

FIDEICOMISO MERCANTILTERRARIUM
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2021

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2021

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
 - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
 - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
 - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
 - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
 - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
 - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
 - Anexo 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Terrarium
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril del 2022

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** al 31 de diciembre del 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 18 de abril del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

José R. Cazar G.
C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Terrarium al 31 de diciembre de 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Terrarium al 31 de diciembre de 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 18 de abril del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso tiene como finalidad recibir los bienes presentes y futuros, los mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato y las que posteriormente pueda dar el constituyente, entre las que pueden estar por ejemplo hacer préstamos o constituir garantías a nombre del fideicomiso, realizar aportes a otros fideicomisos. <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ejercer todas la acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato. • Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. La Constituyente Dos deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por cualquiera de los Constituyentes, con el objeto de exigir la regularización en caso que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso. • Cobrar Mensualmente los cánones de arriendos o en concesión de los bienes inmuebles descritos en la cláusula quinta de éste instrumento, a los arrendatarios respectivos, para lo cual se les hará llegar la notificación correspondiente en aras de que se depositen los valores en la cuenta del Fideicomiso. Para lo cual, la Fiduciaria deberá celebrar un contrato de recaudación y gestión de cobranza con la persona natural o jurídica que mediante comunicación escrita designe la Constituyente Dos a la Fiduciaria. El honorario del gestor de la cobranza y recaudación deberá ser definido por el Constituyente Dos en la comunicación de designación del mismo. • Abrir una cuenta corriente o de ahorros en un banco a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositará los flujos aportados al Fideicomiso. • La Fiduciaria, en representación del Fideicomiso ratifica expresamente que los contratos de arrendamiento, comodato y/o concesión comercial que el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo ha celebrado anteriormente a la fecha de suscripción del presente instrumento se mantienen vigentes y sin ningún de alteración. En caso de ser solicitado por los clientes la Fiduciaria en representación del Fideicomiso podrá ratificar lo antedicho con 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>cada uno de ellos, para lo cual bastará con la comunicación escrita que ésta emita en tal sentido.</p> <ul style="list-style-type: none"> Entregar al Beneficiario el remanente del flujo que exista luego de haber cumplido con los pagos de honorarios, impuestos y obligaciones relacionados a la administración del Fideicomiso, según instrucción escrita que reciba la fiduciaria por parte del Beneficiario. La Fiduciaria de acuerdo a las instrucciones del Constituyente Dos, podrá invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios provisionados conforme y que ingresen en las cuentas del Fideicomiso Mercantil, en certificados de depósito a plazo de una entidad del sistema financiero con calificación A+. Los costos de las inversiones serán de cargo del patrimonio autónomo; de su parte, los rendimientos que generen dichas inversiones serán incorporados al Patrimonio Autónomo del Fideicomiso, y en última instancia del Beneficiario. Realizar todos los actos y contratos de administración de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto e instrucciones impartidas unánimemente por el Constituyente Dos en este contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Se deja expresa constancia que la Fiduciaria cumplirá con las instrucciones establecidas en el presente contrato siempre y cuando el patrimonio autónomo cuente con los recursos necesarios, caso contrario es responsabilidad del Constituyente Dos el transferir dichos recursos con el fin de cumplir con el objeto del presente contrato. Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Dos, incluidos el aporte a otros Fideicomisos Mercantiles, venta o gravámenes sobre los bienes aportados; y, la obtención de créditos a nombre del fideicomiso, si fuera requerido por el Constituyente Dos. Así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato. Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a contabilizar los bienes aportados al presente Fideicomiso al valor que consta en el balance final presentado por el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo, el cual se adjunta a la presente escritura como anexo. Constituir cualquier tipo de gravamen, garantía o caución sobre los bienes que forman parte del Fideicomiso Mercantil, previa instrucción por parte del Constituyente Dos. 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 18 de abril del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Terrarium

FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2021.

Preparado por:

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