



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica

 MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

TERRARIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

RUC: 0992878967001



Miembro de



TERRARIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

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



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



Cda. Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781 - 2889323 - Celular: (593) 969360609
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
info@smsecuador.ec · www.smsecuador.ec
www.smslatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

TERRARIUM S.A.

Guayaquil, 2 de abril de 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Terrarium S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Terrarium S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Terrarium S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe del Gerente a los señores Accionistas de Terrarium S.A., pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.



Miembro de



A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 2 de abril de 2018
(Continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente a los señores Accionistas de Terrarium S.A. y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Miembro de



Latnoamérica



A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 2 de abril de 2018
(Continuación)

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.



Miembro de



Latinoamérica



A los Accionistas de
TERRARIUM S.A.
Guayaquil, 2 de abril de 2018
(Continuación)

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SMS del Ecuador Cía. Ltda.



No. de Registro en
La Superintendencia
de Compañías: 696



Fabián Delgado Lóor
Socio
Registro # 0.17679

TERRARIUM S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

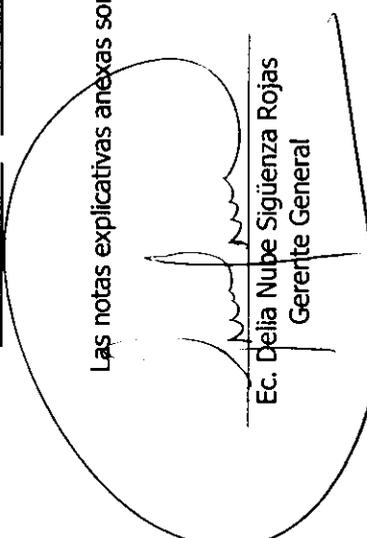
Activo	Pasivo y Patrimonio	
	2017	2016
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	404,865	1,075,997
Cuentas por cobrar no comerciales, neto	39,337	4,708
Total activo corriente	444,202	1,080,705
Activo no corriente		
Inversiones en subsidiaria	206,884	164,637
Otras cuentas por cobrar relacionadas	1,939,000	-
Fideicomisos	9,830,695	11,098,195
Total activo no corriente	11,976,579	11,262,832
Total activo	12,420,781	12,343,537
Pasivo corriente		
Impuestos y retenciones por pagar	8,603	5,776
Otras cuentas por pagar corrientes	799	799
Total pasivo corriente	9,402	6,575
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar no corrientes	6,744,434	6,744,434
Total pasivo no corriente	6,744,434	6,744,434
Patrimonio (Véase estado adjunto)	5,666,945	5,592,528
Total pasivo y patrimonio	12,420,781	12,343,537

Notas

2017

2016

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



Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

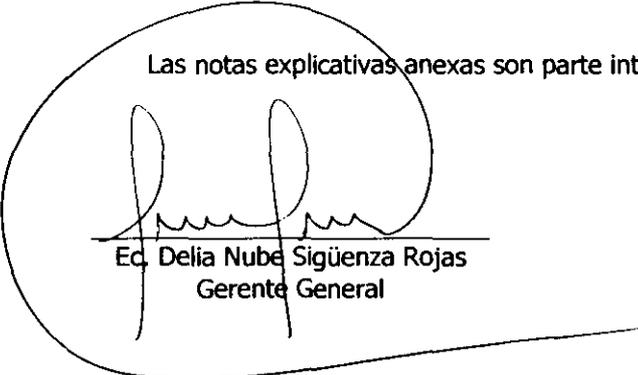


CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

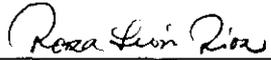
TERRARIUM S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por dividendos	13	-	3,279,250
Participación en subsidiaria	6	42,247	68,694
Intereses ganados		<u>58,634</u>	<u>45,692</u>
Ingresos de actividades ordinarias		100,881	3,393,636
Gastos de administración	14	<u>(17,359)</u>	<u>(17,477)</u>
Ganancia operativa		83,522	3,376,159
Gastos financieros		(32)	(40)
Resultado antes de impuesto a la Renta		<u>83,490</u>	<u>3,376,119</u>
Gasto por impuesto a la renta	10.2	<u>(9,073)</u>	<u>(6,796)</u>
Resultado neto del año		<u>74,417</u>	<u>3,369,323</u>
<u>Otros Resultados Integrales</u>			
Superávit por revaluación		-	404,487
Total otros resultados integrales		-	404,487
Resultado integral del año		<u>74,417</u>	<u>3,773,810</u>

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



Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

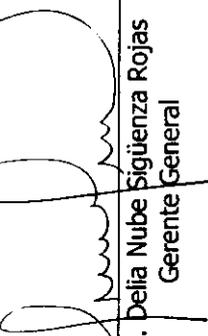


CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

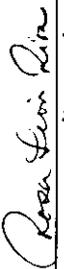
TERRARIUM S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados				
	Capital Social	Reserva Facultativa	Otros resultados integrales	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,000	-	-	1,817,718	1,818,718
Apropiación reserva Superávit por revaluación	-	1,817,728	-	(1,817,728)	-
Resultado integral del año	-	-	404,487	-	404,487
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,000	1,817,728	404,487	3,369,323	5,592,528
Apropiación reserva Resultado integral del año	-	3,369,323	-	(3,369,323)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,000	5,187,051	404,487	74,417	5,666,945

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



Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General

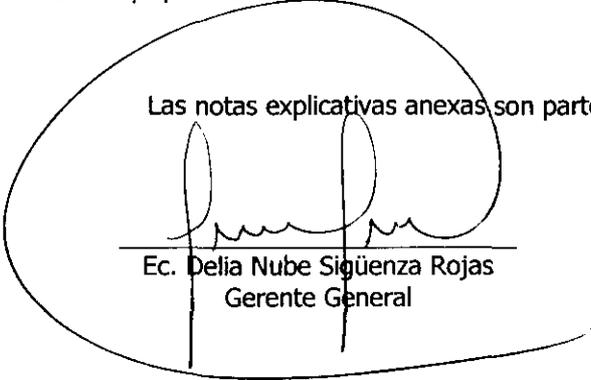


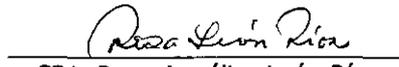
CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

TERRARIUM S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de dividendos		93,263	3,329,042
Pagado a terceros		17,359	17,477
Otros pagos		<u>(2,049,254)</u>	<u>(73,713)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1,938,632)</u>	<u>3,272,806</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</u>			
Aumento (disminución) neto por Fideicomiso		<u>1,267,500</u>	<u>(2,322,136)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>1,267,500</u>	<u>(2,322,136)</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>			
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(671,132)	950,670
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,075,997</u>	<u>125,327</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u><u>404,865</u></u>	<u><u>1,075,997</u></u>

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

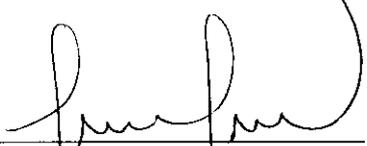

 Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
 Gerente General


 CPA. Rosa Angélica León Ríos
 Contadora

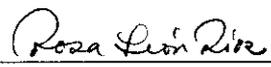
TERRARIUM S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
 CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado integral del año		74,417	3,773,810
Más/menos: cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Participación ganancias en subsidiaria	10.2	(42,247)	(68,694)
Superávit por revaluación		-	(404,487)
Cambios en activos y pasivos:			
Encargo fiduciario		-	50,493
Otras cuentas por cobrar relacionadas		(1,939,000)	-
Cuentas por cobrar no comerciales, neto		(34,629)	(4,100)
Impuestos y retenciones		2,827	5,764
Otras cuentas por pagar corrientes		-	(79,980)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1,938,632)</u>	<u>3,272,806</u>

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



Ec. Delia Nube Sigüenza Rojas
Gerente General



CPA. Rosa Angélica León Ríos
Contadora

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

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

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

Situación económica del país:

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

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

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 2 de abril de 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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 (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, 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 ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) 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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 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.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación del NIIF 15 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - a. El pasivo original es dado de baja;
 - b. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - c. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la compañía no tiene acuerdo de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de la NIC 40 no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la compañía no posee propiedades de inversión.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

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

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12.

Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las modificaciones en el futuro no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

Modificaciones a la CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y Consideración Anticipada

CINIIF 22 describe la forma para determinar la 'fecha de la transacción' con el fin de establecer el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración de esa partida ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera que resulta en el reconocimiento de un activo o pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

La interpretación específica que la fecha de la transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo o pasivo no monetario originado por el pago o la recepción anticipado de la consideración. Si hay varios pagos o cobros por anticipado, la interpretación requiere que la entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recepción anticipado de la consideración.

La interpretación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación ya sea retrospectivamente o prospectivamente. Disposiciones específicas de transición se aplican a la aplicación prospectiva.

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

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye los depósitos a la vista en entidades de crédito.

2.4 Derechos fiduciarios

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administración de los Fideicomisos: si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo.

2.5 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se 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.

2.6 Inversiones en subsidiaria

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA, empresa en la que Terrarium S.A. ejerce el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas por ser 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.

El cálculo de valor patrimonial proporcional se realiza con los estados financieros auditados del año inmediato anterior.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Durante el 2017 y 2016 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.

Impuesto diferido

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

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

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

3.1.1 Riesgo de mercado

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

a) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades.

En sus operaciones activas y pasivas tiene pactado tasas de interés fijas.

b) Riesgo de tipo de cambio

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

3.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 el efectivo y equivalente de efectivo es 43.06 veces el total del pasivo corriente.

3.2 Riesgos de capitalización

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde años anteriores.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (i)	4,865	34,941
Inversiones de alta liquidez (ii)	400,000	1,041,056
	<u>404,865</u>	<u>1,075,997</u>

- (i) Corresponde principalmente a una cuenta corriente del Banco de la Producción S.A.
- (ii) Corresponde a una inversión de US\$400,000 en el Banco Internacional con una tasa de interés de 3.60%, cancelada en su fecha de vencimiento.

5. CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por cobrar (i)	38,916	4,287
Anticipos a tercero	421	421
	<u>39,337</u>	<u>4,708</u>

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

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Inversiones en subsidiaria</u>		
Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA (i)	206,884	164,637
	<u>206,884</u>	<u>164,637</u>

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

El movimiento del año de las inversiones es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial de inversiones	164,637	95,943
(+) participaciones en subsidiarias	42,247	68,694
Saldo final de inversiones	<u>206,884</u>	<u>164,637</u>

7. FIDEICOMISOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso Mercantil Xima Df's (i)	3,945,189	3,942,689
Fideicomiso Mercantil de Garantía Laguna del Sol (ii)	1,000	1,000
Fideicomiso Medical Center Df's (iii)	2,059,487	1,699,487
Fideicomiso Mercantil Terrarium Df's (iv)	3,825,019	5,455,019
	<u>9,830,695</u>	<u>11,098,195</u>

- (i) A través de cesión de derechos fiduciarios, Terrarium posee los derechos del fideicomiso Fideicomiso Mercantil Medical Center. Adicionalmente el año 2017 se realizó aportes de efectivo por US\$ 2,500.
- (ii) Corresponde a un aporte para la constitución del Fideicomiso Mercantil de Garantía Laguna del Sol, que tiene por objeto servir de instrumento de garantía para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las compañías. Al 31 de diciembre de 2017 su liquidación se encuentra pendiente.
- (iii) A través de cesión de derechos fiduciarios, Terrarium posee los derechos del fideicomiso Medical Center. Adicionalmente el año 2017 se realizó aportes de efectivo por US\$360,000.
- (iv) El 26 de febrero de 2016 el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo cede los Derechos fiduciarios de Fideicomiso Mercantil Terrarium a favor de la compañía Terrarium. Este fideicomiso inició su administración de 88 unidades inmobiliarias, actualmente posee 56 unidades.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso Mercantil Medical Center (i)	1,929,000	-
Fideicomiso Mercantil Terrarium (ii)	10,000	-
	<u>1,939,000</u>	<u>-</u>

- (i) Correspondiente al contrato de mutuo suscrito con el Fideicomiso Mercantil Medical Center el 1 de septiembre de 2017, por un monto máximo de US\$ 3,000,000 con desembolsos parciales, a 18 meses plazo y una tasa de interés de 8.5% anual.
- (ii) Correspondiente al Contrato de mutuo suscrito con el Fideicomiso Mercantil Terrarium el 18 de Diciembre de 2017, por un monto de US\$ 10,000 a 90 días plazo y una tasa de interés de 5% anual. A la fecha de emisión de este informe se encuentra cancelado.

9. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Evergrace Group Trading (i)	6,744,434	6,744,434
	<u>6,744,434</u>	<u>6,744,434</u>

- (i) Corresponde a la deuda por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace. Cuyo domicilio se encuentra en las Islas Vírgenes Británicas.

10. IMPUESTO A LA RENTA

10.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2017 y 2016 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)**10.2 Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la Renta en los años 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	83,490	3,376,119
Más (menos) partidas de conciliación:		
(-) Dividendos exentos	-	(3,279,250)
(-) Participación en subsidiarias	(42,247)	(68,694)
(+) Gastos no deducibles	-	2,714
Utilidad gravable	<u>41,243</u>	<u>30,889</u>
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>9,073</u>	<u>6,796</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la Renta causado	9,073	6,796
Menos:		
Crédito tributario de años anteriores	(480)	(1,030)
Impuesto corriente	<u>8,593</u>	<u>5,766</u>

10.3 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	83,490	3,376,119
Impuesto a la Renta corriente	9,073	6,796
Tasa efectiva de impuesto	<u>10.87%</u>	<u>0.20%</u>

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Durante el año 2017 y 2016, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	0.00%	0.02%
Disminución por deducciones adicionales	-11.13%	-21.82%
Tasa impositiva efectiva	<u>10.87%</u>	<u>0.20%</u>

10.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2014 al 2017 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

10.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2017, no estaría alcanzada por la referida Norma.

10.6 Reformas tributarias

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

Las principales reformas que entrarán en vigor en el 2018 están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio y sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la Renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el Impuesto a la Renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP (Alianza Pública – Privada), en los casos en los que el perceptor del pago este domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, dichas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en períodos futuros.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 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 Narcisca Sigüenza Rojas y la Sra. Delia Nube Sigüenza Rojas todos de nacionalidad ecuatoriana y con una participación igual al 25% del paquete accionario.

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

12. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

12.1 Reserva facultativa

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

13. INGRESOS POR DIVIDENDOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dividendos (i)	-	3,279,250
	<u>-</u>	<u>3,279,250</u>

(i) Corresponde a los dividendos entregados por el Edificio Mercantil Corporativo.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios profesionales	6,400	6,560
Notarios y registradores	-	193
Iva no reembolsable	820	885
Impuestos y contribuciones	10,121	7,088
Otros gastos	18	2,751
	<u>17,359</u>	<u>17,477</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.