



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

TERRARIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2015

RUC: 0992878967001



Miembro de



TERRARIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2015

RUC: 0992878967001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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



Miembro de



Latinoamérica



Oficina Guayaquil: Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781 - 2889323 - Celular: (593) 989797484
Oficina Quito: Veintimilla E9-29 y Leonidas Plaza - Celular: (593) 988933962
info@smsecuador.ec www.smsecuador.ec
www.smsiatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del
Directorio y Accionistas de

TERRARIUM S.A.

Guayaquil, 14 de marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de TERRARIUM S.A., que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados separados de resultado integral, estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

2. La Administración de TERRARIUM S.A. es responsable de la preparación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría implica la realización de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

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



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

A los Miembros del Directorio y Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 14 de marzo de 2016
(Continuación)

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera no consolidada de TERRARIUM S.A., al 31 de diciembre de 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros separados adjuntos, la Administración de la Compañía explica que los presentes estados financieros separados son los primeros emitidos para propósito estatutarios. Debido a que *inició sus operaciones en el año 2014 y por lo tanto no se incluyen cifras comparativas del estado separado de resultados integrales y flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.*

SMS Auditores del Ecuador Cía. Ltda.

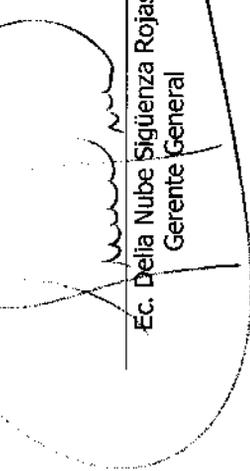
No. de Registro en
La Superintendencia
de Compañías: 615

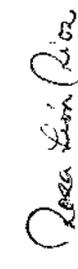
Fabián Delgado Loo
Socio
Registro # 0.17679

TERRARIUM S.A.
ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014 (No auditado)	<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014 (No auditado)
Activo corriente				Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	125,327	990	Impuestos y retenciones por pagar		12	-
Valores Restringidos		50,493	-	Otras cuentas por pagar corrientes	7	80,779	-
Cuentas por cobrar no comerciales, neto		608	-	Total pasivo corriente		80,791	-
Total activo corriente		176,428	990				
Activo no corriente				Activo no corriente			
Inversiones en subsidiaria	5	95,943	-	Cuentas y documentos por pagar	8	6,744,434	10,172,383
Fideicomisos	6	8,371,572	10,172,383	Total pasivo no corriente		6,744,434	10,172,383
Total activo no corriente		8,467,515	10,172,383	Patrimonio (Véase estado adjunto)		1,818,718	990
Total activo		8,643,943	10,173,373	Total pasivo y patrimonio		8,643,943	10,173,373

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

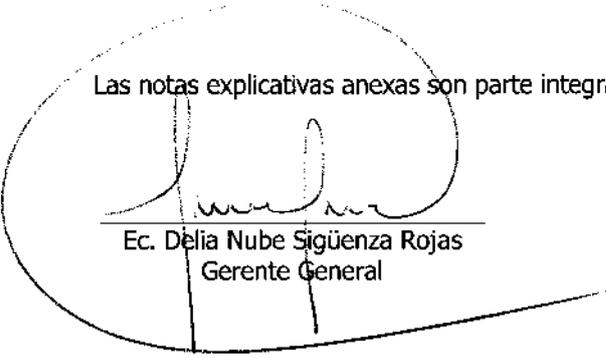

 E. Della Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

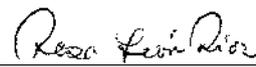

 CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>
Participación en Fideicomisos	6	1,716,000
Participación en Subsidiarias	5	95,144
Liquidación en Fideicomisos		39,621
Intereses ganados		<u>9,319</u>
Ingresos de actividades ordinarias		1,860,084
Utilidad bruta		<u>1,860,084</u>
Gastos de administración	10	<u>(42,222)</u>
Ganancia operativa		1,817,862
Gastos bancarios y financieros		(134)
Resultado integral del año		<u><u>1,817,728</u></u>

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


 Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General


 CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,000	(10)	990
Movimientos del año:	-	1,817,728	1,817,728
Resultado integral del año			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,000	1,817,718	1,818,718

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

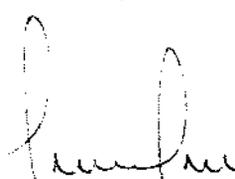
Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

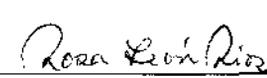
TERRARIUM S.A.
 ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>		
Anticipo de utilidades e intereses generados		1,765,548
Pagado a proveedores		<u>(13,274)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,752,274</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</u>		
Disminución neto por Fideicomiso		<u>1,800,012</u>
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>1,800,012</u>
<u>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>		
Cuentas y documentos por pagar no corrientes		<u>(3,427,949)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(3,427,949)</u>
<u>Efectivo y equivalente de efectivo:</u>		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		124,337
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>990</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u><u>125,327</u></u>

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



Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

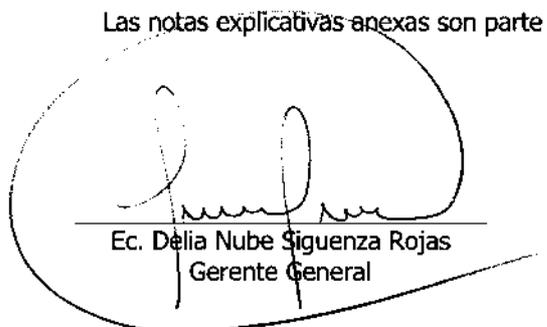


CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>
Resultado del año		1,817,728
Más/menos: cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Participación en Subsidiarias		(95,144)
Cambios en activos y pasivos:		
Encargo Fiduciario		(50,493)
Cuentas por cobrar no comerciales, neto		(608)
Impuestos y retenciones		12
Otros pasivos corrientes	7	80,779
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,752,274</u>

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



Ec. Delia Nube Siguenza Rojas
Gerente General



CPA. Rosa Angélica León Ríos
Contadora

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. INFORMACION GENERAL

Entidad

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

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

Los estados financieros adjuntos son los primeros emitidos para propósitos estatutarios, los cuales no incluyen los estados separados de resultados integrales y flujo de efectivo del año 2014 debido a que ese año fue el inicio de operaciones.

Situación financiera mundial:

Desde el último trimestre del 2014, la importante disminución en el precio del petróleo ha afectado la situación económica del país, generando impactos en el financiamiento del presupuesto del Estado. Las autoridades económicas han diseñado diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones como reajustes al presupuesto de inversiones y gasto público, incremento de salvaguardas y derechos arancelarios sobre importaciones, lo cual ha generado como consecuencia disminuciones en los depósitos bancarios y restricciones en los créditos al sector productivo, unido al problema de la apreciación del dólar que afecta la competitividad de las exportaciones ecuatorianas, se ha incrementado el desempleo y la morosidad de la cartera de créditos.

Las autoridades económicas se encuentran en la búsqueda de soluciones efectivas a las situaciones mencionadas anteriormente por lo que buscan financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para atraer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardas por balanza de pagos, el mismo que culminaría en junio de 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con la autorización del Gerente general de la Compañía, de fecha, 14 de marzo de 2016, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

2.1 Base de Preparación

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

2.1.1 Cambios en políticas contables y desgloses

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado las siguientes nuevas normas, así como enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2015	Enero 1, 2016

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre de 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre de 2014, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2015, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después de 1 de enero de 2016. La Administración de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2015

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2015 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que, cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y, por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.4 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

2.5 Inversiones en subsidiarias

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

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

Durante el 2015 y 2014 la Compañía no determinó anticipo mínimo del Impuesto a la renta debido a que según la normativa tributaria vigente, no se encuentran en la obligación de determinación y pago de anticipo de Impuesto a la renta a aquellas sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende los riesgos de precio, tasa de interés y tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

El programa general de administración de riesgo de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en la que se involucra la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

El establecimiento de las políticas de inversión es responsabilidad de la gerencia general. La Administración de la Compañía es la encargada de aplicar dicha política y revisar periódicamente sus procedimientos para la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

3.1.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, los depósitos en efectivo, las inversiones financieras disponibles para la venta y los instrumentos financieros derivados.

a) Riesgo de precio

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo del precio de los servicios y compras de materiales significativamente.

b) Riesgo de tipo de cambio

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

3.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. El negocio es en base a compra de derechos fiduciarios que son recuperados luego de la liquidación del fideicomiso en un periodo aproximado de tres años.

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

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

3.2 Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Directorio monitorea el retorno de capital de las subsidiarias y el nivel de dividendos a ser pagados a la Compañía y de esta a sus socios y busca mantener un equilibrio entre los retornos más altos que puedan obtenerse, un adecuado nivel de endeudamiento de las subsidiarias y una posición de capital sólida. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el año.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	2015	2014 (No auditado)
Bancos (i)	125,327	990
	<u>125,327</u>	<u>990</u>

(i) Corresponde a una cuenta corriente del Banco Produbanco #02728000136 por un valor de US\$ 125,327.

5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Composición:

	31 de diciembre	
	2015	2014 (No auditado)
<u>Inversiones en subsidiaria</u>		
Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa (i)	95,943	-
	<u>95,943</u>	<u>-</u>

(i) Comprende la participación del 99.87% del capital accionario de Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa, registrada al costo. Durante el año 2015 se realizó el ajuste por el valor patrimonial proporcional que se reconoció como Participación en Subsidiarias (Véase estado separado de resultados integrales).

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Continuación)**6. FIDEICOMISOS**

Composición:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2015</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2014</u> (No auditado)
Fideicomiso Mercantil Edif. Corporativo (i)	3,427,949	3,427,949
Fideicomiso Mercantil Evergrace Df's (ii)	2,714	6,744,434
Fideicomiso Mercantil Xima Df's (iii)	4,939,909	-
Fideicomiso Mercantil de Gtia. Laguna del Sol (iv)	1,000	-
	<u>8,371,572</u>	<u>10,172,383</u>

(i) Corresponde a la compra de los derechos fiduciarios por el cual se recibió un anticipo de utilidad por un valor de US\$1,716,000 (Véase estado separados de resultados integrales).

(ii) Corresponden a los gastos de liquidación del Fideicomiso Mercantil Evergrace Df's.

(iii) Corresponde a la adquisición de los derechos fiduciarios realizadas a las compañías Brocasio S.A.; Produvetza S.A. y Salcedo Internacional Intersal S.A. por un valor de US\$1,599,909; US\$ 2,340,000 y US\$1,000,000 respectivamente.

(iv) Corresponde a un aporte para la constitución del Fideicomiso Mercantil de Garantía. Laguna del Sol, que tiene por objeto servir de instrumento de garantía para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las compañías.

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Composición:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2015</u>	<u>2014</u> (No auditado)
Otras provisiones varias (i)	80,779	-
	<u>80,779</u>	<u>-</u>

(i) Corresponde principalmente a un encargo fiduciario por US\$49,980 y una devolución por anulación del proyecto Milagro a la compañía Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa por US\$30,000, respectivamente.

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Continuación)**8. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u> (No auditado)
Evergrace Group Trading (i)	6,744,434	6,744,434
Fideicomiso Mercantil Evergrace	-	3,427,949
	<u>6,744,434</u>	<u>10,172,383</u>

(i) Corresponde a la deuda por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace cuya terminación y liquidación fue suscrita el 16 de junio de 2015.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantiene un capital de US\$1,000 que comprenden 1,000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

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

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u> (No auditado)
Honorarios y servicios profesionales	13,667	-
Análisis/evaluación	1,500	-
Notarios y registradores	14,040	-
Iva que se carga al gasto	3,547	-
Imp. contribuciones y otros	8,352	-
Otros gastos	1,116	-
	<u>42,222</u>	<u>-</u>

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Continuación)

11. COMPROMISOS

Resumen del encargo Fiduciario

Existe un encargo fiduciario suscrito el 29 de abril de 2015 para garantizar el pago del saldo del precio pactado por la cesión de derechos fiduciarios que realiza la Compañía Brocasio S.A. a favor de Terrarium S.A.

El 21 de mayo del 2016 se cumplirá el plazo estipulado para la cancelación de estos valores, siempre y cuando el gobierno autónomo descentralizado del municipio de Samborondón no hubiere realizado expropiación alguna del terreno aportado en el Fideicomiso Mercantil XIMA.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de marzo de 2016) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.