

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024**

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024**

#### **CONTENIDO:**

##### **ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Terrarium
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**

Guayaquil, 16 de marzo de 2026

### *Opinión*

1. Hemos auditado los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** al 31 de diciembre del 2025, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamentos de la opinión*

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, y consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### *Independencia*

Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación de la rendición de cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

### *Otra información*

4. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
Guayaquil, 16 de marzo de 2026

### ***Cuestiones claves de auditoría***

5. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

#### Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos por las concesiones de inmuebles se considera un área relevante puesto que comprende registrarlos en base a contratos con clientes. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden una revisión de los contratos firmados con clientes y el debido reconocimiento de ingresos en el periodo devengado, a excepto por aquellos donde el Fideicomiso no estime la probabilidad de cobrar dichos servicios.

### ***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros***

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
Guayaquil, 16 de marzo de 2026

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

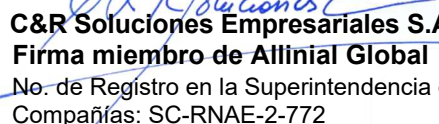
Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

#### ***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.  
**Representante Legal**  
**Registro profesional No 25013**

  
**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
**Firma miembro de Allinial Global**  
No. de Registro en la Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	5.251	6.217
Inversiones a costo amortizado	7	-	755.069
Inversiones a valor razonable	8	871.768	38.633
Cuentas por cobrar	9	23.017	13.412
Impuestos por cobrar	10	95.726	53.039
<b>Total activos corrientes</b>		<b>995.762</b>	<b>866.370</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, neto		138	550
Propiedades de inversión, neto	11	3.544.588	3.656.901
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3.544.726</b>	<b>3.657.451</b>
<b>Total activos</b>		<b>4.540.488</b>	<b>4.523.821</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	12	112.338	27.655
Impuestos por pagar	10	33.350	43.587
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>145.688</b>	<b>71.242</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar	12	69.652	80.900
<b>Total pasivos</b>		<b>215.340</b>	<b>152.142</b>
Patrimonio		4.325.148	4.371.679
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4.540.488</b>	<b>4.523.821</b>

**Ab. Rafael Sandoval Vela**

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Terrarium

**Ing. Karem Franco Franco**

Contadora

Fideicomiso Mercantil Terrarium

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por concesión de inmuebles		575.982	532.917
Gastos administrativos	14	(564.638)	(448.792)
Otros ingresos	15	63.614	60.230
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>74.958</b>	<b>144.355</b>
Impuesto a las ganancias	13	(5.414)	(28.280)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>69.544</b>	<b>116.075</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Terrarium

---

**Ing. Karem Franco Franco**

**Contadora**

**Fideicomiso Mercantil Terrarium**

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos a enero 1, 2024	4.435.605	154.514	4.590.119
Distribución de dividendos	-	(334.515)	(334.515)
Resultado integral del año	-	116.075	116.075
<b>Saldos a diciembre 31, 2024</b>	<b>4.435.605</b>	<b>(63.926)</b>	<b>4.371.679</b>
Distribución de dividendos		(116.075)	(116.075)
Resultado integral del año		69.544	69.544
<b>Saldos a diciembre 31, 2025</b>	<b>4.435.605</b>	<b>(110.457)</b>	<b>4.325.148</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Terrarium

---

**Ing. Karem Franco Franco**

Contadora

Fideicomiso Mercantil Terrarium

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		69.544	116.075
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto actividades de operación</b>			
Depreciación de propiedades de inversión	11	112.312	112.420
Impuesto a la renta	13	5.414	28.280
Depreciación propiedades		413	413
Provisión de intereses de instrumentos financieros		-	(3.807)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(9.605)	80.363
Impuestos por cobrar		(42.687)	(23.254)
Cuentas por pagar		73.435	28.050
Impuestos por pagar		(15.651)	(85.511)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>		<b>193.175</b>	<b>253.029</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Inversiones a valor razonable		(833.135)	(38.633)
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de inversión</b>		<b>(833.135)</b>	<b>(38.633)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Distribución de dividendos		(116.075)	(334.515)
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento</b>		<b>(116.075)</b>	<b>(334.515)</b>
Disminución neto en efectivo		(756.035)	(120.119)
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		761.286	881.405
<b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>5.251</b>	<b>761.286</b>

**Ab. Rafael Sandoval Vela**

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Terrarium

**Ing. Karem Franco Franco**

**Contadora**

Fideicomiso Mercantil Terrarium

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM** fue constituido el 26 de Febrero de 2016 inscrito en el Mercado de Valores según resolución No.2017.G.19.006932. Su Constituyente y Beneficiario son Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo y Terrarium S.A.

El Constituyente Uno inicialmente el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo, con fecha 26 de febrero del 2016 cede sus derechos fiduciarios a la compañía Terrarium S.A., quedando este como único Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir los bienes presentes y futuros, los mismos que conforman los bienes fideicomitidos, 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.

**1.2 Situación económica del país**

Las condiciones macroeconómicas, fiscales y regulatorias del país influyen de manera directa en el nivel de actividad de los sectores económicos, así como en la demanda de bienes de consumo masivo y semidurables que comercializan los negocios en el Ecuador. Estos factores inciden principalmente en el volumen de ventas, los niveles de consumo de los hogares, la rotación de inventarios, los costos de importación y producción, la capacidad de pago de los clientes y las condiciones de financiamiento y operación.

I. Contexto Político y Estabilidad Institucional

Al cierre del ejercicio económico 2025, el país mantuvo un entorno de estabilidad política, lo cual constituyó un factor relevante para la confianza de los agentes económicos y la continuidad de la actividad empresarial. En noviembre de 2025 se llevó a cabo un referéndum y consulta popular a nivel nacional, en el cual el pronunciamiento mayoritario por el "No" a las preguntas planteadas implicó una proyección de continuidad del marco constitucional e institucional vigente.

Este escenario favoreció la planificación comercial, la estabilidad del consumo interno, la ejecución de inversiones privadas y la continuidad de las operaciones industriales y comerciales, factores que impactan positivamente en el mercado objetivo del Fideicomiso.

II. Panorama Macroeconómico General (Estimado 2025)

Durante el ejercicio 2025, la economía ecuatoriana mostró una recuperación sostenida. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento anual estimado cercano al 2,8% al cierre del ejercicio, en un contexto de inflación baja y controlada, la cual se mantuvo alrededor del 1,2% anual.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El mercado laboral evidenció una mejora progresiva, con una tasa de desempleo nacional estimada en aproximadamente 3,2%, lo cual contribuyó al incremento del consumo de los hogares, favoreciendo la demanda de bienes de vestimenta, textiles, cosméticos, artículos de cuidado personal y artículos para el hogar, que constituyen el núcleo de los negocios que operan en el país.

III. Desempeño de la Actividad Económica por Componentes

Comportamiento Trimestral (Primer Trimestre 2025):

La tendencia positiva se consolidó desde el inicio del año, registrándose un crecimiento interanual del 3,4% en el primer trimestre de 2025, impulsado principalmente por:

- El aumento del consumo de los hogares (+7,1%), en un entorno de mayor capacidad de gasto, lo cual benefició directamente la comercialización de bienes de consumo masivo y productos de cuidado personal.
- El repunte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) (+6,7%), asociado a inversiones en manufactura, comercio, infraestructura logística y adquisición de inventarios, impactando positivamente en la cadena de suministro y distribución de los negocios en el país.

Desempeño Sectorial:

La reactivación económica fue generalizada, con 13 de los 20 sectores reportando crecimientos interanuales. Destacaron sectores como manufactura, comercio, agricultura, servicios y actividades financieras, los cuales mantienen una relación directa e indirecta con la demanda de insumos, productos terminados y canales de comercialización en los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

IV. Sector Externo, Riesgo País y Condiciones de Financiamiento

El entorno externo fue favorable durante el ejercicio 2025. Las exportaciones ecuatorianas alcanzaron cifras históricas y la balanza comercial cerró con un superávit superior a US\$4.600 millones.

Adicionalmente, el riesgo país presentó una reducción significativa, cerrando en 554 puntos básicos al 28 de noviembre de 2025. Esta mejora contribuyó a condiciones más favorables de financiamiento en el sistema financiero, impactando positivamente en el acceso al crédito, en los costos financieros y en la capacidad de los negocios para financiar capital de trabajo, importaciones, inventarios y operaciones productivas.

V. Marco de Política Monetaria y Liquidez del Sistema

El esquema de dolarización se mantuvo firme durante el ejercicio 2025, constituyéndose como el principal pilar de la estabilidad macroeconómica del país. La liquidez general del sistema financiero se mantuvo en niveles adecuados, lo cual incidió en tasas de interés relativamente estables.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Este entorno ha influido positivamente en la capacidad de los negocios para financiar sus operaciones, mantener niveles adecuados de inventarios, invertir en activos productivos y sostener su crecimiento comercial.

VI. Situación Arancelaria con Estados Unidos

Si bien el crecimiento de las exportaciones fue significativo, el entorno comercial se vio afectado inicialmente por la imposición de aranceles recíprocos del 15% por parte de Estados Unidos.

No obstante, dicho impacto fue mitigado con la firma de un Acuerdo Marco en noviembre de 2025, que estableció la eliminación de estos aranceles para exportaciones clave del Ecuador.

Este acuerdo contribuyó a preservar la estabilidad del comercio exterior y a reducir presiones sobre los costos de importación y exportación, favoreciendo a los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

VII. Evaluación del Impacto por la Administración

La Administración ha evaluado el impacto de los principales factores políticos y macroeconómicos descritos, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2025, con base en dicho análisis, se concluye que estas condiciones no han afectado de manera significativa la situación financiera, el desempeño operativo ni los resultados del Fideicomiso, por lo que no ha sido necesario efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio terminado en dicha fecha.

**1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

**1.4 Instrucciones Fiduciarias**

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Ejercer todas las 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 de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Cobrar mensualmente los cánones de arriendos 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 que designe la Constituyente Dos, 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 ninguna alteración. En caso de ser solicitado por los clientes la Fiduciaria en representación del Fideicomiso podrá ratificar lo antedicho con cada uno de ellos, para lo cual bastará con la comunicación escrita que ésta emita en tal sentido.
- 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 versiones 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 del Constituyente Dos.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables, de acuerdo con la última rendición de cuentas con corte al 30 de noviembre del 2025.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2025 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico excepto por las inversiones a valor razonable y costo amortizado (Nota 5.1), y bajo el principio de negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

A. Normas, enmiendas y modificaciones vigentes y aplicadas al 1 de enero de 2025

Las siguientes normas y enmiendas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y fueron consideradas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 3 / NIC 36	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo con fondo de comercio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025
Mejoras Anuales (NIC 7)	Ajustes a la clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025

El Fideicomiso estima que la adopción de las normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

B. Normas, enmiendas y mejoras publicadas, pero no vigentes a diciembre 31 del 2025

A continuación, se listan las normas y enmiendas publicadas al 31 de diciembre del 2025 que aún no son de aplicación obligatoria y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 14	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios (Actividades sujetas a tarifas reguladas).	A partir del segundo trimestre de 2025
Revisión post - implementación NIIF 16	Revisión posterior a la implementación de NIIF 16 Arrendamientos.	A partir del segundo trimestre de 2025
Modificaciones a la NIIF 10	Determinación de un "agente de facto".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 y NIIF 9)	NIIF 7 y NIIF 9: Ajustes relacionados con la contabilización de Acuerdos de Compra de Energía.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Mejoras Anuales (NIC 7, NIIF 7, NIIF 9, NIC 28, NIC 38, etc.)	Ajustes técnicos y aclaraciones menores sobre flujos de efectivo, divulgaciones de riesgo crediticio, baja de pasivos, y el método de participación en asociadas, entre otros.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025 y 1/1/2026
NIIF 18 - Estados financieros primarios	Nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros (reemplaza NIC 1).	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027
NIIF 19	Requisitos de divulgación para subsidiarias sin rendición pública de cuentas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027

Evaluación del impacto potencial y política de adopción del Fideicomiso

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- *Evaluación Preliminar:* Excepto por la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, el Fideicomiso estima que la adopción de las demás normas, enmiendas y mejoras listadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación inicial, dado que muchas disposiciones no son aplicables o su efecto es principalmente de revelación.
- *NIIF 18 - Estados Financieros Primarios:* El Fideicomiso continúa evaluando el alcance y el impacto potencial de la NIIF 18 en la presentación y revelación de sus estados financieros y espera completar su análisis antes de la fecha de aplicación obligatoria (1 de enero de 2027).
- *Normas de Sostenibilidad (ISSB):* El Fideicomiso ha iniciado procesos internos para recopilar información relevante y fortalecer controles y gobernanza relacionados con la sostenibilidad. La adopción y el alcance de las revelaciones estarán sujetos a la normativa local de implementación y a la disponibilidad de información verificable.

El Fideicomiso realiza un seguimiento continuo de las normas de ser aplicables, el cual incluye: (i) evaluación de impacto técnico y operativo; (ii) actualización de políticas contables (de ser aplicable); (iii) revisión de sistemas y controles; y (iv) capacitación del personal contable.

### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

### **2.4 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones con vencimiento menor a 3 meses sin riesgos de cambios de su valor.

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

#### **2.5.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros en la categoría de pasivos a costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**Activos financieros a costo amortizado**

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes e inversiones a costo amortizado, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

**Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Estos activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultado si no se mantienen dentro del modelo de negocio descrito anteriormente.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

Representados por cuentas por pagar proveedores. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento**

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior**

**Activos financieros a costo amortizado**

**Inversiones a costo amortizado**

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

**Activos financieros a valor razonable**

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las utilidades y pérdidas surgidas de la variación posterior del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

**2.5.4 Baja de activos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **2.6 Propiedades**

Las propiedades son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende muebles y enseres. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad, y no considera valor residual, debido a que la Administradora del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades del Fideicomiso son las siguientes:

Muebles y Enseres	10 años
-------------------	---------

## **2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y están medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal para asignar la diferencia entre el costo de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

Bienes aportados y edificaciones	20 y 50 años
----------------------------------	--------------

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. El Fideicomiso se ha determinado un valor residual de cero para sus propiedades de inversión. Para la determinación de la vida útil de los activos no se ha considerado un estudio técnico que sustente tales vidas útiles establecidas por la Administradora del Fideicomiso.

## **2.8 Impuesto a la renta**

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 cancele.

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 temporarias.

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.

## **2.9 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

## **2.10 Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios y bienes, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios; el importe de ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- Venta de bienes: Corresponde a transferencia de inmuebles.
- Ingresos por concesiones: Corresponde al servicio de concesión de inmuebles.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15.- El Fideicomiso para aplicar la normativa internacional evalúa todos los juicios y supuestos significativos que exige la norma considerando lo siguiente:

- Paso 1: Identificación del contrato del cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface sus obligaciones.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realizar el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

#### **(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés**

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso no presenta endeudamientos a tasas fijas o variables.

#### **(b) Riesgo de crédito**

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

#### **Bancos**

El Fideicomiso presenta saldos en Banco Internacional y Guayaquil, cuya institución presenta calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

#### **Inversiones**

El Fideicomiso presenta inversiones en Fondos de Inversión cuyo portafolio esta compuesto principalmente por inversiones calificadas con AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

#### **Clientes**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El Fideicomiso presenta políticas de crédito a 30 días por la facturación de concesiones de inmuebles, y evaluaciones constantes de los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Vida útil de las propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de la vida útil se evalúa al cierre anual (Ver nota 2.7).

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	5.251	6.217
Inversión (Nota 7)	-	755.069
Cuentas por cobrar (Nota 9)	19.597	7.712
	<u>24.848</u>	<u>768.998</u>
<u>Activos financieros al valor razonable</u>		
Inversión (Nota 8)	871.768	38.633
	<u>896.616</u>	<u>807.631</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 12)	111.816	27.218
	<u>111.816</u>	<u>27.218</u>

## 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

La inversión en el Fondo de inversión se mide a valor razonable (Nivel 1).

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bancos (a)	5.251	6.217
Inversiones a costo amortizado (b)	-	755.069
	<u>5.251</u>	<u>761.286</u>

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional y Guayaquil.

(b) Ver Nota 7.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**7. INSTRUMENTO FINANCIERO A COSTO AMORTIZADO**

Correspondía a inversiones en Banco Internacional y Guayaquil, por US\$755.069 cuyos plazos de vencimientos era en 2 a 3 meses, y con tasas de interés entre el 6.7% y 7%.

**8. INSTRUMENTO FINANCIERO A VALOR RAZONABLE**

<u>Composición</u>	<u>Unidades de participación</u>		<u>Valor unidad</u>		<u>Saldos</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo de Inversion Administrado Multiplica (a)	440.179	-	1,34	-	589.222	-
Fondo de Inversion Administrado Activo (b)	236.015	-	1,20	-	282.546	-
Fondo de Inversion Administrado Liquidez (c)	0	32.142	1,27	1,20	-	38.633
Total inversiones					<u>871.768</u>	<u>38.633</u>

- (a) Corresponde al Fondo de Inversión administrado por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., el cual al 31 de diciembre del 2025 presenta un rendimiento anual del 8.41% y plazo de 365 días.
- (b) Corresponde al Fondo de Inversión administrado por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., el cual al 31 de diciembre del 2025 presenta un rendimiento anual del 7.43% y plazo de 180 días.
- (c) Corresponde al Fondo de Inversión administrado por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., el cual al 31 de diciembre del 2025 presenta un rendimiento anual del 5.57% y plazo de 90 días.

**9. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes (a)	19.597	7.712
Anticipo a proveedores	3.420	1.893
Intereses	-	3.807
	<u>23.017</u>	<u>13.412</u>

- (a) Clientes, corresponde a las facturas pendientes de cobro generadas por la concesión de inmuebles, los cuales no generan interés y tienen vencimiento promedio de 30 días.

**10. IMPUESTOS POR COBRAR Y PAGAR**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición de impuestos por cobrar</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	58.408	41.315
Crédito tributario del IVA	26.696	4.450
Retenciones en la fuente del IVA	10.622	7.274
	<u>95.726</u>	<u>53.039</u>
	-	-
<u>Composición de impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente del IVA	16.252	1.775
IVA cobrado en ventas	6.548	7.142
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	5.136	492
Impuesto a la renta anual	5.414	28.280
Contribuciones	-	5.898
	<u>33.350</u>	<u>43.587</u>

**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Locales	2.294.445	2.294.445
Parqueos	1.135.867	1.135.868
Oficinas y consultorios	881.866	881.866
Isla	87.621	87.621
Bodegas	30.933	30.933
	<u>4.430.732</u>	<u>4.430.733</u>
(-) Depreciación acumulada	(886.144)	(773.832)
	<u>3.544.588</u>	<u>3.656.901</u>

**12. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Proveedores	111.816	27.218
Depósitos en garantía por las concesiones	69.652	80.900
Anticipos de clientes	522	437
	<u>181.990</u>	<u>108.555</u>
(-) Porción a largo plazo (depósitos en garantía)	(69.652)	(80.900)
	<u>112.338</u>	<u>27.655</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, El Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias hasta el año 2025, sin encontrarse en la actualidad impuestos pendientes de pago. Los años del 2019 al 2025 inclusive, se encontrarían abiertos a fiscalización por parte de las autoridades de control, a partir de las reformas tributarias de diciembre de 2021.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	74.958	144.355
Menos: Rentas exentas (rendimientos)	(50.752)	(27.820)
Más: Gastos no deducibles	185	11.822
Más: Gastos para generar ingresos exentos	220	188
Base imponible de impuesto a la renta	<u>24.610</u>	<u>128.545</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>5.414</u>	<u>28.280</u>

(c) Impuesto a la renta por pagar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto a la renta causado	5.414	28.280
<u>Menos:</u>		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(58.408)	(41.315)
Saldo (a favor) por pagar del Fideicomiso	<u>(52.994)</u>	<u>(13.035)</u>

(d) 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 sociedades 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\$10.000.000 (Anteriormente, este umbral era de \$15 millones de dólares americanos, pero fue modificado mediante la Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 emitida en septiembre de 2023); si el monto acumulado se encuentra

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

dentro del rango entre US\$3.000.000 y US\$10.000.000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2025 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. Para 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones ni el Informe de Precios de Transferencia, ya que no iguala o supera los montos antes mencionados.

(e) Principales Reformas Legales (Fiscales, Laborales y Regulatorias)

Durante el ejercicio 2025 y en el periodo posterior al cierre, se emitieron diversas normas y disposiciones de carácter tributario, laboral, social, ambiental y regulatorio que modificaron significativamente el entorno operativo y fiscal de las entidades en Ecuador. A continuación, se presenta un resumen de las reformas más relevantes y la evaluación de su impacto directo sobre el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

A. Principales Reformas Fiscales y su Alcance (Vigentes o aplicables en 2025)

Las reformas más relevantes que afectan la carga fiscal son las siguientes:

Reforma	Tema (resumen)	Vigencia
Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno	Estableció el incremento temporal de la tarifa de IVA (13%, con potestad de subir al 15% mediante decreto). Incrementó la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 5%. Creó una contribución temporal sobre las utilidades gravadas para los ejercicios 2024 y 2025.	R.O. No. 516, 12-03-2024
Ley Orgánica de Transparencia Social	Impuesto a las Utilidades Acumuladas / Dividendos: Creó el Impuesto a la Renta Único (IRU) por utilidades no distribuidas (con tarifa progresiva de hasta 2,50% desde 2025) y estableció nuevas retenciones obligatorias a dividendos (aplicada en la fecha de la resolución societaria).	R.O. No. 112, 28-08-2025
Ley Orgánica para el Alivio Financiero y Fortalecimiento Económico	Dispuso créditos tributarios para empleadores que mantuvieron niveles de empleo en el último trimestre de 2024. Estableció planes de pago, facilidades de pago y remisión de intereses, multas y recargos para obligaciones fiscales y de seguridad social (IESS) específicas.	R.O. No. 699, 09-12-2024
Resoluciones IESS	Facilidades de Pago y Coactivas IESS: Suspendió la ejecución de procedimientos coactivos y permitió a los empleadores acceder a beneficios de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre de 2024, previa solicitud y regularización.	R.O. No. 723, 16-01-2025
Modificación al R.I.R.T.I.	Modificó la exoneración del Impuesto a la Renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realicen en un solo acto y no formen parte del giro ordinario de negocio.	D.E. No. 551, 03-03-2025

B. Disposiciones de Cumplimiento Laboral, Societario y Regulatorio

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Como entidad regulada, el Fideicomiso ha tomado nota de otras obligaciones de cumplimiento que impactan sus procesos internos:

Disposición	Requisito/Alcance (resumen)	Vigencia
Reformas Laborales y de Seguridad Social	Estableció nuevas y estrictas obligaciones para el empleador en materia de prevención y sanción del acoso laboral (incluyendo el registro de un Protocolo de Prevención de Acoso Laboral) y la obligatoriedad de registrar el Plan de Igualdad Salarial.	Varias R.O. 2024/2025
Facturación Electrónica y Comprobantes Electrónicos (SRI)	Disposiciones relativas a la masificación y/o mandatoriedad de la facturación electrónica y transmisión de comprobantes. El SRI difundió la obligatoriedad de la transmisión en tiempo real al 1 de enero de 2026.	Resoluciones 2024/2025
Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	Continuidad de reformas regulatorias de 2024 con la obligación de actualización de manuales, perfilamiento de clientes y monitoreo/registro de operaciones inusuales (aplicable a sujetos obligados).	Varias R.O. 2024/2025
Protección de Datos Personales	Consideración de la normativa y reglamentos relacionados con el manejo de bases de datos y la relación con terceros en los procesos internos de la Sociedad.	Varias R.O. 2024/2025

**C. Evaluación del Impacto en el Fideicomiso**

El Fideicomiso ha evaluado los efectos de los cambios anotados y concluye que no se identificaron impactos materiales en las cifras contables al 31 de diciembre de 2025, ya que se cumplieron oportunamente con las obligaciones y se utilizaron las facilidades y beneficios aplicables.

El Fideicomiso realiza un monitoreo activo de las reformas, así como de las interpretaciones administrativas y judiciales, con el objetivo de mitigar contingencias y determinar oportunamente los eventuales efectos en los periodos posteriores.

**14. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios y servicios prestados	255.441	116.926
Amortización propiedades de inversión	112.312	112.420
Mantenimiento y expensas	98.949	44.666
Servicios inmobiliarios (a)	88.774	110.617
Impuestos y contribuciones	7.893	18.348
Depreciación	413	413
Pérdida baja de cartera	-	44.551
Otros	856	851
	<u>564.638</u>	<u>448.792</u>

(a) Corresponde a servicios por parte de la compañía Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**15. OTROS INGRESOS**

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rendimientos por inversiones a renta variable	51.558	501
Rendimientos por inversiones a renta fija	11.505	59.095
Otros	551	634
	<u>63.614</u>	<u>60.230</u>

**16. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO**

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, y conscientes del impacto ambiental de nuestras operaciones, hemos implementado diversas iniciativas y fomentar prácticas responsables en nuestra industria.

Implementaciones para mejorar el medio ambiente

- Gestión eficiente de residuos: Aplicamos programas de reciclaje y reutilización de materiales en nuestras instalaciones, promoviendo una economía circular y reduciendo la generación de desechos.
- Uso responsable del agua: Implementamos tecnologías para el ahorro de agua en nuestras operaciones, así como sistemas de recolección y reutilización para minimizar el desperdicio.
- Concientización y educación ambiental: Fomentamos una cultura de sostenibilidad entre nuestros colaboradores, clientes y proveedores, promoviendo prácticas más responsables con el medio ambiente.

Riesgos y oportunidades ante el cambio climático

El cambio climático representa un desafío global, y hemos identificado tanto riesgos como oportunidades en este contexto:

Riesgos:

- Impacto en la demanda del mercado: Los consumidores y clientes pueden preferir alternativas más sostenibles, exigiendo una adaptación en nuestros servicios.

Oportunidades:

- Innovación y diferenciación: La inversión en tecnologías limpias y productos sostenibles nos permite destacarnos en el mercado y generar valor agregado.
- Acceso a nuevos mercados y certificaciones: La adopción de estándares ecológicos y la reducción de nuestra huella ambiental pueden abrir puertas a clientes y mercados con altas exigencias ambientales.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TERRARIUM**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Estamos comprometidos con seguir desarrollando estrategias sostenibles que nos permitan adaptarnos a los desafíos del cambio climático y contribuir activamente a la protección del medio.

## **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Con posterioridad a la fecha del Estado de Situación Financiera, se ha producido un evento relevante que afecta el entorno financiero del país:

- *Riesgo País y Emisión de Bonos:* En enero de 2026, el Gobierno de Ecuador inició el proceso para emitir nuevos bonos globales de deuda externa y recomprar bonos con vencimiento en 2030 y 2035. Esta operación se concreta impulsado por la sostenida caída del riesgo país, que se ubicó en 485 puntos básicos al 15 de enero de 2026. La iniciativa busca aliviar las presiones de la deuda externa y reducir el costo financiero, liberando espacio fiscal para inversión pública.

La Administración considera que este hecho posterior, de carácter no ajustable, podría tener un efecto favorable en el entorno macroeconómico general, particularmente en el acceso al financiamiento, la inversión privada y el nivel de actividad económica, lo cual podría influir positivamente en la demanda futura del Fideicomiso. No obstante, dicho evento no requiere ajustes a las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, siendo suficiente su revelación por su impacto potencial en el desempeño futuro del Fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del 1 de febrero de 2026, el Gobierno ecuatoriano implementó aranceles de hasta 30 % sobre importaciones provenientes de Colombia, en el contexto de medidas relacionadas con seguridad fronteriza y presiones diplomáticas. En respuesta, autoridades colombianas han anunciado medidas arancelarias recíprocas, generando incertidumbre y potencial impacto en las cadenas de suministro y costos logísticos de productos que circulan entre ambos países.

El Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos que esta situación pueda incidir en los estados financieros del Fideicomiso para los siguientes periodos.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
Gerente General de ZION Administradora  
de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es  
Representante Legal del  
**Fideicomiso Mercantil Terrarium**

---

**Ing. Karem Franco Franco**  
**Contadora**  
**Fideicomiso Mercantil Terrarium**