INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Caja	16.251		739
Bancos nacionales	111.531		125.659
Total	<u>127.782</u>		<u>126.398</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Clientes	(1)	95.874		75.505
Anticipo a proveedores	(2)	50.173		31.227
Empleados		1.985		2.288
Compañías relacionadas	Nota 16	514.713		896.181
Impuestos fiscales por cobrar		147.302		171.149
Otras Cuentas por cobrar		142		-
		<u>810.189</u>		<u>1.176.350</u>
Provisión para cuentas incobrables		(166)		(166)
Total		<u>810.023</u>		<u>1.176.184</u>

(1) Incluye principalmente los valores por cobrar a clientes por US\$ 6.259 de Construworld S.A. ; US\$ 2.605 de Diego Mejía; US\$ 4.537 de Silvia Giraldo; US\$3.940 de JINFENG LIU; US\$ 4.030 de Javier Quilambaqui; US\$ 4.219 de Pompilio Silva; US\$ 5.190 a José Villagrán; US\$ 2.605 a Diego Mejía; US\$ 2.028 a Karen Macías; US\$ 2.178 a Zexing Wu; US\$2.387 a Miguel Pincay; entre otros menores.

(2) Al 31 de Diciembre del 2015 incluye valor por pago de predios urbanos de terrenos en Villamil Playas desde el año 2007 al 2015; los cuales fueron adjudicados por remate por la Corporación Financiera Nacional, y que serán reembolsados por esta entidad posteriormente.

La Compañía no ha incrementado la provisión para cuentas incobrables por considerar que su cartera es 100% recuperable.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

3. Propiedades y equipos

Conformado por:

2015

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades y Equipos</u>			
Activos en proceso	300.617	-	300.617
Instalaciones	1.576	630	946
Muebles y enseres	10.491	3.440	7.051
Equipos de Oficina	6.132	2.453	3.679
Equipos de computación	7.798	7.180	618
TOTALES	<u>326.614</u>	<u>13.703</u>	<u>312.911</u>

2014

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades y Equipos</u>			
Instalaciones	1.576	473	1.103
Muebles y enseres	10.491	2.391	8.100
Equipos de Oficina	6.132	1.839	4.293
Equipos de computación	7.798	6.214	1.584
TOTALES	<u>25.997</u>	<u>10.917</u>	<u>15.080</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

COSTO	2015	2014
Saldo inicial	25.997	28.857
Adiciones	300.617	1.140
Reclasificaciones	-	(4.000)
Saldo final	326.614	25.997

DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	10.917	5.873
Gasto del año	2.786	5.044
Saldo final	13.703	10.917

4. Propiedades de Inversión

Conformado por:

2015

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Terrenos	5.148.827	-	5.148.827
Edificios	8.294.071	3.532.190	4.761.881
TOTALES	13.442.898	3.532.190	9.910.708

2014

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Terrenos	5.148.827	-	5.148.827
Edificios	8.140.166	3.175.946	4.964.220
TOTALES	13.288.993	3.175.946	10.113.047

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

El movimiento de Propiedades de Inversión en el período fue como sigue:

COSTO	US\$	
	2015	2014
Saldo inicial	13.288.993	13.675.741
Adiciones	153.905	126.172
Ventas	-	(512.920)
Saldo final	<u>13.442.898</u>	<u>13.288.993</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	3.175.946	2.734.188
Gasto del año	361.124	441.758
Ajustes	(4.880)	-
Saldo final	<u>3.532.190</u>	<u>3.175.946</u>

5. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, corresponde a valores por cobrar a la Compañía relacionada Pacific Bottling Company S.A.; los cuales no tienen tasa de interés ni fecha de vencimiento pactados. Ver Nota 15.

6. Inversiones en Acciones

Conformado por:

	2015		2014
		Tenencia %	
Pacific Bottling Company S.A.	724	90,50	724
Inmobiliaria Yelazar S.A.	400	50,00	400
Ideas de Hogar Internacional S.A.	799	99,88	799
Vientonort S.A.	799	99,88	799
Inmobiliaria Boliche S.A.	400	50,00	400
Diskolas S.A.	800	100,00	800
Multisof S.A.	480	60,00	480
	<u>4.402</u>		<u>4.402</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

La Compañía no determinó el valor patrimonial proporcional por las inversiones mantenidas en estas compañías por cuanto no dispuso de los estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 y 2014.

7. Otros activos a largo Plazo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Derechos Fiduciarios</u>			
Inverplayas	(1)	1.612.455	1.612.455
Ocean Towers	(2)	-	448.668
Ocean Towers III	(3)	337.012	337.012
Ocean Hotel		25.000	25.000
Ocean Suites	(4)	200.402	200.402
		<u>2.174.869</u>	<u>2.623.537</u>
<u>Otros activos</u>			
Otras inversiones en NIIF		97.376	97.376
		<u>2.272.245</u>	<u>2.720.913</u>

- (1) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración, por el bien inmueble ubicado a 3.5 Km., de la cabecera cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A de la manzana 134 del sector 01, Solar 8.
- (2) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de dos torres de departamentos de 72 unidades inmobiliarias cada una, ubicadas en los lotes 2 y 3 de 2.062,07 y 2.511,65 m² respectivamente. Al 31 de Diciembre del 2015 se liquidó este Fideicomiso y la Compañía como constituyente reconoció pérdidas por \$ 323.024.
- (3) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de la tercera fase del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers, Club, Hotel & Resort, consistente en una torre de departamentos de 72 unidades inmobiliarias a denominarse Torre "Mediterránea", a ubicarse sobre el lote 05, el cual tiene una dimensión de 2,855.86 m².
- (4) Corresponde a fideicomiso inmobiliario integral por la construcción de un edificio de 53 suites con sus respectivos parqueos, ubicado en el Condominio Ocean Beach Club-Hotel Resort del Cantón Playas, provincia del Guayas.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

8. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Proveedores		42.250		19.339
Compañías relacionadas	Nota 16	257.549		1.000.257
Obligaciones IESS		3.433		4.116
Otras cuentas por pagar	(1)	444.048		393.620
Cuentas por Pagar Clientes - Garantías	(2)	144.951		137.536
Total		<u>892.231</u>		<u>1.554.868</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 corresponde a valores por pagar por provisiones por mantenimiento y reparaciones de inmuebles.

(2) Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 corresponde a depósitos en garantías por arriendos entregados por clientes.

9. Pasivos Acumulados

Conformado por:

		<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Beneficios sociales		27.789		23.962
Participación trabajadores		27.375		26.517
Impuestos por pagar		102.336		68.713
Total		<u>157.500</u>		<u>119.192</u>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 de las cuentas de provisiones:

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

2015

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	23.962	27.789	23.962	27.789
Participación trabajadores	26.517	27.374	26.517	27.374
Impuestos por pagar (2)	68.713	102.336	68.713	102.336

2014

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	21.198	34.915	32.151	23.962
Participación trabajadores	21.690	23.823	18.996	26.517
Impuestos por pagar (2)	103.131	68.713	103.131	68.713

- (1) Incluye nómina por pagar, Fondos de Reserva y Vacaciones.
- (2) Incluye el impuesto a la renta de la Compañía, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la Renta y de IVA.

10. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar largo plazo (1)	7.815.273	7.815.273
Pasivo tributario por Impuesto diferido	1.372.923	1.372.923
Jubilación patronal	37.483	37.483
Bonificación por desahucio	5.262	4.662
Total	<u>9.230.941</u>	<u>9.230.341</u>

- 1) Corresponde a la Cesión de deudas pendientes que mantiene Inversiones y Negocios Cía. Ltda., el cual la realiza el Sr. Estuardo Sánchez García en calidad de cedente a favor de Zeniths Group Inmuebles, Sociedad Anónima residente en Costa Rica; como cesionaria, el mismo que fue realizado bajo escritura pública con fecha Septiembre 15 del 2012; este convenio no genera intereses; adicionalmente incluye US\$ 3.673.068 por Contrato de cesión de créditos como medio de pago de obligaciones dinerarias y demás estipulaciones de naturaleza comercial el cual fue celebrado el 21 de mayo del 2014; en el cual en su cláusula tercera: Transacción, pago en efectivo y cesión de créditos indica que Alessa cede a favor de Zeniths Group Inmuebles, créditos adeudados a esta por parte de Inversiones y Negocios Cía. Ltda., según plan de pagos a largo plazo.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

11. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital suscrito y pagado de la compañía es de US\$ 8.500 dividido en 21.250 participaciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

12. Aporte para futura capitalización

Mediante Acta de Junta de Accionistas con fecha 10 de Diciembre del 2010, los accionistas decidieron aumentar el capital suscrito por un total de US\$ 111.500, efectuando para ello aportes en numerario de US\$ 61.357 y US\$ 50.143 en los años 2011 y 2010, respectivamente.

Con fecha Enero 3 del 2014 los Socios de la Compañía decidieron la resciliación de la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos que estaba en trámite; por lo tanto el saldo se mantiene en esta cuenta hasta nueva decisión de los socios.

13. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, la compañía no efectuó apropiaciones por este rubro.

14. Resultados Acumulados por adopción NIIF

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

15. Utilidad de ejercicios anteriores no distribuida

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

16. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

		<u>US\$</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar	Nota 2		
Ideas de hogar Internacional S.A.		83	83
Alessa S.A.		6.758	382.226
Multisof S.A.		-	6.000
Inmobiliaria Sánchez		507.872	507.872
TOTAL		<u>514.713</u>	<u>896.181</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	Nota 5		
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM		<u>624.375</u>	<u>588.881</u>
Cuentas por pagar	Nota 8		
Alessa S.A.		-	638.850
Accionistas		150.440	300.440
Vientonort S.A.		27.206	31.542
Hotelmar S.A.		79.903	29.425
TOTAL		<u>257.549</u>	<u>1.000.257</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con compañías relacionadas, así:

	<u>US\$</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos</u>		
Alessa S.A.	602.311	548.940
Pacific Bottling Company S.A.	64.180	-
TOTAL	<u>666.491</u>	<u>548.940</u>
<u>Egresos</u>		
Alessa S.A.	4.343	-
TOTAL	<u>4.343</u>	<u>-</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

	<u>US\$</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Préstamos entregados y asumidos</u>		
Inmobiliaria Sánchez	-	61.200
Multisof S.A.	-	6.000
Vientonor S.A.	5.000	-
Alessa S.A. (préstamos pagados)	335.000	25.000
Pacific Bottling Company S.A.	-	33.016
TOTAL	<u>340.000</u>	<u>125.216</u>
<u>Préstamos recibidos</u>		
Accionistas	150.000	-
Hotelmar S.A.	51.389	29.425
TOTAL	<u>201.389</u>	<u>29.425</u>

17. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del Ejercicio	163.885	158.825
15% Participación de Trabajadores	(24.583)	(23.823)
	139.302	135.002
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	124.897	82.985
Base Imponible	264.199	217.987
Impuesto a la Renta causado	58.124	47.957
Anticipo de impuesto a la renta		
(Mayor que el Impuesto causado)	<u>76.408</u>	<u>-</u>

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

18. Eventos subsecuentes

- Con fecha Febrero 17 del 2016 los Socios decidieron a través de Junta General Universal de Socios, el aumento del capital suscrito en US\$119.000; y con fecha Febrero 25 del 2016 se realizó la Escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos en la cual se establece dicho aumento el cual fue realizado capitalizando el saldo de la cuenta Aportes para futura capitalización por US\$ 111.500 y el deposito en numerario de US\$7.500 y que fue inscrito en el Registro Mercantil en Abril 21 del 2016.

 - Con fecha Abril del 2016 la Compañía canceló trabajos de mantenimiento realizados en sus edificios a la Constructora Corconsa S.A. el valor de US\$ 208.146 y al Ingeniero Luis Coronel US\$ 108.395; en base a los pasivos creados para el efecto y que están registrados en el rubro Otras Cuentas por pagar, Ver Nota 8 de los Estados Financieros adjunto.
-