

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 19 de Octubre del 2006, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, construcción, promoción, desarrollo inmobiliario y urbanístico, y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2012 y el período de transición fue en el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación de dichas estimaciones en el futuro se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la compañía continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español, y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal.

f. **Pagos anticipados**

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. **Inventarios**

Los inventarios y el costo de ventas relacionado son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la compañía.

El costo del inventario está constituido por su costo de adquisición y de transformación en el que se incluyen los intereses que se generan por los préstamos que la compañía hace para la transformación del activo, el mismo que se capitaliza hasta el momento en que el activo está listo para su uso o venta de acuerdo con la expectativa de la Administración.

h. **Propiedades, planta y equipo, neto**

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) de las existencias en la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, como su costo atribuido en esa fecha, acorde a lo indicado en la NIIF 1

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones, maquinarias y equipos, vehículos; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desemborse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

l. Impuesto a la renta

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por ventas de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación con la cancelación de bienes inmobiliarios y urbanísticos.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2015, fue de 3.38%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Caja	U.S.\$	15,487.39	18,600.00
Bancos		33,172.10	291,426.22
TOTAL	U.S.\$	<u>48,659.49</u>	<u>310,026.22</u>

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Clientes	U.S.\$	908,632.23	1,905,882.12
Menos: Provisión para cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>908,632.23</u>	<u>1,905,882.12</u>

La empresa no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

Esta cuenta por cobrar se cobraran en el año 2016 con una tasa de interés del 11.33%, el tipo de garantía es hipotecaria.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Préstamos a locales comerciales (a)	U.S.\$	2,141,764.85	6,572,756.99
Anticipos a proveedores (b)		2,816,589.28	4,697,782.22
Préstamos a terceros (c)		490,240.38	824,636.80
Eynshaw IIC		2,236,286.92	-
Otras cuentas por cobrar (d)		4,157,421.53	7,484,020.82
TOTAL	U.S.\$	<u>11,842,302.96</u>	<u>19,579,196.83</u>

LARGO PLAZO

Fideicomiso Mercantil Amagua (e)	U.S.\$	<u>685,352.57</u>	<u>854,757.46</u>
----------------------------------	--------	-------------------	-------------------

(a) Corresponde a préstamos realizados a los locales comerciales del Centro Comercial Plaza Lagos Town Center, ubicado en el Kilómetro 6.5 vía La Puntilla del cantón Samborondón, parroquia Tarifa, Provincia del Guayas, cuyo destino fue la adecuación y amueblamiento de los mismos, no tienen fecha de vencimiento, ni tasa de interés.

(b) Esta cuenta corresponde a anticipos entregados a proveedores para la construcción del proyecto denominado Lagos de Batán.

(c) Corresponde a préstamos autorizados a clientes de Talum S. A., para la construcción de sus viviendas.

(d) Las otras cuentas por cobrar son prestamos que han realizado a personas naturales y jurídicas que no tienen garantías, tasa de interés y se esperan ser recuperadas en el pazo de un año, entre los principales deudores tenemos a Pacific Coast por U.S.\$ 2,791,657.25, Juan Carlos Marín por U.S.\$ 300,000.00 y restaurant Mikka por U.S.\$ 195,000.00

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- (e) El Fideicomiso Mercantil Amagua, fue constituido por la Corporación Samborondón S. A., Corsam, Dismedsa S. A., Corporación Celeste S. A., Corpacel, Talum S. A., Vermigilio S. A. y Aguas de Samborondón Amagua C.E.M., con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros para que los administre, será la responsable de la ejecución de las obras y proyectos inmobiliarios en la parroquia urbana satélite La Aurora del cantón Daule y la parroquia urbana satélite La Puntilla del cantón Samborondón, los fondos para la obra serán proporcionados por los constituyentes, cuando la obra esté terminada y vendida, los fondos serán transferidos a los constituyentes que son los beneficiarios.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

POR COBRAR	SALDO 31-dic-14	DÉBITOS			CRÉDITOS			SALDO 31-dic-15
		PRESTAMOS	OTROS	RECLASIFICACIÓN	COBROS Y CRÉDITOS	OTROS		
Agriesta Batan S. A.	U.S.\$ 804,506.15	165,000.00	337,444.31	-	1,180,371.13	75,000.00	55,579.33	
Agroguayas S. A.	280,000.00	2,445,237.03	-	-	2,670,237.03	-	55,000.00	
Zerini S. A.	6,410.64	-	-	-	1,025.00	-	5,385.64	
Galenbeck S. A.	218,667.55	-	15,215.96	-	38,897.75	193,885.76	-	
Lagosbook S. A.	538,881.26	87,000.00	198,059.22	-	10,000.00	142,582.01	472,356.47	
Frozentago S. A.	117,197.03	-	-	-	-	-	117,197.03	
Lagosnack S. A.	268,380.96	-	-	-	88,412.61	-	201,968.35	
Wineleago S. A.	199,435.62	20,000.00	107.80	-	-	-	219,543.42	
Francislaigo S. A.	385,220.47	-	-	-	6,503.08	-	381,717.39	
Paitago S. A.	1,129,046.00	-	2,865.61	-	-	882,465.58	249,466.03	
Dulcelago S. A.	184,409.67	-	13,784.09	-	108,576.80	4,684.53	84,930.43	
Plazatagos Town Center	8,646,678.47	1,540,000.00	11,884.39	-	104,000.00	79,779.48	50,034,793.38	
Sustilago S. A.	369,537.62	-	37,277.29	-	18,705.06	90,694.42	297,415.43	
Conjunto Residencial Cerrado Casalago	100,174.50	-	23,428.46	-	-	22,622.43	100,980.53	
Bourget S. A.	309,962.67	27,438.77	147.52	347,519.18	537,548.96	101,348.58	246,170.60	
Becksee S. A.	732,267.95	-	93,447.14	702,179.52	123,535.57	833,998.67	570,360.17	

TALUM S. A.

PASAJE	14,113,776.56	4,284,675.80	734,681.79	1,049,698.70	4,686,914.99	2,427,061.66	13,068,856.20
VIENEN	14,113,776.56	4,284,675.80	734,681.79	1,049,698.70	4,686,914.99	2,427,061.66	13,068,856.20
Ustlercorp S. A.	73,580.56	-	78,998.27	-	8.33	-	182,570.50
Brombach S. A.	180,499.07	4,109.00	-	164,141.06	458.01	164,141.06	164,141.36
Lagoplasta S. A.	55,136.97	-	-	-	-	55,136.97	-
Arbansa S. A.	-	-	50.00	2,250.60	-	-	2,300.60
Campo Del Este Camposita S. A.	-	-	-	2,127.18	-	-	2,127.18
Digarda S. A.	325,591.74	-	573,228.58	-	50,600.00	428,712.70	430,107.62
Conjunto Residencial Centrado Delago	94,616.46	-	15,397.71	-	-	12,043.67	97,970.52
Plaza Lagos Town Center II	-	-	-	1,375.63	-	-	1,375.63
Skyline Equities Group LLC.	365,113.85	-	-	-	-	-	365,113.85
TOTAL	15,186,315.23	4,288,775.80	1,402,356.35	1,219,593.17	4,737,381.33	3,047,096.06	14,274,563.16

U.S.\$

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR

<u>CORTO PLAZO</u>	SALDO 31/12/2014	DÉBITOS				CRÉDITOS				SALDO 31/12/2015
		PAGOS	COMPEN- SACION	PRÉSTAMOS	REGLASIFICA- CIÓN	COMPENSA- CIÓN	OTROS			
Larisa Lotización La Ribera S. A. U.S.\$	13,370,345.76	134,097.07	-	70,000.00	-	1,736,870.55	34,595.24	-	15,077,714.46	
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	3,205,358.97	3,426,556.77	-	877,000.00	-	-	89,038.04	-	744,890.24	
Conjunto Residencial Cerrado Istalago	74,877.99	40,784.73	-	-	-	-	39,950.70	-	74,043.96	
Conjunto Residencial Cerrado Ritlago	125,650.10	34,546.93	-	-	-	-	35,906.94	-	127,010.11	
Fontespai S. A.	284,996.97	4,266.36	-	-	-	322,247.10	-	-	602,975.71	
Heindar S. A.	969,361.92	165,503.96	-	155,200.00	-	-	4,000.00	-	883,057.96	
Joyamar S. A.	230,000.00	-	-	-	-	-	-	-	230,000.00	
Megatrexa S. A.	10,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	5,000.00	
Cebilse S. A.	30,000.00	26,154.70	3,845.30	-	-	-	-	-	-	
Plaza Lagos Town Center II	89,187.78	129,813.72	-	15,000.00	-	-	25,625.94	-	-	

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

PASAN	18,389,779.49	3,966,726.24	3,845.30	1,117,200.00	-	2,059,117.65	229,166.85	17,824,692.46
VIENEN	18,389,779.49	3,966,726.24	3,845.30	1,117,200.00	-	2,059,117.65	229,166.86	17,824,692.46
Condominio Plaza Lagos	178,500.32	2,202.64	-	-	-	-	61,089.53	237,397.21
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. Irca	450,063.47	457,453.49	-	400,000.00	-	-	-	352,629.96
Comercial Agrícola Zapote S. A. Cazapsa	412,266.11	204,785.00	-	200,000.00	-	-	-	407,475.11
Castelago S. A.	1,433,571.53	212,469.27	-	-	-	-	882,854.91	2,104,257.17
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	5,523,176.32	4,177,078.39	-	3,121,000.00	-	-	2,675,454.30	7,142,551.23
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	17,488,368.35	5,325,262.79	-	19,055,684.45	332,988.36	-	332,988.36	31,551,766.37
Industria Nacional de Ensamblajes S.A. Innaensa	-	-	-	-	-	-	306,000.00	306,000.00
Inmobiliaria Plaza 500 S. A. Inaoplaza	4,827,919.55	3,038,256.90	366,330.44	570,000.00	-	-	-	1,993,332.21
TOTAL	48,703,649.14	17,383,935.72	370,175.74	24,463,864.45	332,988.36	2,059,117.65	4,148,576.60	61,854,103.74

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

LARGO PLAZO

Cri Investment LLC	U.S.\$	4,796,130.87	46,286.77	4,751,844.10	-	-	-
--------------------	--------	--------------	-----------	--------------	---	---	---

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos, compensaciones y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

			31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Obras en proceso	(a) (c)	U.S.\$	53,971,401.43	52,307,516.63
Infraestructura urbana	(b) (c)		134,872,135.37	117,680,829.81
Villas	(c)		2,109,827.05	1,726,312.53
Materiales de construcción			843,821.90	588,562.75
TOTAL		U.S.\$	<u>191,797,185.75</u>	<u>172,303,221.72</u>

(a) Corresponde a las obras en proceso y los costos generados en el proyecto denominado Lagos de Batán y Aires de Batán, ubicados en el Kilómetro 6.5 y 6.8 respectivamente vía La Puntilla del cantón Samborondón, parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

(b) Están incluidas las infraestructuras de las urbanizaciones y de los edificios que conforman Lagos de Batán.

(c) Las obras en proceso, la infraestructura urbana y las villas están medidas a su costo de adquisición y transformación posteriormente son medidas a su valor neto de realización, el mismo que no ha dado origen a pérdidas de su valor registrado en los libros contables.

No existe evidencia de que las obras en proceso, infraestructura urbana y villas se hayan visto afectadas por los sismos recientemente ocurrido en Ecuador, por lo que estos activos no requieren de ajustes de su valor en libros.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros activos corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Otros activos	U.S.\$	<u>105,870.47</u>	<u>105,870.47</u>

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS 31/12/2014</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDOS 31/12/2015</u>
Instalaciones	U.S.\$	177,341.73	-	-	177,341.73
Maquinarias y equipos		426,465.88	-	-	426,465.88
Vehículos		236,996.02	-	-149,062.02	87,934.00
		<u>840,803.63</u>	<u>-</u>	<u>-149,062.02</u>	<u>691,741.61</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		269,623.68	100,093.19	-149,062.02	220,654.85
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>571,179.95</u>	<u>-100,093.19</u>	<u>-</u>	<u>471,086.76</u>

Instalaciones y maquinarias y equipos se deprecian al 10% y vehículos al 20% anual, bajo el método de línea recta.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

AÑO 2015

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>2015 SALDO U.S. \$</u>
<u>Inversiones sin influencia significativa</u>				
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	1	0.1100	1.00	1.00
Cebilse S. A.	1	0.0005	1.00	1.00
Huindar S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Fontespai S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.0446	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. A.	1	0.00005	1.00	1.00
Lagosnack S. A.	399	49.88	1.00	399.00
Sushilago S. A.	399	49.88	1.00	399.00
<u>Inversiones con control</u>				
Bocksee S. A.	100,400	99.60	1.00	100,400.00
Winelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Frozenlango S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Dulcelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Francislago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Brombach S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Digarda S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Bourguet S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Patilago S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Zertini S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Lagosbooks S. A.	799	99.98	1.00	799.00
TOTAL				<u>109,194.00</u>

Las inversiones en acciones que adquirió la empresa son extrabursátiles, no cotizan en la Bolsa de Valores.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Inversiones sin influencia significativa

Son registradas a su costo de adquisición y se reconocen los ingresos cuando la empresa tenga derecho a ellos.

Inversiones con control

Son registradas a su costo de adquisición y en los estados financieros consolidados se reconocen a su valor patrimonial proporcional.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

AÑO 2014

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>2014 SALDO U.S. \$</u>
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. a)	1	0.1100	1.00	1.00
Cebilse S. A. a)	1	0.0005	1.00	1.00
Huindar S. A. a)	1	0.1250	1.00	1.00
Fontespai S. A. a)	1	0.1250	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA a)	1	0.0446	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. A. a)	1	0.00005	1.00	1.00
Lagosnack S. A.	399	49.88	1.00	399.00
Sushilago S. A.	399	49.88	1.00	399.00
Bocksee S. A. a)	400	50.00	1.00	400.00
Winelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Frozenlago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Dulcelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Francislago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Brombach S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Digarda S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Bourguet S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Patilago S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	2,095.88
Zertini S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	18,573.68
Lagosbooks S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	31,489.42
TOTAL				58,955.98

Las inversiones en acciones que adquirió la empresa son extrabursátiles, no cotizan en bolsa, por lo que en su registro inicial se las reconoce a su costo de adquisición y en su registro posterior se las reconoce a su valor patrimonial proporcional al cierre del año 2014, las compañías emisoras no reflejaron cambios en su patrimonio.

a) Están en proceso las acciones adquiridas en el año 2014

b) Las compañías Patilago S. A., Zertini S. A. y Lagosbook S. A. no han capitalizado las acciones adquiridas al 31 de Diciembre del 2014

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Banco Pichincha C. A.	U.S.\$	5,478,316.34	8,359,769.23
Banco Bolivariano C. A.		14,321,074.66	13,152,888.96
Banco del Pacífico S. A.		12,794,233.77	15,641,406.58
Guaranty Trust Bank Limited		23,361,888.56	23,361,888.56
Intercredit Bank		2,913,582.68	2,582,689.21
Banco Bolivariano Panamá S. A.		<u>149,038.48</u>	<u>415,416.64</u>
SUB-TOTAL		59,018,134.49	63,514,059.18
Intereses		<u>1,788,789.39</u>	<u>902,108.04</u>
TOTAL	U.S.\$	60,806,923.88	64,416,167.22
Porción corriente de la deuda a largo plazo		<u>31,323,065.35</u>	<u>32,193,682.95</u>
Deuda a largo plazo	U.S.\$	<u>29,483,858.53</u>	<u>32,222,484.27</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2015, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Pichincha C. A.	1331426	31/01/2017	8.00%	1,338,893.87
	1864484	11/07/2018	8.00%	2,634,694.14
	1891898	10/08/2018	8.00%	1,504,728.33
				5,478,316.34
Banco Bolivariano C. A.	129769	18/08/2017	7.50%	1,130,555.68
	141062	08/08/2016	8.83%	8,714,000.00
	141298	11/01/2016	8.92%	2,500,000.00
	141186	04/01/2016	8.92%	1,976,518.98
				14,321,074.66
Banco del Pacifico S. A.	40043143	21/04/2016	8.95%	773,475.72
	40046314	29/07/2017	8.95%	1,666,602.41
	40077168	12/11/2019	8.95%	8,340,024.04
	40091510	26/03/2016	8.95%	2,014,131.60
				12,794,233.77
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2015	6.00%	136,116.83
	6400662	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	-	31/01/2015	6.00%	2,030,771.73
	-	30/06/2017	9.00%	2,000,000.00
	-	30/06/2017	10.00%	2,000,000.00
	6420336	31/07/2015	6.00%	1,015,000.00
	-	30/06/2017	10.00%	1,000,000.00
	6420357	31/05/2017	9.00%	2,500,000.00
	6420407	30/07/2017	10.00%	2,000,000.00
	6420646	31/10/2017	7.00%	2,000,000.00
	-	31/12/2018	8.00%	3,200,000.00
	6430814	31/12/2016	8.00%	1,200,000.00
	6440015	25/11/2017	8.00%	100,000.00
	6440016	02/12/2017	8.00%	360,000.00
	6440116	10/12/2017	8.00%	100,000.00
6440101	24/12/2017	8.00%	100,000.00	
6440128	31/12/2018	8.00%	430,000.00	
6440129	24/01/2018	8.00%	100,000.00	
6440130	09/01/2018	8.00%	100,000.00	
				23,361,888.56
PASAN				55,955,513.33

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
VIENEN				55,955,513.33
Banco Bolivariano Panamá S. A.	10032293	15/02/2016	9.00%	149,038.48
				<u>149,038.48</u>
Intercredit Bank	-	-	-	2,913,582.68
				<u>2,913,582.68</u>
				59,018,134.49
Intereses				<u>1,788,789.39</u>
TOTAL				60,806,923.88
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<u>31,323,065.35</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>29,483,858.53</u>

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias por U.S. \$ 35,725,751.76

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias, garantías bancarias por U.S. \$ 77,125,498.48

BANCO DEL PACÍFICO S. A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

La renovación del préstamo por U.S. \$ 2,030,771.73, no está registrado en el Banco Central del Ecuador, pero los intereses fueron considerados como gastos no deducibles.

El préstamo por U.S. \$ 3,200,000.00, no está registrado en el Banco Central del Ecuador.

BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ S. A.

Firma de pagaré y convenio arbitral.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2014, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Pichincha C. A.	922312	06/10/2015	8.92%	385,024.65
	972889	29/11/2015	8.92%	218,745.44
	1331426	31/01/2017	8.00%	2,380,588.18
	1864484	11/07/2018	8.00%	3,407,267.31
	1891898	10/08/2018	8.00%	1,968,143.65
				8,359,769.23
Banco Bolivariano C. A.	129769	18/08/2017	7.50%	1,438,888.96
	135235	14/08/2015	8.83%	11,714,000.00
				13,152,888.96
Banco del Pacífico S. A.	40043143	21/04/2016	8.95%	3,087,496.09
	40046314	29/07/2017	8.95%	2,553,910.49
	40077168	12/11/2019	8.95%	10,000,000.00
				15,641,406.58
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2015	6.00%	136,116.83
	6400662	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	-	31/01/2015	6.00%	2,030,771.73
	6420337	30/06/2015	9.00%	2,000,000.00
	6420335	30/06/2015	10.00%	2,000,000.00
	6420336	31/07/2015	6.00%	1,015,000.00
	6420500	31/03/2013	10.00%	1,000,000.00
	6420357	31/05/2017	9.00%	2,500,000.00
	6420407	30/07/2017	10.00%	2,000,000.00
	6420646	31/10/2017	7.00%	2,000,000.00
	-	31/12/2018	8.00%	3,200,000.00
	6430814	31/12/2016	8.00%	1,200,000.00
	6440015	25/11/2017	8.00%	100,000.00
	6440016	02/12/2017	8.00%	350,000.00
	6440116	10/12/2017	8.00%	100,000.00
6440101	24/12/2017	8.00%	100,000.00	
6440128	31/12/2018	8.00%	430,000.00	
6440129	24/01/2018	8.00%	100,000.00	
6440130	09/01/2018	8.00%	100,000.00	
				23,361,888.56
PASAN				60,515,953.33

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
VIENEN				60,515,953.33
Intercredit Bank	-	-	-	2,582,689.21
Banco Bolivariano Panamá S. A.	10024313	25/06/2015	9.00%	166,666.64
	10026517	11/05/2015	9.00%	248,750.00
				415,416.64
				63,514,059.18
Intereses				902,106.04
TOTAL				64,416,167.22
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				32,193,682.95
DEUDA A LARGO PLAZO				32,222,484.27

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias por U.S. \$ 35,725,751.76

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias, garantías bancarias por U.S. \$ 45,925,701.82

BANCO DEL PACÍFICO S. A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

El préstamo con vencimiento del año 2013, no ha sido renovado.

La renovación del préstamo por U.S. \$ 2,030,771.73, no está registrado en el Banco Central del Ecuador, pero los intereses fueron considerados como gastos no deducibles.

El préstamo por U.S. \$ 3,200,000.00, no está registrado en el Banco Central del Ecuador.

BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ S. A.

Firma de pagaré y convenio arbitral.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Reservaciones de clientes (a)	U.S.\$	41,049,427.29	45,907,946.89
Proveedores locales		17,389,835.62	10,557,814.35
Otras cuentas por pagar		3,024,769.45	10,574,639.72
Via Land LLC (b)		400,000.00	-
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (c)		607,694.34	-
Cuotas afiliación de copropietarios (d)		235,822.88	177,105.94
TOTAL	U.S.\$	<u>62,707,549.68</u>	<u>67,217,506.90</u>

- (a) Las reservaciones de clientes se encuentran respaldadas por contratos de reservación y promesa de compra venta.

Corresponden a ventas a crédito de terrenos, que son registradas en los resultados cuando se transfiere el bien inmueble o haya cancelado el 100% de la deuda.

- (b) CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO

En los libros de Talum S. A. figuraba cuenta por pagar a la compañía AIPOC S. A., por el cual se celebró el contrato de cesión de derecho de crédito a favor de Via Land LLC por U.S. \$ 400,000.00

- (c) Mediante la resolución No.109012015RCBR080099 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 12 de agosto del 2015 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio y septiembre del 2015 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 789,656.46 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 179,668.14 quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 607,694.34; se efectuó un nuevo convenio el 10 de marzo del 2016 mediante resolución No. 109012016RCBR20524 de 6 meses.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

(d) La afiliación de los copropietarios, son cuotas de valores transitorios equivalentes a \$ 2.00 por cada metro cuadrado, los mismos que serán entregados a la compañía designada para su administración.

14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	72,040.44	150,747.96	108,577.06	29,869.54
Retención en la fuente del impuesto a la renta		140,703.54	547,035.73	483,682.54	77,350.35
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		268,420.90	1,300,476.19	1,153,288.17	121,232.88
Impuesto a la renta causado		-	920,084.18	920,084.18	-
Anticipo del impuesto a la renta por pagar		132,203.23	132,203.23	-	-
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 18)		27,796.70	27,796.70	70,291.64	70,291.64
TOTAL	U.S.\$	641,164.81	3,078,343.99	2,735,923.59	298,744.41

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	5,225,313.92	4,173,398.15
Fideicomiso Mercantil de Administración Condominio Plaza Lagos		461,410.76	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		4,547,437.50	3,745,424.52
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		5,719,785.78	3,176,502.53
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		626,648.09	559,752.19
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos II		1,381,804.66	824,600.20
Fideicomiso Mercantil de Administración Riolago		7,213,992.62	3,245,933.34
TOTAL	U.S.\$	<u>25,176,393.33</u>	<u>15,725,610.93</u>

Los fideicomisos fueron constituidos por Jimson Holding Ltd. y Pacific Coast Real Property LLC., para administrar los terrenos de los conjuntos residenciales Casalago, Delago, Islalago, Plaza Lagos, Plaza Lagos II y Riolago ubicados en el cantón Samborondón. La Administradora del Fideicomiso es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía, está conformado de la siguiente manera:

2015

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCIÓN U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	7,999,999	99.99	1.00	7,999,999.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>8,000,000</u>	<u>100</u>		<u>8,000,000.00</u>

La compañía Skyvest EC Holding S. A. y Cecilia Arosemena Tanner son de nacionalidad ecuatoriana.

Con fecha 28 de Abril del 2015 se incribió ante el registrador de la propiedad la escritura de aumento de capital social de la compañía de U.S.\$ 5,000,000.00 al valor de 8,000,000.00, mediante aporte para futuras capitalizaciones de U.S.\$ 3,000,000.00.

En consecuencia el capital social de la compañía de la accionista Skyvest EC Holding S. A., es U.S.\$ 7,999,999 representado en 7,999,999 acciones ordinarias, nominativas.

2014

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCIÓN U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	4,999,999	99.99	1.00	4,999,999.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>5,000,000</u>	<u>100</u>		<u>5,000,000.00</u>

La compañía Skyvest EC Holding S. A. y Cecilia Arosemena Tanner son de nacionalidad ecuatoriana.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de la compensación de pérdidas con partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

2015

<u>COMPAÑÍAS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Patilago S. A.	-814,145.64
Sushilago S. A.	-32,681.24
Bourget S. A.	-101,348.58
TOTAL	<u>-948,175.46</u>

2014

<u>COMPAÑÍAS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Brombach S. A.	-18,175.23
Dulcelago S. A.	-176,256.63
Francislago S. A.	-832,933.27
Frozenlago S. A.	-152,636.45
Lagosbook S. A.	-755,338.25
Winelago S. A.	-85,861.31
TOTAL	<u>-2,021,201.14</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,809,990.56	1,943,924.34
Más:			
Gastos no deducibles locales		874,871.86	1,961,235.92
Gastos no deducibles del exterior		1,497,338.41	344,103.00
Menos:			
Otras rentas exentas		-	930,343.85
Utilidad gravable		<u>4,182,200.83</u>	<u>3,318,919.41</u>
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		<u>920,084.18</u>	<u>730,162.27</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		837,252.99	729,999.32
<hr/>			
Impuesto a la renta causado		920,084.18	730,162.27
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado (a)		789,656.46	653,472.46
Crédito tributario de años anteriores		-	1,296.58
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (a)		<u>60,136.08</u>	<u>47,596.53</u>
Impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	<u>70,291.64</u>	<u>27,796.70</u>

Los estados financieros de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el ejercicio económico del año 2015. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

(a) El anticipo de Impuesto a la renta y las retenciones en la fuente, fueron compensadas en el ejercicio 2015.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	1,379,793.09	901,439.79
Otros ingresos		70,779.46	1,196,909.81
Alícuotas de mantenimiento		3,150.00	-
Ingresos por mora		19,988.08	26,153.37
Reembolsos de ingresos		115,295.01	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,589,005.64</u>	<u>2,124,502.97</u>

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015, y la fecha del informe de los auditores externos el 17 de mayo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

21. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

TALUM S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2015

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

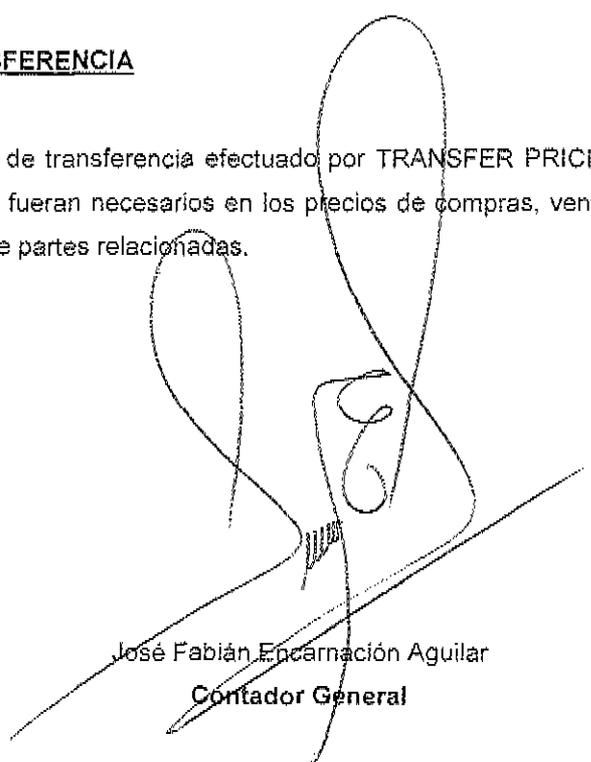
Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la compañía.

23. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El estudio de precios de transferencia efectuado por TRANSFER PRICING ADVISORS TPA, no revela ajustes que fueran necesarios en los precios de compras, ventas u otros conceptos que se realizaron entre partes relacionadas.



José Fabián Encarnación Aguilar
Contador General