

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**

#### **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, 18 de abril de 2022

### 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 2021, 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 2021, 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, 18 de abril de 2022

### **Énfasis**

5. Tal como se menciona en la Nota 14 (Eventos subsecuentes) de los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso se encuentra analizando los posibles efectos económicos que pueda generar el conflicto entre la Federación de Rusia y Ucrania, sin embargo, el Fideicomiso no ha tenido un impacto en su liquidez y rentabilidad pero de igual forma ha generado planes de acción para hacer frente en eventos posibles, por lo tanto, no existe incertidumbre material sobre las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha, y sus Constituyentes siguen proporcionando su apoyo operativo de permanencia.

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

6. 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**

7. 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, 18 de abril de 2022

- 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**

8. 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 2021 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. 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 2021 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.**

**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**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	92.693	29.371
Instrumento financiero a costo amortizado	7	582.404	105.558
Cuentas por cobrar	8	82.868	42.348
Impuestos por cobrar		23.209	25.573
<b>Total activos corrientes</b>		<b>781.174</b>	<b>202.850</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, neto		1.788	2.200
Propiedades de inversión, neto	9	4.240.250	3.440.527
Impuesto diferido	11	34.363	50.493
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4.276.401</b>	<b>3.493.220</b>
<b>Total activos</b>		<b>5.057.575</b>	<b>3.696.070</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	115.719	180
Impuestos por pagar		54.010	36.888
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>169.729</b>	<b>37.068</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar	10	76.496	82.207
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>76.496</b>	<b>82.207</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>246.225</b>	<b>119.275</b>
Patrimonio		4.811.350	3.576.795
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>5.057.575</b>	<b>3.696.070</b>

\_\_\_\_\_  
**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 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos	12	602.841	348.108
<b>Gastos operacionales</b>			
Costos de venta		(134.937)	-
Gastos administrativos	13	(192.923)	(157.727)
Otros ingresos		18.283	4.899
<b>Total gastos</b>		<b>293.264</b>	<b>195.280</b>
Impuesto a las ganancias	11	(64.519)	(42.974)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>228.745</b>	<b>152.306</b>

\_\_\_\_\_  
**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**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos a enero 1, 2020	3.424.489	135.375	3.559.864
Distribución de dividendos	-	(135.375)	(135.375)
Resultado integral del año	-	152.306	152.306
<b>Saldos a diciembre 31, 2020</b>	<b>3.424.489</b>	<b>152.306</b>	<b>3.576.795</b>
Distribución de dividendos	-	(5.305)	(5.305)
Aporte del Constituyente, en bienes (Nota 9)	1.011.115	-	1.011.115
Resultado integral del año	-	228.745	228.745
<b>Saldos a diciembre 31, 2021</b>	<b>4.435.604</b>	<b>375.746</b>	<b>4.811.350</b>

---

**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 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		228.745	152.306
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto actividades de operación</b>			
Depreciación de propiedades de inversión		76.456	76.456
Impuesto diferido		16.130	10.743
Intereses del instrumento financiero		(1.446)	(558)
Depreciación propiedades		413	413
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(40.520)	11.123
Impuestos por cobrar		2.364	12.978
Cuentas por pagar		109.828	(93.371)
Impuestos por pagar		17.122	(20.686)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		409.092	149.404
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Instrumento financiero a costo amortizado	7	(475.400)	(105.000)
Propiedades de inversión, ventas		134.935	-
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		(340.465)	(105.000)
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Distribución de dividendos		(5.305)	(135.375)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		(5.305)	(135.375)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		63.322	(90.971)
Efectivo, al comienzo del año		29.371	120.342
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>92.693</b>	<b>29.371</b>

\_\_\_\_\_  
**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 2021 Y 2020**  
(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 y del Fideicomiso (además, Ver Nota 14 “Eventos subsecuentes”)**

Ventas por sector - Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca

<u>Sector \ Ventas netas en US\$ Millones</u>	<u>Ventas 2021</u>	<u>Ventas 2020</u>	<u>Ventas 2019</u>
Agricultura, silvicultura, ganadería y pesca	16.905	14.067	14.643
Manufactura	31.172	25.614	28.885
Construcción e inmobiliarias	6.754	5.705	8.132
Comercio	76.931	65.263	74.593
Transporte y almacenamiento	8.622	6.984	9.123
Alojamiento y comidas	2.280	1.767	2.916
Actividades profesionales	7.370	6.238	7.852
Enseñanza	2.300	2.069	2.619
Salud	4.910	3.947	4.047

Datos macroeconómicos – Banco Central del Ecuador

En el período enero a diciembre del 2021, la evolución del valor FOB de las Importaciones por uso o destino económico (CUODE), con respecto a similar período de 2020, fue la siguiente: bienes de consumo 24,7%; materias primas 50,5%; bienes de capital 18,6%; combustibles y lubricantes 77,9%, y, diversos 40,7%. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que la evolución del valor FOB en importaciones de periodos anteriores eran los siguientes:

- Periodo 2020 con respecto al año 2019, mostró una disminución en todos los grupos de productos: combustibles y lubricantes (-36,2%); bienes de capital (-22,7%); bienes de consumo (-16,2%); materias primas (-13,7%); y diversos (-21,2%).
- Periodo 2019 con respecto al año 2018, muestran un aumento en los grupos: bienes de capital (3,3%); y, productos diversos (42,8%); disminuyeron, las materias primas (-7,3%); los combustibles y lubricantes (-4,1%); y, los bienes de consumo (-2,1%).

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El índice de morosidad en el sistema financiero privado ha sido del 3% (2020: 2,83%). Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el índice de morosidad de cartera en años anteriores eran los siguientes: 3,2% (2019); 2,9% (2018); y, 3,4% (2017).

El PIB ha crecido hasta el tercer trimestre del 2021 un 5,6% (2020: -9,0%) con relación mismo periodo del periodo 2020, mientras el PIB creció en el tercer trimestre del 2021 en 0,5% con respecto al 19 segundo trimestre de 2021. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el PIB en años anteriores (tercer trimestre) eran los siguientes (acumulado): -0,1% (2019); 1,5% (2018); 2,9% (2017); y, -1% (2016).

*Situación financiera del Fideicomiso*

La Compañía ha generado un incremento en los ingresos por concesiones con relación al año 2020 de aproximadamente un 24% y un incremento en ventas de inmuebles en un 100%, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso como prevención está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo:

- 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.

**1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 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 la 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 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.
- La Fiduciaria de acuerdo a las instrucciones del Constituyente Dos, podrá invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios provisionados 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 2021 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y 2020 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**

Enmienda que ha entrado en vigor al 1 de enero de 2021:

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmiendas a la NIIF 16: Se pretendía que la enmienda se aplicara hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de COVID-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico hasta el 30 de junio de 2022 para períodos que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

Esta enmienda no tuvo impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2021, y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigor y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Desde el 1 de enero del 2022: i) 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; ii) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros; iii) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades (subsidiarias) que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz; iv) NIC 41 – Se eliminó el requerimiento de excluir los flujos de efectivo tributarios al medir el valor razonable; v) 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; vi) 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; y,
- Desde el 1 de enero del 2023: i) 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; ii) 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, cambios en su aplicación inicial en su forma comparativa; iii) NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción; iv) NIC 8 - Definición de estimaciones contables, con cambios a la NIC 1 y el Marco conceptual; y, v) NIC 1 - Iniciativa de revelaciones en los estados financieros sobre políticas contables.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no generan un impacto significativo en los estados financieros.

### **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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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.

#### **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**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 práctica 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 práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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**

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:

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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**

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

## **2.10 Costos y Gastos**

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

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**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.

(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.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**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**

	2021	2020
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	92.693	29.371
Inversión (Nota 7)	582.404	105.558
Cuentas por cobrar (Nota 8)	80.975	42.348
<b>Total activo financiero</b>	<u>756.072</u>	<u>177.277</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	<u>872</u>	<u>-</u>

**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).

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos	<u>92.693</u>	<u>29.371</u>

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

**7. INSTRUMENTO FINANCIERO A COSTO AMORTIZADO**

A diciembre 31 del 2021, US\$582.404 corresponde a certificados de depósito en el Banco Internacional con vencimiento a junio del 2022 a una tasa de interés anual del 4,7%.

A diciembre 31 del 2020, US\$105.558 corresponde a certificados de depósito en el Banco Internacional con vencimiento hasta marzo del 2021 a una tasa de interés anual de hasta el 5,5%.

**8. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes	80.975	42.348
Anticipo a proveedores	<u>1.893</u>	
	<u>82.868</u>	<u>42.348</u>

Clientes, 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.

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Locales	2.294.445	2.294.445
Parqueos	1.150.309	360.382
Oficinas y consultorios	1.135.678	1.049.426
Isla	87.621	87.621
Bodegas	<u>30.933</u>	<u>30.933</u>
	4.698.986	3.822.807
(-) Depreciación acumulada	<u>(458.736)</u>	<u>(382.280)</u>
	<u>4.240.250</u>	<u>3.440.527</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso Medical Center en su calidad de Constituyente Adherente aportó parqueos y consultorios al Fideicomiso por un valor de US\$1.011.115.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos de clientes	114.847	180
Depósitos en garantía por las concesiones	76.496	82.207
Proveedores	872	-
	<u>192.215</u>	<u>82.387</u>
(-) Porción a largo plazo	(76.496)	(82.207)
	<u>115.719</u>	<u>180</u>

**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 2018 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	293.264	195.280
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(73.318)	(48.834)
Más: Gastos no deducibles	7	58
Base imponible de impuesto a la renta	<u>219.953</u>	<u>146.504</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>48.390</u>	<u>32.231</u>

(c) Impuesto a la renta por pagar

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta causado	48.390	32.231
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(21.053)	(23.707)
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>27.337</u>	<u>8.524</u>

(d) Composición del impuesto a las ganancias

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Composición	2021	2020
Impuesto a la renta corriente	48.390	32.231
Impuesto diferido	16.130	10.744
	<u>64.520</u>	<u>42.974</u>

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

	2021	2020
Pérdidas tributarias de años anteriores	229.511	278.345
(-) Compensación de pérdidas tributarias años anteriores	(73.318)	(48.834)
	<u>156.193</u>	<u>229.511</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	<u>34.362</u>	<u>50.492</u>
Saldo del activo al 1 de enero del	<u>50.492</u>	<u>61.236</u>
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	<u>16.130</u>	<u>10.744</u>

(e) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2020

“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 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; xii) Agentes de retención por resolución; y, xiii) Entre otras.

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

(f) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2022 pero publicadas en el 2021

“Ley Orgánica para el Fomento Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19”: El 29 de noviembre del 2021 se publicó la referida Ley en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas más relevantes: i) Contribución sobre el patrimonio mayor de US\$1.000.000 de personas naturales; ii) Contribución sobre el patrimonio mayor de US\$5.000.000 de sociedades; iii) Es no deducible las provisiones de jubilación patronal y desahucio en su totalidad; iv) Ingresos exentos por enajenar inmuebles solo será en caso de viviendas de personas naturales, en su primera venta; v) Rendimientos de renta fija serán exentos si estos son mínimo 180 días; vi) Elimina la deducción del 100% adicional por incremento neto de empleo; vii) Los gastos personales ya no son deducción, y en su lugar existirá un crédito tributario equivalente al 10% o 20% del menor valor entre los gastos personales proyectados y la canasta básica multiplica por 7; viii) Tarifa de impuesto a la renta de personas naturales ahora es hasta el 37%; ix) Exoneración al impuesto sobre las herencias, en caso de ser hijos de primera línea; x)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Se elimina la fracción básica desgravada que se deducían las microempresas que no estaban bajo el Régimen de Microempresas; xi) Se elimina la reinversión de utilidades; xii) El impuesto a la utilidad por la enajenación de acciones y otros derechos de capital, será una única tarifa del 10%; xiii) Beneficios tributarios para empresas nuevas o existentes, por inversiones nuevas, de 3 o 5 puntos de la tarifa de impuesto a la renta, siendo lo ultimo si firman contratos o convenios con el Estado; xiv) Se elimina las exoneraciones a las ZEDE; xv) Se elimina el Régimen Microempresas y RISE, y en su lugar estará el Régimen RIMPE; xvi) Se elimina beneficios tributarios de la Ley de Fomento Productivo, pero con la excepción de suscribir contratos hasta el 30 de abril del 2020, siempre que hayan ingresado los proyectos hasta el 31 de diciembre del 2021; y; xvii) Se elimina la restricción de constituir Fideicomisos Mercantiles de Garantía sobre vehículos para las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

“Decreto Ejecutivo 298”: El 22 de diciembre del 2021 se publicó el Decreto, donde se establece la reducción progresiva del ISD para el periodo 2022 de un 0,25% de forma trimestral, hasta llegar a un 4% de ISD al final del periodo mencionado.

“Resolución NAC-GTRRIOC21-00000001”: El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece los nuevos Agentes de Retención desde el 1 de enero del 2022.

“Resolución NAC-GTRRIOC21-00000002”: El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece la revocatoria como Agente de Retención desde el 1 de enero del 2022, a aquellos Contribuyentes que contaban con la calificación en el 2021.

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

## 12. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Concesión de inmuebles	432.500	348.108
Venta de inmuebles	170.341	-
	<u>602.841</u>	<u>348.108</u>

## 13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Servicios terceros	88.950	61.824
Amortización propiedades de inversión	76.456	76.456
Honorarios y servicios prestados	11.823	7.102
Impuestos y contribuciones	7.768	5.506
Mantenimiento y expensas	6.726	4.251
Otros	787	2.175
Depreciación	413	413
	<u>192.923</u>	<u>157.727</u>

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

##### Efectos económicos por el conflicto “Federación de Rusia y Ucrania”

El 21 de febrero del 2022, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, firmó decretos que reconocen a la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk, en la región ucraniana de Donbás. El anuncio ocurrió tras un discurso extenso en el que acusó a Estados Unidos y la OTAN de intentar convertir a Ucrania en un puesto militar para amenazar a Rusia.

El 24 de febrero del mismo año, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, anuncia el inicio de una "operación militar especial" en Ucrania. Poco después, tropas rusas cruzan la frontera e invaden el país, mientras se reportan bombardeos en las principales ciudades ucranianas, incluyendo Kyiv y Járkiv, y la planta nuclear de Chernobyl es capturada por los rusos.

Después de conversaciones entre ambos países no se ha llegado a un acuerdo para el cese de la operación militar de Rusia, y la situación cada día genera incertidumbre sobre su desenlace. Cabe indicar, que varios países han tomado medidas sancionatorias contra Rusia, entre las cuales es su exclusión del sistema de pagos SWIFT, lo que provocará efectos económicos tanto para dicho país como para los países que tiene comercio bilateral.

Ecuador exporta a Rusia, Ucrania, Armenia, Bielorrusia, Kazajstán y Kirguistán cerca de US\$1.200 millones al año en productos no petroleros ni mineros (US\$699 millones a Rusia y US\$79 millones a Ucrania, y US\$142 millones a Rusia y US\$18 millones a Ucrania, tanto en Banano y Camarón, respectivamente). La balanza comercial es favorable para nuestro país en US\$950 millones.

Mediante un comunicado de Prensa de la sede en Ecuador del “ICC - International Chamber of Commerce”, manifiesta que la invasión Rusa en Ucrania, tendrá repercusiones en las cadenas globales de suministro cuyos efectos se verán en las próximas semanas y meses. El impacto probable en el mercado energético y alimenticio ya es conocido, pero también vemos un riesgo más profundo de interrupción de la manufactura a nivel global y en un gran número de sectores. Hay un fuerte riesgo de la que producción de semiconductores, vehículos y medicinas se vean severamente impactados por la interrupción de las actividades empresariales en Ucrania, que en años recientes se ha

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

convertido en un proveedor de metales esenciales y materias primas de las cadenas globales de valor.

En base a lo antes expuestos, el Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos, tanto en sus importaciones como en su comercio interno (ventas), para generar planes de acción.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Terrarium**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Terrarium**