

TERRAHOLDING S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 5 de julio del 2013 como Terraholding S.A., e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 de julio del 2013 (Registro Mercantil número 13.971), con el objeto principal de dedicarse a la compra de acciones o de participaciones de sociedades de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer un control a través de nexos de propiedad accionaria, gestión administración responsabilidad crediticia o resultados para conformar así un grupo empresarial.

Con fecha 9 de septiembre del 2013, el Sr. Luis Alberto Trujillo Bustamante propietario del 99% de las acciones ordinarias y nominativas del capital suscrito de la compañía, procedió a ceder y transferir sus acciones ordinarias y normativas, con todos los derechos que le corresponden en el patrimonio de la misma, a favor de Caribbean Estates, Corp. de nacionalidad panameña.

El 20 de septiembre del 2013 se celebra ante el notario titular undécimo del cantón Guayaquil, un contrato de fideicomiso mercantil donde se registran los derechos fiduciarios a favor de la compañía Terraholding S.A que hace la Sociedad Granderson Resources LLC. Intervienen en dicha celebración las compañías Terraholding S.A., representada por el señor Luis Alberto Trujillo Bustamante en calidad de apoderado; el Fideicomiso BRI representado por su fiduciaria y; la compañía Morgan Fiduciary & Trust Corporación S.A.

Liquidación del fideicomiso mercantil BRI y traspaso del patrimonio autónomo-

El 7 de agosto del 2015 se realizó la escritura de liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil BRI otorgada por la fiduciaria MMG Trust Ecuador S.A., la cual establece que en atención a lo dispuesto en la cláusula decima quinta del contrato de Fideicomiso, la fiduciaria procede a dar por terminado y liquidar con fecha 7 de agosto del 2015 el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil BRI, una vez que la rendición de cuentas y los estados financieros han sido presentados y aprobados íntegramente por la compañía Terraholding S.A. en calidad de beneficiaria.

Su capital autorizado asciende a US\$ 50,000 y su capital suscrito es de US\$ 25,000. El capital social de la compañía pertenece en un 99.996% a Caribbean Estates, Corp de nacionalidad panameña y en 0.004% al Sr. Luis Fernando Trujillo Seminario de nacionalidad ecuatoriana.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigente al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Terraholding S. A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye efectivo disponible en un banco local y del exterior.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(e) Inversiones en subsidiarias-

La Compañía utiliza el método de la participación para contabilizar sus inversiones en asociadas o negocios conjuntos en sus estados financieros consolidados. Los estados financieros de la Compañía no aplican el método de la participación y son presentados de acuerdo con la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Las inversiones en subsidiarias deberán ser registradas al costo o cuando una inversión en una asociada o negocio conjunto se mantiene directa o indirectamente por una entidad que es una organización de capital riesgo o una institución de inversión colectiva, fondo de inversión u otra entidad análoga, incluyendo los fondos de seguro ligados a inversiones, la entidad puede optar por medir las inversiones en esas asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9.

(f) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(g) Impuestos-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(h) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(i) Reconocimiento de ingresos-

Los únicos ingresos que generó la Compañía fueron los dividendos que recibió de parte del fideicomiso y de las inversiones en subsidiarias.

La Compañía reconoce un dividendo procedente de una subsidiaria en el resultado de periodo en sus estados financieros cuando se establece su derecho a recibirlo.

(j) Costos de operación y gastos-

Los costos de operación y gastos se registran al costo histórico. Los costos de operación y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(k) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(1) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2015 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros.
- NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas.
- NIC 19 – Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados.
- NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión.
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios.
- NIIF 8 – Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad.
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo.
- NIC 16 – Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.
- NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia.
- NIC 38 – Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada.
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de “NIIF vigentes”.
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera).
- NIC 40 – Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de Terraholding S.A.

(m) Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de Terraholding S.A.:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
Enmienda a la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas.	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 “Propiedades, plantas y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 “Agricultura”, con relación a las plantas productoras.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 “Estados financieros separados”, con relación al método de la participación en los estados financieros separados.	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participación en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”, con relación a la iniciativa sobre información a revelar.	1 de enero de 2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros”.	1 de enero de 2018
NIIF 14 “Cuentas de diferimientos de actividades reguladas”: Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”.	1 de enero de 2017

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo y equivalentes al efectivo consistían en:

	2015	2014
Local:		
Banco del Pacífico Cta. Cte. # 7484167	60,201	23,827
Del exterior:		
Banco Santander Cta. Cte. # 19622630	175,241	50,265
	<u>235,442</u>	<u>74,092</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2015	2014
Dividendos por cobrar:		
Depecorp S.A. (1)	220,703	-
Transecuatoriana S.A. (2)	262,963	-
Otras cuentas por cobrar	240	240
	<u>483,906</u>	<u>240</u>

(1) Corresponde a dividendos pendientes de cobro del ejercicio económico 2014.

(2) Incluye saldos por US\$ 49,994 y US\$ 212,969 de dividendos por cobrar de los ejercicios económicos 2014 y 2013; respectivamente.

NOTA 6. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los derechos fiduciarios consistía en:

		2015	2014
Fidecomiso BRI	(1)	-	4,305,531
Fidecomiso Margate		698,019	698,019
		<u>698,019</u>	<u>5,003,550</u>

(1) El sado de los derechos fiduciarios fueron rebajados por la liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil BRI tal como se detallan en la Nota 1 y 11, por consiguiente los derechos son reconocidos como inversiones en subsidiarias.

NOTA 7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:

Al 31 de diciembre del 2015, las inversiones en subsidiarias consistían en:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	2015	Actividad Principal
Servicios Utilitis S.A	99%	752,987	Administración de bienes inmuebles
Predios y Equipos Prequi C.A.	70%	1,963,241	Alquiler de bienes inmuebles
Depecorp S.A.	99%	1,193,799	Alquiler de bienes inmuebles
Transecuatoriana S.A.	99,99%	179,896	Asesoramiento en transporte marítimo.
		<u>(1) 4,089,923</u>	

(1) Corresponde al total de las inversiones en subsidiarias por los antiguos derechos fiduciarios, y a la disminución por el ajuste neto de US\$ 215,608 contraídos por la terminación y liquidación del Fideicomiso BRI.

Considerando lo establecido en la NIC 28 inversiones en asociadas y negocios conjuntos, una controladora utiliza el método de la participación para contabilizar sus inversiones en asociadas o negocios conjuntos en sus estados financieros consolidados de acuerdo a los lineamientos de la NIIF 10 Estados financieros consolidados, por consiguiente los saldos de las inversiones al 31 de diciembre del 2015 no se encuentran ajustadas al valor patrimonial proporcional, ni contabilizadas al costo o a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros, tal como se establece en el párrafo 10 y 11 de la NIC 27 Estados financieros separados.

NOTA 8. IMPUESTOS:

Pasivos del año corriente- Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2015	2014
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	1,610	-
Impuesto al valor agregado-IVA por pagar y retenciones	121	-
Retenciones de impuesto a la renta	96	10
	<u>1,827</u>	<u>10</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2015	2014
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	429,280	130,015
Más - Partidas de conciliación-		
Dividendos exentos	(465,842)	(138,261)
Gastos no deducibles	6,439	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	36,562	4,518
Amortización de perdidas tributarias años anteriores	-	(2,022)
Utilidad gravable (pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes)	6,439	(5,750)
Tarifa de impuesto (1)	25%	22%
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,610</u>	<u>-</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. La Compañía fue constituida en el año 2013 por consiguiente se encuentra exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2015 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2015	2014
Cuentas por pagar comerciales:		
Caribbean Estates, Corp.	<u>4,924,800</u>	<u>4,924,800</u>

NOTA 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	235,442	74,092
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	483,906	240
Derechos Fiduciarios	(Nota 6)	698,019	5,003,550
Inversiones en subsidiarias	(Nota 7)	4,089,923	-
Total		<u>5,507,290</u>	<u>5,077,882</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	79
Cuentas por pagar a largo plazo	(Nota 9)	4,924,800	4,924,800
Total		<u>4,924,800</u>	<u>4,924,879</u>

NOTA 11. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 25,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, todos los cuales en conjunto representan el ciento por ciento del capital social de la compañía.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganancias (Pérdidas) acumuladas:		
Distribuibles	<u>127,993</u>	<u>(2,022)</u>

NOTA 12. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO POR LA TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO BRI:

Mediante comunicado de fecha 27 de abril del 2015, la Compañía Terraholding S.A., en calidad de única beneficiaria del fideicomiso, instruyó de manera expresa e irrevocable a la fiduciaria a fin de que proceda a ejecutar la terminación y liquidación del fideicomiso.

El Fideicomiso BRI, a través de su fiduciaria, mediante acta de transferencia de activos celebrada el 20 de julio del 2015, traslada las acciones a favor del beneficiario Terraholding S.A. y por consiguiente todos los derechos fiduciarios y cualquier expectativas que tenga o pudiera llegar a tener el fideicomiso por la liquidación y terminación del mismo, a continuación se detallan las acciones transferidas:

Compañías	Nº de títulos	Nº de acciones	Total de acciones
Depecorp S. A.	1	Desde 001 hasta 3,960	3,960
Servicios Utilitis S. A.	3	Desde 001 hasta 2,376	2,376
Predios y Equipos Prequi C. A.	5	Desde 001 hasta 5,348	5,348
Transecuatoriana S. A.	3	Desde 001 hasta 7,999	7,999

Así mismo, el fideicomiso transfirió a favor de Terraholding S.A. la cantidad de US\$3,609 en efectivo, y cede las cuentas por cobrar correspondientes a los dividendos no distribuidos de las compañías en que el fideicomiso tenía la calidad de accionistas por la cantidad de US\$ 212,969.

NOTA 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril, 15 del 2016), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración en Abril, 6 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.