

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

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

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos por las concesiones de inmuebles se considera un área relevante puesto que comprende registrarlos en base a contratos con clientes. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden una revisión de los contratos firmados con clientes y el debido reconocimiento de ingresos en el periodo devengado, a excepción por aquellos donde el Fideicomiso no estime la probabilidad de cobrar dichos servicios.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 15 de abril de 2021

Énfasis

Tal como se describe en la Nota 1.2 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas Circunstancias de incertidumbre

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

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

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

(Continúa)

Al Representante Legal de:

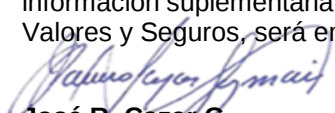
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2021

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.


José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	29.371	120.342
Instrumento financiero a costo amortizado	7	105.558	-
Cuentas por cobrar	8	42.348	53.471
Impuestos por cobrar		25.573	38.551
Total activos corrientes		202.850	212.364
Activos no corrientes			
Propiedades, neto		2.200	2.613
Propiedades de inversión, neto	9	3.440.527	3.516.983
Impuesto diferido	11	50.493	61.236
Total activos no corrientes		3.493.220	3.580.832
Total activos		3.696.070	3.793.196
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	180	90.551
Impuestos por pagar		36.888	57.574
Total pasivos corrientes		37.068	148.125
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	82.207	85.207
Total pasivo no corriente		82.207	85.207
Total pasivos		119.275	233.332
Patrimonio		3.576.795	3.559.864
Total pasivos y patrimonio		3.696.070	3.793.196


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Terrarium


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos	12	348. 08	491.813
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(156. 114)	(169. 477)
Gastos de venta		(1. 500)	(3. 600)
Gastos financieros		(113)	(83)
Otros ingresos		4. 899	9
Total gastos		195.280	318.662
Impuesto a las ganancias	11	(42. 974)	(80. 851)
Resultado integral del año		152.306	237.811


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Terrarium


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	3.424.489	(107.943)	3.316.546
Error contable	–	5.507	5.507
Resultado integral del año	–	237.811	237.811
Saldos a diciembre 31, 2019	3.424.489	135.375	3.559.864
Distribución de dividendos	–	(135.375)	(135.375)
Resultado integral del año	–	152.306	152.306
Saldos a diciembre 31, 2020	3.424.489	152.306	3.576.795



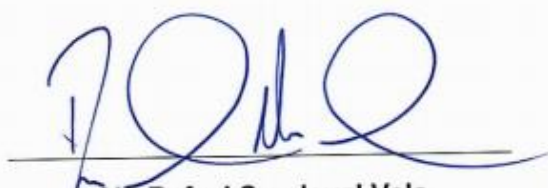
Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Terrarium



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		152.306	237.811
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto actividades de operación			
Depreciación de propiedades de inversión		76.456	76.456
Impuesto diferido		10.743	28.268
Intereses del instrumento financiero		(558)	—
Depreciación propiedades		413	413
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		11.123	(21.075)
Impuestos por cobrar		12.978	11.565
Cuentas por pagar		(93.371)	(260.993)
Impuestos por pagar		(20.686)	7.118
Efectivo neto provisto en actividades de operación		149.404	79.563
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Instrumento financiero a costo amortizado	7	(105.000)	—
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		(105.000)	—
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Distribución de dividendos		(135.375)	—
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		(135.375)	—
(Disminución) Aumento neto en		(90.971)	79.563
efectivo Efectivo, al comienzo del		120.342	40.779
año			
Efectivo, al final del año	6	29.371	120.342


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Terrarium


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** fue constituido el 26 de Febrero de 2016 inscrito en el Mercado de Valores según resolución No.2017.G.19.006932. Su Constituyente y Beneficiario son Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo y Terrarium S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir los bienes presentes y futuros, los mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato y las que posteriormente pueda dar el constituyente, entre las que pueden estar por ejemplo hacer préstamos o constituir garantías a nombre del fideicomiso, realizar aportes a otros fideicomisos.

1.2 Situación del país

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del "Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE" organismo del "Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias". En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

Situación financiera a causa del COVID-19

Estas situaciones han generado una disminución en los ingresos por concesiones con relación al año 2019 de aproximadamente un 29%, sin embargo, a pesar de dicha afectación el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, pero la Administración del Fideicomiso está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos;
- Búsqueda de nuevos clientes de concesiones; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso Mercantil Terrarium.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

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

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. La Constituyente Dos deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por cualquiera de los Constituyentes, con el objeto de exigir la regularización en caso que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar mensualmente los cánones de arriendos concesión de los bienes inmuebles descritos en la cláusula quinta de éste instrumento, a los arrendatarios respectivos, para lo cual se les hará llegar la notificación correspondiente en aras de que se depositen los valores en la cuenta del Fideicomiso. Para lo cual, la Fiduciaria deberá celebrar un contrato de recaudación y gestión de cobranza con la persona natural o jurídica que mediante comunicación escrita designe la Constituyente Dos a la Fiduciaria. El honorario del gestor de la cobranza y recaudación deberá ser definido por el Constituyente Dos en la comunicación de designación del mismo.
- Abrir una cuenta corriente o de ahorros en un banco que designe la Constituyente Dos, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositará los flujos aportados al Fideicomiso.
- La Fiduciaria, en representación del Fideicomiso ratifica expresamente que los contratos de arrendamiento, comodato y/o concesión comercial que el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo ha celebrado anteriormente a la fecha de suscripción del presente instrumento se mantienen vigentes y sin ninguna alteración. En caso de ser solicitado por los clientes la Fiduciaria en representación del Fideicomiso podrá ratificar lo antedicho con cada uno de ellos, para lo cual bastará con la comunicación escrita que ésta emita en tal sentido.
- Entregar al Beneficiario el remanente del flujo que exista luego de haber cumplido con los pagos de honorarios, impuestos y obligaciones relacionados a la administración del Fideicomiso, según instrucción escrita que reciba la fiduciaria por parte del Beneficiario.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- La Fiduciaria de acuerdo a las instrucciones del Constituyente Dos, podrá invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios aprovisionados conforme y que ingresen en las cuentas del Fideicomiso Mercantil, en certificados de depósito a plazo de una entidad del sistema financiero con calificación A+. Los costos de las versiones serán de cargo del patrimonio autónomo; de su parte, los rendimientos que generen dichas inversiones serán incorporados al Patrimonio Autónomo del Fideicomiso, y en última instancia del Beneficiario.
- Realizar todos los actos y contratos de administración de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto e instrucciones impartidas unánimemente por el Constituyente Dos en este contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Se deja expresa constancia que la Fiduciaria cumplirá con las instrucciones establecidas en el presente contrato siempre y cuando el patrimonio autónomo cuente con los recursos necesarios, caso contrario es responsabilidad del Constituyente Dos el transferir dichos recursos con el fin de cumplir con el objeto del presente contrato.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Dos, incluidos el aporte a otros Fideicomisos Mercantiles, venta o gravámenes sobre los bienes aportados; y, la obtención de créditos a nombre del fideicomiso, si fuera requerido por el Constituyente Dos. Así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a contabilizar los bienes aportados al presente Fideicomiso al valor que consta en el balance final presentado por el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo, el cual se adjunta a la presente escritura como anexo.
- Constituir cualquier tipo de gravamen, garantía o caución sobre los bienes que forman parte del Fideicomiso Mercantil, previa instrucción del Constituyente Dos.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

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

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados.

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Propiedades

Las propiedades son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende muebles y enseres. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad, y no considera valor residual, debido a que la Administradora del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades del Fideicomiso son las siguientes:

Muebles y Enseres	10 años
-------------------	---------

2.7 Propiedades de inversión

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y están medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal para asignar la diferencia entre el costo de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

Edificio	50 años
----------	---------

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. El Fideicomiso se ha determinado un valor residual de cero para sus propiedades de inversión. Para la determinación de la vida útil de los activos no se ha considerado un estudio técnico que sustente tales vidas útiles establecidas por la Administradora del Fideicomiso.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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

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

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

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

2.10 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

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

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso no presenta endeudamientos a tasas fijas o variables.

(b) Riesgo de crédito

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

Bancos

El Fideicomiso presenta saldos en Banco Internacional, cuya institución presenta calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Clientes

El Fideicomiso presenta políticas de crédito a 30 días por la facturación de concesiones de inmuebles, y evaluaciones constantes de los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(c) Riesgo de liquidez

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

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Vida útil de las propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de la vida útil se evalúa al cierre anual (Ver nota 2.7).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	29.371	120.342
Inversión (Nota 7)	105.558	-
Cuentas por cobrar (Nota 8)	42.348	53.471
Total activo financiero	<u>177.277</u>	<u>173.813</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	-	110

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

El Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos	<u>29.371</u>	<u>120.342</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional S.A.

7. INSTRUMENTO FINANCIERO A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre del 2020, US\$105.558 corresponde a: i) Un certificado de depósito en el Banco Internacional por US\$55.000 con vencimiento a marzo del 2021 con una tasa de interés anual del 5%; ii) Un certificado de depósito en el Banco Internacional por US\$50.000 con vencimiento a febrero del 2021 con una tasa de interés anual del 5.50%; y iii) Intereses devengados por US\$558.

8. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cientes	42.347	53.471
Anticipo a proveedores	<u>1</u>	
	<u>42.348</u>	<u>53.471</u>

Cientes, corresponde a las facturas pendientes de cobro generadas por la concesión de inmuebles, los cuales no generan interés y tienen vencimiento promedio de 30 días.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Locales	2.294.445	2.294.445
Oficinas	1.049.426	1.049.426
Parqueos	360.382	360.382
Isla	87.621	87.621
Bodegas	30.933	30.933
	<u>3.822.807</u>	<u>3.822.807</u>
(-) Depreciación acumulada	(382.280)	(305.824)
	<u>3.440.527</u>	<u>3.516.983</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos en garantía por las concesiones	82.207	85.207
Constituyentes (a)	-	90.000
Proveedores	-	110
Anticipos de clientes	180	441
	<u>82.387</u>	<u>175.758</u>
(-) Porción a largo plazo	(82.207)	(85.207)
	<u>180</u>	<u>90.551</u>

- (a) Correspondía a los valores por cancelar a los Constituyentes por los rendimientos obtenidos en el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo que fueron trasladados al Fideicomiso Terrarium y se cancelarán a sus Constituyentes de acuerdo con el flujo.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	195.280	318.662
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(48.834)	(79.671)
Más: Gastos no deducibles	58	21
Base imponible de impuesto a la renta	146.504	239.012
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>32.231</u>	<u>52.583</u>

(c) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar, fue como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta causado	32.231	52.583
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(23.707)	(38.304)
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>8.524</u>	<u>14.279</u>

(d) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente	32.231	52.583
Impuesto diferido	10.743	28.268
	<u>42.974</u>	<u>80.851</u>

En cuanto al impuesto diferido, a continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdidas tributarias de años anteriores	278.345	358.016
(-) Compensación de pérdidas tributarias años anteriores	(48.834)	(79.671)
	229.511	278.345
Tasa impositiva	22%	22%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	50.492	61.236
Saldo del activo al 1 de enero del	61.236	89.504
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	<u>10.743</u>	<u>28.268</u>

(e) Reformas tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio; iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US\$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

“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 referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

12. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Concesión de inmuebles	348.108	491.482
Servicios de administración	-	331
	<u>348.108</u>	<u>491.813</u>

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Amortización propiedades de inversión	76.456	76.456
Servicios terceros	61.824	64.965
Honorarios y servicios prestados	7.102	13.453
Mantenimiento y expensas	4.251	7.484
Impuestos y contribuciones	5.506	5.245
Otros	562	1.461
Depreciación	413	413
	<u>156.114</u>	<u>169.477</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

 Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil Terrarium	 Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil Terrarium
--	---