

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	2016	US\$ 2015
Caja	-	16,251
Bancos nacionales	61,930	111,531
Total	61,930	127,782

5. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		2016	US\$ 2015
Clientes	(1)	126,474	95,874
Anticipo a proveedores	(2)	27,695	50,173
Empleados		2,212	1,985
Compañías relacionadas	Nota 22	420,458	514,713
Impuestos fiscales por cobrar	(3)	200,872	147,302
Otras Cuentas por cobrar		1,264	142
		778,975	810,189
Provisión para cuentas incobrables		(166)	(166)
Total		778,809	810,023

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

(1) Incluye principalmente los valores por cobrar a clientes por US\$11.143 de Construworl S.A. ; US\$ 6.490 de Javier Quilambaquí ; US\$ 5.253 Karen Macías ; US\$ 5.190 Jose Villagran ; US\$ 4.537 Silvia Giraldo ; US\$ 4.219 Silva Pompilio ; US\$4.176 Rosario Saavedra ; US\$ 2.558 Orly Cedeño ; US\$2.502 Del Pezo Rosaura ; US\$2.387 Miguel Pincay ; entre otros menores.

(2) Incluye principalmente por valor a cobrar a la Corporación Financiera Nacional por US\$ 12.572 ; y US\$ 2.836 a María Prieto ; US\$ 2.600 Luis Mendoza ; US\$2.307 Registro Municipal de la Propiedad Cantón Playas.

(3) Incluye US\$ 8.339 de Iva en compra; US\$ 37.584 de Iva retenido; US\$42.089 de crédito tributario de I/R; y US\$ 105.679 de retenciones en la fuente de I/R del año.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

6. Propiedades y equipos

Conformado por:

2016

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades y Equipos</u>			
Activos en proceso	1,831,317 ⁽¹⁾	-	1,831,317
Instalaciones	1,576	788	788
Muebles y enseres	10,491	4,489	6,002
Equipos de Oficina	6,132	3,065	3,067
Equipos de computación	8,298	7,590	708
TOTALES	1,857,814	15,932	1,841,882

2015

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<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	326,614	13,703	312,911

(1) Incluye principalmente US\$ 1.327.284 pagados a Servicio de Gestión Inmobiliaria del sector público por la adquisición de un bien inmueble ubicado en el km 3 ½ de la Avenida Juan Tanca Marengo, parroquia Tarquí, cantón Guayaquil, y US\$ 300.000 pagados como anticipo a la Compañía In Home S.A. por compra de terreno ubicado en Samborondón kilómetro 2.5.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

COSTO	2016	2015
Saldo inicial	326.614	25.997
Adiciones	1.531.200	300.617
Saldo final	1.857.814	326.614
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	13.703	10.917
Gasto del año	2.229	2.786
Saldo final	15.932	13.703

7. Propiedades de Inversión

Conformado por:

2016

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Propiedad de Inversión	166.803	-	166.803
Terrenos	7.802.910	-	7.802.910
Edificios	14.229.099	3.998.000	10.231.099
TOTALES	22.198.812	3.998.000	18.200.812

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

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

	<u>US\$</u>	
COSTO	2016	2015
Saldo inicial	13.442.898	13.288.993
Adiciones	8.748.829	153.905
Ajuste	7.085	-
Saldo final	<u>22.198.812</u>	<u>13.442.898</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	3.532.190	3.175.946
Gasto del año	465.810	361.124
Ajustes	-	(4.880)
Saldo final	<u>3.998.000</u>	<u>3.532.190</u>

8. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, 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 22.

9. Otros activos a largo Plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	2016	2015
<u>Derechos Fiduciarios</u>		
Inverplayas (1)	1.612.455	1.612.455
Ocean Towers III (2)	337.012	337.012
Ocean Hotel	25.000	25.000
Ocean Suites (3)	5.244	200.402
	<u>1.979.711</u>	<u>2.174.869</u>
<u>Otros activos</u>		
Otras inversiones en NIIF	97.376	97.376
	<u>2.077.087</u>	<u>2.272.245</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.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

- (2) 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.
- (3) 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; durante el año 2016 se realizó una reclasificación por US\$ 166.803 a la cuenta propiedades de inversión; y se registró una pérdida por liquidación de US\$22.674 principalmente.

10. Inversiones permanentes

Conformado por:

		US\$	
		<u>Costo</u>	<u>% de tenencia</u>
Pacific Bottling Company S.A.	(1)	724	90,50
Inmobiliaria Yclazar S.A.	(1)	400	50,00
Ideas de Hogar Internacional S.A.	(1)	799	99,88
Vientonort S.A.	(1)	799	99,88
Inmobiliaria Boliche S.A.	(1)	400	50,00
Diskolas S.A.	(1)	800	100,00
Multisof S.A.		480	60,00
Total		<u>4.402</u>	

La Compañía no dispuso de los Estados Financieros de las Compañías donde mantiene inversiones a la fecha de entrega de este informe.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

11. Obligaciones financieras corrientes

Conformado por:

	2016	US\$	2015
Banco del Pacífico S.A.			
Porción corriente préstamo por USD\$ 1,441,000 concedido el 24 de Marzo del 2016 con una tasa del 9.8408% , plazo 2,520 días y vencimiento en 2 de Febrero del 2023		(1)	
Nota 15	162,653		-
	162,653		-
Banco la Producción S.A.			
Préstamo por USD\$ 2,500,000 concedido el 15 de Septiembre del 2016 con una tasa del 8.34% , plazo 12 meses y vencimiento en 9 de Noviembre del 2017.		(2)	
	2,500,000		-
	2,500,000		-
Corporación Financiera Nacional			
Saldo de préstamo por USD\$ 1,391,729 concedido el 29 de Octubre del 2015 con una tasa del 9.11%, plazo de 2,880 días y vencimiento en 17 de Septiembre del 2023		(3)	
Nota 15	173,966		-
	173,966		-
Total	2,836,619		-

- (1) Préstamo obtenido para la adquisición de un solar y edificación ubicada en Mapasingue; con garantía del mismo bien a través de hipoteca abierta.
- (2) Préstamo obtenido para la compra de un inmueble entregado al Fideicomiso el cual tiene como garantía la firma solidaria del Gerente General.
- (3) Préstamo obtenido por la compra de 34 lotes de bienes rematados del cantón Playas por parte de la Corporación Financiera Nacional.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

12. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2016</u>	<u>US\$</u> <u>2015</u>
Proveedores	(1)	102,974	42,250
Compañías relacionadas	Nota 22	3,799,600	257,549
Obligaciones IESS		3,520	3,433
Otras cuentas por pagar	(2)	444,545	444,048
Cuentas por Pagar Clientes - Garantías	(3)	188,954	144,951
Fideicomiso El Recreo	(4)	777,776	-
Total		<u>5,317,369</u>	<u>892,231</u>

(1) Incluye principalmente los valores por pagar a proveedores por US\$ 28.183 de Corconsa, Coronel & Cordovez Constructora S.A.; US\$ 14.244 de Interagua C. Ltda.; US\$ 31.053 de provisión de interés de préstamos bancarios; entre otros menores.

(2) Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 corresponde a valores por pagar por provisiones por mantenimiento y reparaciones de inmuebles.

(3) Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 corresponde a depósitos en garantías por arriendos entregados por clientes.

(4) Corresponde al valor a pagar a Fideicomiso Recreo Plaza por US\$ 1.000.000 pagadoras mensualmente en 18 de cuotas de US\$ 55.556 según contrato de compra-venta de la adquisición de 3 lotes del Centro Comercial Recreo Plaza ubicado en la ciudad de Quito.

13. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u> <u>2015</u>
Beneficios sociales	31.669	27.789
Participación trabajadores	26.979	27.375
Impuestos por pagar	112.187	102.336
Total	<u>170.835</u>	<u>157.500</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 de las cuentas de provisiones:

<u>2016</u>				
<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)	27,789	31,669	27,789	31,669
Participación trabajadores	27,375	24,187	24,583	26,979
Impuestos por pagar (2)	102,336	112,187	102,336	112,187
	157,500	168,043	154,708	170,835

<u>2015</u>				
<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	26,516	27,375
Impuestos por pagar (2)	68,713	102,336	68,713	102,336
	119,192	157,499	119,191	157,500

(1) Incluye Décimos 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.

14. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar largo plazo (1)	7,815,272	7,815,273
Pasivo tributario por Impuesto diferido	1,372,923	1,372,923
Jubilación patronal	37,483	37,483
Bonificación por desahucio	6,410	5,262
Total	9,232,088	9,230,941

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 2016 y 2015

15. Obligaciones financieras a Largo Plazo.

Conformado por:

		US\$	
		2016	2015
Banca del Pacifico S.A.			
Sakto préstamo por USD\$ 1,444,000			
concedido el 24 de Marzo del 2016 con una			
tasa del 9.8408% , plazo 2,520 días y			
vencimiento en 2 de Febrero del 2023			
		1,331,868	-
(1)			
Ajuste		-	-
Porción corriente		-162,653	-
Nota 11		1,169,215	-
Corporación Financiera Nacional			
Sakto de préstamo por USD\$ 1,391,729			
concedido el 29 de Octubre del 2015 con una			
tasa del 9.11%, plazo de 2,880 días y			
vencimiento en 17 de Septiembre del 2023			
		1,217,763	-
(2)			
Porción corriente		-173,966	-
Nota 11		1,043,797	-
Total		2,213,012	-

(1) Préstamo obtenido para la adquisición de un solar y edificación ubicada en Mapasingue; como garantía el mismo bien a través de hipoteca abierta.

(2) Obligación adquirida por 34 lotes de bienes rematados del cantón Playas por parte de la Corporación Financiera Nacional.

16. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 127.500 dividido en 318.750 participaciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

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 depósito en numerario de US\$7.500 y que fue inscrito en el Registro Mercantil en Abril 21 del 2016.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

17. Aporte para futura capitalización

Mediante Acta de Junta de Accionistas con fecha 17 de Febrero del 2016, los socios decidieron aumentar el capital suscrito por un total de US\$ 119.000, efectuando para ello aportes en numerario de US\$ 61.357 y US\$ 50.143 en los años 2011 y 2010, respectivamente.

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.

18. 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 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la compañía no efectuó apropiaciones por este rubro.

19. Reserva Facultativa

Corresponde a las apropiaciones del saldo de las utilidades de años anteriores por US\$ 667.946 y el 50% de la utilidad del año 2015 US\$ 31.447 efectuada a través de acta de junta general de del día 28 de abril del 2016.

20. 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.

21. 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 2016 y 2015

22. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar			
Ideas de hogar Internacional S.A.		83,00	83
Alessa S.A.		321.170,00	6.758
Inmobiliaria Sánchez		99.205,00	507.872
TOTAL	Nota 5	<u>420.458,00</u>	<u>514.713</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo			
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	Nota 8	<u>632.515,00</u>	<u>624.375</u>
Cuentas por pagar			
Alessa S.A.		3.518.604,00	-
Accionistas		240.140,00	150.440
Vientonort S.A.		32.206,00	27.206
Hotelmar S.A.		8.350,00	79.903
TOTAL	Nota 12	<u>3.799.600,00</u>	<u>257.549</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con compañías relacionadas, así:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>			
Alessa S.A.		632,980	602,311
Pacific Bottling Company S.A.		172,912	64,180
TOTAL		<u>805,892</u>	<u>666,491</u>
<u>Egresos</u>			
Alessa S.A.		6,975	4,343
TOTAL		<u>6,975</u>	<u>4,343</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamos entregados y asumidos</u>		
Vientenor S.A.	-	5,000
Alessa S.A. (préstamos pagados)	-	335,000
TOTAL	-	340,000
<u>Préstamos recibidos</u>		
Accionistas	90,000	150,000
Alessa	2,526,000	-
Innosanchez s.a.	200,000	-
Hotelmar S.A.	-	51,389
TOTAL	2,816,000	201,389

23. Impuesto a la Renta

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

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del Ejercicio	161,252	163,885
15% Participación de Trabajadores	(24,188)	(24,583)
	137,064	139,302
<u>Partidas conciliatorias</u>		
Más: Gastos no deducibles	100,361	124,897
Base Imponible	237,425	264,199
Impuesto a la Renta causado	52,234	58,124
Anticipo de impuesto a la renta		
(Mayor que el Impuesto causado)	73,274	76,408

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 2016 y 2015

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 11 del 2017 y Abril 15 del 2016, respectivamente, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
