

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad 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 presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad 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.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad no realiza provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en su totalidad.

f. 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 entidad.

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 entidad 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.

g. Pagos anticipados

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

h. Propiedades, planta y equipo, neto

La entidad 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 entidad en el periodo 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 entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad 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 entidad 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 entidad 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 desembolse 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. 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 periodo 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.

n. 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 entidad.

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.

o. Normas internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018

- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Caja	U.S.\$	12,487.39	15,487.39
Bancos		76,008.95	33,172.10
TOTAL	U.S.\$	<u>88,496.34</u>	<u>48,659.49</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Cientes	U.S.\$	743,458.48	908,632.23
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>743,458.48</u>	<u>908,632.23</u>

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

Esta cuenta por cobrar se cobrarán en el año 2017 con una tasa de interés del 11.33%, el tipo de garantía es hipotecaria.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>			<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Préstamos a locales comerciales	(a)	U.S.\$	2,014,443.63	2,141,764.85
Anticipos a proveedores	(b)		2,398,473.17	2,816,589.28
Préstamos a terceros	(c)		401,413.33	490,240.38
Eynshaw IIC	(d)		2,236,286.92	2,236,286.92
Otras cuentas por cobrar	(e)		4,405,496.64	4,157,421.53
			<hr/>	<hr/>
TOTAL		U.S.\$	<u>11,456,113.69</u>	<u>11,842,302.96</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

LARGO PLAZO

Fideicomiso Mercantil Amagua (f)	U.S.\$	<u>545,322.25</u>	<u>685,352.57</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) La cuenta por cobrar Eynshaw IIC corresponde a préstamo, no tiene tasa de interés y fecha de vencimiento.
- (e) Las otras cuentas por cobrar son préstamos que han realizado a personas naturales y jurídicas que no tienen garantías, tasa de interés y se esperan ser recuperadas en el plazo de un año, entre los principales deudores tenemos a Pacific Coast por U.S.\$ 2,795,524.31, Nuevo Rancho Nuransa S. A. por U.S.\$ 450,470.45 y Cairm Marketts por U.S.\$ 281,493.97.
- (f) 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 2016 y 2105, es como sigue:

POR COBRAR	SALDO 31-12-15		DEBITOS		CREDITOS		SALDO 31-12-16
	PRESTAMOS	VENTAS OTROS	RECLASIFICACION	COMPENSACION	COBROS Y CREDITOS	OTROS RECLASIFICACION COMPENSACION	
PRESTAMOS							
Agriculta Belar S. A.	51,579.33	1,306,953.06	19,937.04	172,541.48	-	508,166.45	1,036,102.11
Agriculta Agroguayas S. A.	55,000.00	425,961.00	-	-	-	249,661.00	165,000.00
Megafrova S. A.	-	714.00	-	-	-	-	714.00
Zerfins S. A.	5,365.64	-	-	-	-	-	5,365.64
Lagosbook S. A.	472,388.47	87,800.00	-	107.80	3,597.75	-	563,064.02
Frozeniigo S. A.	17,197.03	-	-	-	-	-	17,197.03
Lagosneek S. A.	201,968.35	-	3,527.42	-	-	84,057.62	120,528.15
Windago S. A.	219,543.42	-	2,296.81	-	1,180.71	-	223,020.94
Francisnago S. A.	381,717.39	61,520.03	-	-	28,953.75	11,404.20	480,316.97
Pallago S. A.	249,466.03	-	-	-	-	249,466.03	-
Dubolagn S. A.	84,930.43	-	-	-	-	84,930.43	-
Compujasa S. A.	-	-	-	1,610,490.61	-	-	1,610,490.61
Plazaatlas Town Center	16,014,783.38	565,137.41	2,800.32	-	-	125,311.09	18,384,082.39
Sushiang S. A.	297,415.43	1,970.92	-	-	-	91.73	299,386.25
Conjunto Residencial Cenrado Casilago	100,980.53	-	53,870.81	-	-	25,175.95	129,627.39
Bourget S. A.	246,170.90	1,088.25	121.54	-	-	124.54	247,258.85
Bocfesse S. A.	570,260.17	-	112,068.27	131,818.35	-	108,954.18	598,125.47
Uliencorp S. A.	152,570.50	223,997.33	-	-	-	196,049.79	180,518.04
PASAR	U.S.\$ 13,221,426.7	2,672,641.9	184,792.18	1,914,969.25	33,342.21	1,334,896.33	16,161,465.89
						486,953.62	73,315.50

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR COBRAR	SALDO 31-12-15	DÉBITOS			CRÉDITOS			SALDO 31-12-16		
		PRESTAMOS	VENTAS DIENOS	RECLAS- FICACION	COMPENSACION	COSROS Y CRÉDITOS	OIROS		RECLAS- FICACION	COMPENSACION
VIENEN	U.S.\$	13,221,426.7	2,672,641.9	1,914,959.25	33,342.21	1,334,886.33	486,353.62	440.33	73,315.90	15,161,465.69
Bresbach S. A.		164,141.05	31,600.00	-	1,200.00	-	-	-	-	156,341.05
Lagospata S. A.		-	33,128.71	13,727.21	-	-	-	-	-	40,855.92
Arzansa S. A.		2,069.60	3,511.08	1,454.85	-	-	-	-	-	7,266.53
Campo Del Este Camposale S. A.		2,127.16	-	-	-	-	-	-	-	2,127.16
Digenda S. A.		420,107.62	215,722.95	566,028.60	-	153,030.00	233,793.69	-	55,437.75	760,577.93
Conjuinto Residencial Carradio Delago		87,970.52	-	40,457.19	-	-	113,016.31	-	-	25,421.40
Plaza Lagos Town Center II		1,375.63	70,006.00	6,066.62	14,607.41	-	6,554.60	-	-	97,494.75
Magic Ventures LLC		-	-	183,180.02	-	-	-	-	-	183,180.02
Skyline Estates Group Lk.		365,113.85	1,300.40	-	-	-	-	-	-	366,220.25
TOTAL	U.S.\$	14,274,563.16	3,028,111.04	2,132,928.74	34,542.21	1,487,896.33	870,308.69	440.33	128,813.55	17,261,950.64

TALUNI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR	SALDO 31/12/2015	DÉBITOS		RECLASIFICACIÓN	PRESTAMOS	CRÉDITOS		SALDO 31/12/2016
		PASOS	COMPENSACIÓN CONVENIO			RECLASIFICACIÓN CONVENIO	OTROS	
PROMEDORES.- FACTURACIÓN								
Castelago S. A.	-	-	-	-	-	-	13,915.20	13,915.20
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	-	-	-	-	-	-	8,548,168.71	8,548,168.71
Brombach S.A.	-	-	-	-	-	-	299.56	299.56
Condominio Plaza Lagos	-	-	-	-	-	-	978.53	978.53
Conjunto Residencial Cerrado Castaño	-	-	-	-	-	-	2,229.40	2,229.40
Conjunto Residencial Cerrado Delgado	-	-	-	-	-	-	31,804.04	31,804.04
Conjunto Residencial Cerrado Isalagüe	-	-	-	-	-	-	16,201.12	16,201.12
Conjunto Residencial Cerrado Ríoabajo	-	-	-	-	-	-	28,988.02	28,988.02
Empacadora Grupo Granthor S. A. Empagran	-	-	-	-	-	-	479,980.62	479,980.62
Huindar S. A.	-	-	-	-	-	-	201,206.73	201,206.73
Impresiones Técnicas del Ecuador	-	-	-	-	-	-	3,126.59	3,126.59
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. Ica	-	-	-	-	-	-	47,383.85	47,383.85
Luisa Lotización I. a Ribera S. A.	-	-	-	-	-	-	305,935.96	305,935.96
Plaza Lagos Town Center II	-	-	-	-	-	-	36,860.64	36,860.64
Primera Etapa del Proyecto Urbanístico Aires de Batán	-	-	-	-	-	-	9,473.22	9,473.22
Segunda Etapa del Proyecto Urbanístico Aires de Batán	-	-	-	-	-	-	6,804.21	6,804.21
Prohba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	-	-	-	-	-	-	805,642.43	805,642.43
Zarini S. A.	-	-	-	-	-	-	2,067.60	2,067.60
PASAN	-	-	-	-	-	-	10,539,596.13	10,539,596.13

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos que generan interés, 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.

El convenio de pago celebrado entre Talum S. A. y la Compañía General de Comercio y Mandato S. A., celebrada el 30 de Diciembre del 2016, estipula que la entidad Talum S. A. mantiene una obligación por pagar por U.S.\$ 53,364,665.08 a la Compañía General de Comercio y Mandato S. A., mantiene con Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran por U.S.\$ 20,838,759.37 y Industria Nacional de Ensamblajes S.A. por U.S.\$ 14,454,353.57 que da un total de U.S.\$ 35,293,112.94 y la diferencia de 18,071,552.14 Talum S. A. se compromete a pagar todo al 31 de Diciembre de 2017

En virtud de la suscripción del presente convenio las partes declaran lo siguiente:

- INNACENSA declara que su deudor en la suma de U.S.\$ 14,454,353.57 es la compañía TALUM S. A.
- EMPAGRAN S. A., declara que su deudor en la suma de U.S.\$ 20,838.759.37 es la compañía TALUM S. A.
- TALUM S. A., declara que asume las obligaciones al que se refiere este convenio, en las mismas condiciones de financiamiento que su deudor original las ha pactado, por tanto se respetará las tasas y plazos para el pago de existir.

Los documentos que soportan y autorizan la compensación entre cuentas de partes relacionadas se encuentra en proceso de firmas.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

			<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Obras en proceso	(a) (c)	U.S.\$	73,924,921.09	53,971,401.43
Infraestructura urbana	(b) (c)		125,458,053.77	134,872,135.37
Villas	(c)		988,963.97	2,109,827.05
Materiales de construcción			759,424.58	843,821.90
TOTAL		U.S.\$	<u>201,131,363.51</u>	<u>191,797,185.75</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.

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 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</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 2016, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Instalaciones	U.S.\$	177,341.73	-	-	177,341.73
Maquinarias y equipos		426,465.88	-	-	426,465.88
Vehículos		87,934.00	-	-87,934.00	-
		<u>691,741.61</u>	<u>-</u>	<u>-87,934.00</u>	<u>603,807.61</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		220,654.85	73,765.89	-87,934.00	206,486.74
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>471,086.76</u>	<u>73,765.89</u>	<u>-</u>	<u>397,320.87</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 2016 y 2015, es como sigue:

AÑO 2016

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPañIA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCION U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
<u>Inversiones sin influencia significativa</u>				
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	1	0.1100	1.00	1.00
Huinder 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	0.0448	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. A.	1	0.00005	1.00	1.00
Lagosnack S. A.	399	99.88	1.00	399.00
Sushilago S. A.	399	99.88	1.00	399.00
<u>Inversiones con control</u>				
Socksee S. A.	100,400	99.60	1.00	100,400.00
Wineilago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Frozenlango 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
Zertini S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Lagosbooks S. A.	799	99.98	1.00	799.00
TOTAL				<u>107,595.00</u>

Inversiones sin influencia significativa

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

Inversiones con control

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

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

Las inversiones en asociadas Dulcelago S. A. por U.S.\$ 799, Patilago S. A. por U.S.\$ 799 y Cebilse S. A. por U.S.\$ 1.00, fueron dadas de bajas por motivo que la situación legal de la entidades se encuentra con orden de cancelación de la inscripción de la compañía obligada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Las cuentas por cobrar a estas entidades fueron liquidadas y reconocidas como pérdidas al 31 de diciembre del 2016.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

AÑO 2015

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>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
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.	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 entidad son extrabursátiles, no cotizan en la Bolsa de Valores.

Inversiones sin influencia significativa

Son registradas a su costo de adquisición y se reconocen los ingresos cuando la entidad 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

12. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Banco Pichincha C. A.	U.S.\$	3,754,990.55	5,478,316.34
Banco Bolivariano C. A.		10,982,792.36	14,321,074.66
Banco del Pacífico S. A.		12,571,525.36	12,794,233.77
Guaranty Trust Bank Limited		24,361,888.56	23,361,888.56
Intercredit Bank		1,335,610.91	2,913,582.68
Banco Bolivariano Panamá S. A.		-	149,038.48
SUB-TOTAL		53,006,807.74	59,018,134.49
Intereses		1,817,714.36	1,788,789.39
TOTAL	U.S.\$	54,824,522.10	60,806,923.88
Porción corriente de la deuda a largo plazo		37,304,042.12	31,323,065.35
Deuda a largo plazo	U.S.\$	17,520,479.98	29,483,858.53

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2016, 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.	2470781	20/08/2018	8.95%	3,754,990.55
Banco Bolivariano C. A.	144994	20/04/2017	8.83.%	5,382,792.36
	144995	20/04/2018	8.83%	5,600,000.00
				10,982,792.36
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
	6430514	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
	-	31/12/2017	8.00%	1,000,000.00
				24,361,888.56
PASAN				51,671,196.83

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				51,671,196.83
Intercredit Bank	-	-	-	1,335,610.91
SUB TOTAL				53,006,807.74
Intereses				1,817,714.36
TOTAL				54,824,522.10
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				37,304,042.12
DEUDA A LARGO PLAZO				17,520,479.98

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias y garantías bancarias.

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. \$ 1,000,000.00, no está registrado en el Banco Central del Ecuador, pero los intereses fueron considerados como gastos no deducibles.

INTERCREDIT BANK

Contrato de mutuo acuerdo

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
				<hr/> 5,478,316.34
Banco Bolivariano C. A.	129769	18/08/2017	7.50%	1,130,555.68
	141062	08/08/2016	8.83%	6,714,000.00
	141298	11/01/2016	8.92%	2,500,000.00
	141186	04/01/2016	8.92%	1,976,518.98
				<hr/> 14,321,074.66
Banco del Pacífico S. A.	40043143	21/04/2016	8.95%	773,475.72
	40046314	29/07/2017	8.95%	1,866,602.41
	40077168	12/11/2019	8.95%	8,340,024.04
	40091510	26/03/2016	8.95%	2,014,131.60
				<hr/> 12,794,233.77
Guarenty 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	31/12/2018	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	
				<hr/> 23,361,888.56
PASAN				<hr/> 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
Intercredit Bank	10032293	15/02/2016	9.00%	2,913,582.68
Banco Bolivariano Panamá S. A.	10032293	15/02/2016	9.00%	149,038.48
				<hr/> 59,018,134.49
Intereses				<hr/> 1,788,789.39
TOTAL				60,806,923.88
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/> 31,323,065.35
DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/> <hr/> 29,483,858.53

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

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Reservaciones de clientes (a)	U.S.\$	40,311,439.22	41,049,427.29
Proveedores locales		8,079,688.83	17,389,835.62
Otras cuentas por pagar		1,439,494.83	3,024,769.45
Via Land LLC (b)		400,000.00	400,000.00
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (c)		638,928.20	607,694.34
Cuotas afiliación de copropietarios		-	235,822.98
TOTAL	U.S.\$	<u>50,869,551.08</u>	<u>62,707,549.68</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 entidad 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) CONVENIO FACILIDAD DE PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

1. Mediante la resolución No.109012016RCBR093925 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fechas 30 de Septiembre del 2016, se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 468,788.34 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 171,639.52 incluido los respectivos intereses, quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 318,787.00 que de acuerdo a la tabla de amortización emitida por el Servicios de Rentas Interna deben realizar pagos mensuales hasta el mes de Julio de 2017.

2. Mediante la resolución No.109012016RCBR101259 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fechas 14 de Octubre del 2016, se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 468,788.34 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 183,711.08 incluido los respectivos intereses, quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 311,283.07 que de acuerdo a la tabla de amortización emitida por el Servicios de Rentas Interna deben realizar pagos mensuales hasta el mes de Julio de 2017.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	29,869.54	46,990.68	136,858.60	119,737.46
Retención en la fuente del impuesto a la renta		77,350.35	281,983.55	301,569.89	96,936.69
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		121,232.88	427,776.40	409,940.69	103,397.17
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 17)		-	997,712.76	997,712.76	-
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 17)		70,291.64	70,291.64	-	-
TOTAL	U.S.\$	298,744.41	1,824,755.03	1,846,081.94	320,071.32

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 2016 y 2015, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	5,381,648.09	5,225,313.92
Fideicomiso Mercantil de Administración Condominio Plaza Lagos		645,088.98	451,410.76
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		4,590,982.51	4,547,437.50
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		6,188,538.01	5,719,785.78
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		698,617.39	626,648.09
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos II		1,514,578.97	1,381,804.66
Fideicomiso Mercantil de Administración Riolago		8,520,198.58	7,213,992.62
Projinvest Magnament LLC		1,500,000.00	-
TOTAL	U.S.\$	<u>29,038,550.51</u>	<u>25,176,393.33</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.

La otra cuenta por pagar a Projinvest Magnament LLC por U.S.\$ 1,500,000.00 corresponde a un préstamo, el contrato del préstamo estipula un plazo de 3 años que vence el 23 de Febrero del 2019 y una tasa de interés del 10%.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 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 entidad Skyvest EC Holding S. A. y Cecilia Arosemena Tanner son de nacionalidad ecuatoriana.

Con fecha 28 de Abril del 2015 se inscribió ante el registrador de la propiedad la escritura de aumento de capital social de la entidad 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 entidad de la accionista Skyvest EC Holding S. A., es U.S.\$ 7,999,999 representado en 7,999,999 acciones ordinarias, nominativas.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,397,455.44	1,809,990.56
Más:			
Gastos no deducibles locales		1,345,727.04	874,871.86
Gastos no deducibles del exterior		755,331.28	1,497,338.41
Utilidad gravable		3,498,513.76	4,182,200.83
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		769,673.03	920,084.18
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		997,712.76	837,252.99
<hr/>			
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		997,712.76	920,084.18
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado (a)		937,576.68	789,656.46
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (a)		64,405.94	60,136.08
Saldo a favor del contribuyente / Impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	<u>-4,269.88</u>	<u>70,291.64</u>

Los estados financieros de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el ejercicio económico del año 2016. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad 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 la declaración del impuesto a la renta del ejercicio económico 2016.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de la compensación de pérdidas con partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

<u>COMPAÑÍAS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Patilago S. A.	U.S.\$	-	\$14,145.64
Sushilago S. A.		-	32,681.24
Bourget S. A.		-	101,348.58
TOTAL	U.S.\$	<u> </u>	<u>948,175.46</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	1,608,909.26	1,379,793.09
Otros ingresos		10,406.70	70,779.46
Alicuotas de mantenimiento		4,600.00	3,150.00
Ingresos por mora		17,568.65	19,988.08
TOTAL	U.S.\$	<u>1,641,484.61</u>	<u>1,580,005.64</u>

La compañía tiene ingresos por reembolso por U.S.\$ 226,353.47 que fueron declarados como informativo en la declaración del impuesto a la renta del 2016

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad 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 2016.

13. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, 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 entidad.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

14. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

14. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.



CONTADOR GENERAL
JOSÉ FABIÁN ENCARNACIÓN AGUILAR