 2018 el efectivo y equivalente de efectivo es 0.27 veces el total del pasivo corriente.

#### 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.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos (i)	12,103	4,865
Inversiones de alta liquidez (ii)	-	400,000
	<u>12,103</u>	<u>404,865</u>

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

**TERRARIUM S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**5. CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por cobrar (i)	231,208	38,916
Anticipos a tercero	421	421
	<u>231,629</u>	<u>39,337</u>

(i) Corresponde principalmente a los intereses por cobrar de los contratos de mutuo suscritos con el Fideicomiso Mercantil Medical Center.

**6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Inversiones en subsidiaria</u>		
Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA (i)	250,723	206,884
	<u>250,723</u>	<u>206,884</u>

(i) Comprende la participación del 99.87% del capital accionario de Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA, registrada al costo. Durante el año 2018 y 2017 se realizó el ajuste por el valor patrimonial proporcional que se reconoció como Participación en Subsidiaria.

El movimiento del año de las inversiones es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial de inversiones	206,884	164,637
(+) Participaciones en subsidiarias	43,839	42,247
Saldo final de inversiones	<u>250,723</u>	<u>206,884</u>

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 7. FIDEICOMISOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Xima Df's (i)	3,947,739	3,945,189
Fideicomiso Mercantil de Garantía Laguna del Sol (ii)	1,000	1,000
Fideicomiso Medical Center Df's (iii)	2,059,487	2,059,487
Fideicomiso Mercantil Terrarium Df's (iv)	3,783,855	3,825,019
	<u>9,792,081</u>	<u>9,830,695</u>

- (i) A través de cesión de derechos fiduciarios, Terrarium posee los derechos del fideicomiso Fideicomiso Mercantil Xima. Adicionalmente el año 2018 se realizó aportes en efectivo por US\$ 2,550 (2017: US\$2,500)
- (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 2018 y 2017 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 su administración de 88 unidades inmobiliarias, actualmente posee 56 unidades. Adicionalmente durante el año 2018 se realizaron abonos por US\$41,163.

#### 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Composición:

<u>Otras cuentas por cobrar corrientes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Medical Center (i)	2,345,000	-
	<u>2,345,000</u>	<u>-</u>
 <u>Otras cuentas por cobrar no corrientes</u>	 <u>2018</u>	 <u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Medical Center (i)	-	1,929,000
Fideicomiso Mercantil Terrarium	-	10,000
	<u>-</u>	<u>1,939,000</u>

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (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.

#### 9. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Evergrace Group Trading (i)	6,744,434	6,744,434
	<u>6,744,434</u>	<u>6,744,434</u>

- (i) Corresponde a la deuda por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace.

#### 10. IMPUESTO A LA RENTA

##### 10.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2018 y 2017 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

##### 10.2 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 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	219,362	83,490
Más (menos) partidas de conciliación:		
(-) Dividendos exentos	-	-
(-) Participación en subsidiarias (i)	(43,839)	(42,247)
(+) Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	<u>175,523</u>	<u>41,243</u>
Tasa de impuesto (ii)	22%	22%
Impuesto a la Renta causado	<u>38,615</u>	<u>9,073</u>

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (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% (2017: 22%); aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas aplicaran una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre de 2018, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta causado	38,615	9,073
Menos:		
Crédito tributario de años anteriores	(14)	(480)
Impuesto corriente	<u>38,601</u>	<u>8,593</u>

#### 10.3 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	219,362	83,490
Impuesto a la Renta corriente	38,615	9,073
Tasa efectiva de impuesto	<u>17.60%</u>	<u>10.87%</u>

Durante el año 2018 y 2017, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	0.00%	0.00%
Disminución por deducciones adicionales	-4.40%	-11.13%
Tasa impositiva efectiva	<u>17.60%</u>	<u>10.87%</u>

#### 10.4 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 2018 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **10.5 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 2018 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 2018, no estaría alcanzada por la referida Norma.

#### **10.6 Reformas tributarias**

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Los aspectos más importantes del reglamento para la aplicación de esta ley son los siguientes:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en el Registro Oficial No. 309, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

(Véase página siguiente)

## **TERRARIUM S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **Impuesto a la renta**

##### **Ingresos**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

##### **Gastos deducibles**

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

##### **Tarifa**

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

##### **Anticipo de Impuesto a la renta**

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

##### **Impuesto al Valor Agregado**

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

## TERRARIUM S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no tendrán un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

#### 11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene un capital de US\$1,000 que comprenden 1,000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Los accionistas son la Sra. Olga Isabel Vintimilla Sigüenza; el Sr. Kleber Gilberto Sigüenza Rojas; la Sra. Isabel Narcisa Sigüenza Rojas y la Sra. Delia Nube Sigüenza Rojas todos de nacionalidad ecuatoriana y con una participación igual al 25% del paquete accionario.

#### 12. RESERVA FACULTATIVA

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

#### 13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios y servicios profesionales	6,400	6,400
Notarios y registradores	38	-
Iva no reembolsable	773	820
Impuestos y contribuciones	10,185	10,121
Otros gastos	32	18
	<u>17,428</u>	<u>17,359</u>

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.