

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo, resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente general de la Compañía, de fecha, 30 de marzo de 2017, 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:

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

2.1 Base de Preparación de Estados Financieros Separados

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International 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.

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.

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> | Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de |
|--------------------------------------|--|---|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2018 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes | Enero 1, 2018 |
| NIIF 16 | Arrendamientos | Enero 1, 2019 |
| NIIF 2 | Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones | Enero 1, 2018 |
| 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 NIC 7 | Iniciativa de revelación | Enero 1, 2017 |
| Modificaciones a la NIC 12 | Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas | Enero 1, 2017 |

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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 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 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

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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.

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.

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 de la NIIF 15 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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 prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede 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 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.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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 impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio 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:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. 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 han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. 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 acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista 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 inversionista 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 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 fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. 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.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

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

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

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 separados se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros separados 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 separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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 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 clasifican 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.

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.

Durante el 2016 y 2015 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%

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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 (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.

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:

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

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.

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. La Junta General de Accionistas monitorea el retorno de capital de las subsidiarias y el nivel de dividendos a ser pagados a la Compañía y de esta a sus accionistas 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.

TERRARIUM S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Continuación)

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Bancos (i) | 34,941 | 125,327 |
| Inversiones de alta liquidez (ii) | 1,041,056 | - |
| | <u>1,075,997</u> | <u>125,327</u> |

(i) Corresponde a una cuenta corriente del Banco de la Producción S.A.

(ii) Corresponde a una inversión de \$1,041,056 en el Banco Internacional con fecha de vencimiento al 10 de enero de 2017 con una tasa de interés de 3.70%. La cual ha sido renovada hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

5 INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| <u>Inversiones en subsidiaria</u> | | |
| Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA (i) | 164,637 | 95,943 |
| | <u>164,637</u> | <u>95,943</u> |

(i) Comprende la participación del 99.87% del capital accionario de Inmobiliaria Xima S.A. XIMASA, registrada al costo. Durante el año 2016 se realizó el ajuste por el valor patrimonial proporcional que se reconoció como Participación en Subsidiarias.

6. FIDEICOMISOS

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Fideicomiso Mercantil Edif. Corporativo (i) | - | 3,427,949 |
| Fideicomiso Mercantil Evergrace Df's (ii) | - | 2,714 |
| Fideicomiso Mercantil Xima Df's (iii) | 3,942,689 | 4,939,909 |
| Fideicomiso Mercantil de Gtia. Laguna del Sol (iv) | 1,000 | 1,000 |
| Fideicomiso Medical Center Df's (v) | 1,699,487 | - |
| Fideicomiso Mercantil Terrarium Df's (vi) | 5,455,019 | - |
| | <u>11,098,195</u> | <u>8,371,572</u> |

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

- (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). Este fideicomiso se liquidó el 26 de febrero de 2016.
- (ii) Corresponden a los gastos de liquidación del Fideicomiso Mercantil Evergrace Df' s. Para este periodo se registraron como otros gastos no deducibles.
- (iii) El 13 de enero de 2016 se realizó la revalorización del terreno de Av. Boloña por US\$404,487. Posteriormente el 4 de febrero de 2016 se constituye el Fideicomiso Mercantil Medical Center por el valor de US\$1,404,487, correspondiente al aporte del terreno de Av. Boloña.
- (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. Al 31 de diciembre de 2016 su liquidación se encuentra pendiente.
- (v) A través de cesión de derechos fiduciarios, Terrarium posee los derechos del fideicomiso Medical Center Df' s. Adicionalmente el año 2016 se realizó aportes de efectivo por US\$295,000.
- (vi) 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 administra las 88 unidades inmobiliarias.

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------|-------------|---------------|
| Otras provisiones varias (i) | 799 | 80,779 |
| | <u>799</u> | <u>80,779</u> |

- (i) Corresponde al pago pendiente de acciones.

8. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Evergrace Group Trading (i) | 6,744,434 | 6,744,434 |
| | <u>6,744,434</u> | <u>6,744,434</u> |

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

(i) Corresponde a la deuda por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso Evergrace.

9. IMPUESTO A LA RENTA

9.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2016 y 2015 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

9.2 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 2016 y 2015 fueron los siguientes:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|---------------------|-----------------|
| Resultado antes de impuesto a la renta | 3,376,119 | - |
| Más (menos) partidas de conciliación: | | |
| (-) Dividendos exentos | (3,279,250) | - |
| (-) Participación en subsidiarias | (68,694) | - |
| (+) Gastos no deducibles | 2,714 | - |
| Utilidad gravable | <u>30,889</u> | <u>-</u> |
| Tasa de impuesto | <u>22%</u> | <u>22%</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u><u>6,796</u></u> | <u><u>-</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|---------------------|-----------------|
| Impuesto a la renta causado | 6,796 | - |
| Menos: | | |
| (-) Crédito tributario de años anteriores | (1,030) | - |
| Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente) | <u><u>5,766</u></u> | <u><u>-</u></u> |

9.3 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

(Véase página siguiente)

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|--------------|--------------|
| Resultado antes de impuesto a la renta | 3,376,119 | - |
| Impuesto a la renta corriente | 6,796 | - |
| Anticipo mínimo de impuesto a la renta | - | - |
| Tasa efectiva de impuesto | <u>0.20%</u> | <u>0.00%</u> |

Durante el año 2016 y 2015, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|--------------|--------------|
| Tasa impositiva legal | 22% | 0% |
| Incremento por gastos no deducibles | 0.02% | 0.00% |
| Disminución por deducciones adicionales | -21.82% | 0.00% |
| Tasa impositiva efectiva | <u>0.20%</u> | <u>0.00%</u> |

9.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

9.5 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 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

9.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:
 - Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

TERRARIUM S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Continuación)

- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 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.

11. INGRESOS POR DIVIDENDOS

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------|------------------|------------------|
| Dividendos (i) | 3,279,250 | 1,716,000 |
| | <u>3,279,250</u> | <u>1,716,000</u> |

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

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Honorarios y servicios profesionales | 6,560 | 13,667 |
| Notarios y registradores | 193 | 14,040 |
| Iva no reembolsable | 885 | 3,547 |
| Impuestos y contribuciones | 7,088 | 8,352 |
| Otros gastos | 2,751 | 2,616 |
| | <u>17,477</u> | <u>42,222</u> |

TERRARIUM S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Continuación)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.