BANYOTES S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF para Pymes.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NiIF para Pymes, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2. INFORMACION GENERAL

BANYOTES S.A., se constituyó el 10 de marzo del 2008 es una compañía anónima. El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, compra venta de muebles e inmuebles, arriendos, administrar o negociar bienes inmuebles, para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá efectuar clase de actos o contratos permitidas por las leyes ecuatorianas. El domicilio principal de la encuentran ubicadas en la ciudad de Quito. El plazo de duración inicial de la Compañía es de 50 años.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF para Pymes, establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

La fecha de transición de BANYOTES S.A., es el 1 de enero del 2011, para lo cual se ha preparado el Balance de apertura bajo NIIF para PYMES (Sección 35) a dicha fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pymes

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	тау-15
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	ju1-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Politicas, Estimaciones y Errores Contables	ju1-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	ju!-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	ĵul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalia	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul- 09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	ju1-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinañas	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gabierno	jul-09	лау-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocumidos después del periodo sobre el que se Informa	jul-09	may-15
Sección 33	información a Revelar sobre Partes Relacionadas	jul-09	ma y-15
Sección 34	Actividades Especializadas	ju1-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	jul-09	may-15

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El período de crédito sobre la venta de bienes es de 35, y 45 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La compañía ha efectuado la revaluación los bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste con base al valor comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial 2011 que fue el año de transición de NEC a NIIF. En el año 2012 no se realizó ningún ajuste debido a que el avalúo comercial no tenía ningún incremento significativo.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles:

Edificios20 añosVehículos5 añosEquipo de computación3 años

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente, la tasa al 31 de diciembre del 2017 es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor de dicho flujo de efectivo.

Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>Tipo de</u>	Dicien	nbre 31,
	cuenta	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja chica		122	122
Bancos			
HSBC Republic (Cta No. 0337320317)	Corriente	0	3.137
Banco Bolivariano (Cta No. 163-501241-5)	Corriente	9.872	1.609
Mutualista Pichincha (Cta No. 32-004425-6)	Ahorros	104	97
		9.976	4.843
Total		10.099	4.965

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

El detalle de las inversiones que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Saldo al</u> <u>diciemb</u>		
		2.017	<u>2.016</u>
Inversiones Banco Diners Club Del Ecuador S.A.	(A)	17.522	0
Inversiones Banco de la Producción S.A. (Produbanco)	(B)	6.007	0
Intereses poliza		280	0
Total		23.809	0

A.- El saldo de esta cuenta está constituido por inversiones que se mantienen en el Banco Diners Club S.A., el detalle de la inversión es como sigue:

Número	Emisión	Vencimineto	Dias	interes	US\$
3865969	11/9/2017	12/1/2018	123	4,30%	17522,08

B. - El saldo de esta cuenta está constituido por inversiones que se mantienen en el Banco de la Producción S.A., el detalle de la inversión es como sigue:

TITULO	Emisión	Vencimineto	Dias	Interes	US\$
PAV6521001	19/09/2017	19/12/2017	91	3.50%	6.007

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31.			
	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>		
Clientes	41.515	56.876		
Cuentas por cobrar empleados	0	9.463		
Compañía relacionada (Inmoinventos S.A.)	0	2.200		
Otras Cuentas por Cobrar	29.542	25.000		
Subtotal	71.056	93.539		
(-) Provisión para cuentas incobrables	0	900		
Total	71.056	92.639		

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	Diciembre 31,			
	<u>2017</u>	<u> 2016</u>		
Anticipos a proveedores	0	918		
Crédito tributario IVA	29.473	71.408		
Retenciones del IVA	63.154	109.130		
Retenciones en la fuente	109.066	78.556		
Otros anticipos a terceros	O	2,472		
Total	201.692	262.484		

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	Depreciacion	Diciem	<u>bre 31,</u>
Descripcion	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.017</u>	2.016
Terrenos	2.644.809	0	2.644.809	2.644.809
Construcciones en curso	91.212	0	91.212	136.212
Edificios	3.025.463	621.543	2.403.920	2.486.144
Equipo de computación	7.872	3.887	3.985	3.438
Equipo de oficina	6.220	2.845	3.375	2.966
Otras propiedades planta y equipo	9.228	2.704	6.524	7.552
Vehículos	42.099	42.099	0	8.420
Maquinaria y equipo de moldeo	1.049	0	1.049	1.049
Total	5.827.951	-673.077	5.154.874	5.290.590

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	Costo Histórico	<u>Depreciación</u> Acumulada	<u>Valor</u> Nato
Diciembre 31, 2015	5.760.441	-354.762	5.405.679
Adiciones			o
Venta de terreno	42.904		42.904
Gasto depreciación		- 157.993	-157.993
Diciembre 31, 2016	5.803.345	-512.755	5.290.590
Adiciones	24.606		24.606
Gasto depreciación		-160.322	-160.322
Diclembre 31, 2017	5.827.951	-673.078	S.154.874

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta está constituido por sobregiros y obligaciones bancarias que la compañía mantiene con las siguientes instituciones financieras:

<u>Benco</u>	Obligación Número	Plazo	<u>Tasa</u> <u>de</u> Intereses	<u>Fecha</u> <u>de</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Corto</u> Plazo	<u>Largo</u> <u>Piazo</u>		<u>Saldo</u> al 31/12/2017	Saldo <u>al</u> 31/12/2016
Pichincha C.A.	1941896-00	1800	11,20%	23/10/2018	42.579		0	42.579	84.003
Pichincha C.A.	192633-09	1800	11,20%	26/9/2018	37.542		0	37.542	88.809
HSBC Private Bank	161498	360	2,00%	31/10/2017	0		0	0	250,000
HSBC Private Bank	161498	360	2,00%	31/10/2017	0		0	0	250,000
HSBC Private Bank	161498	360	2,00%	31/10/2017	0		0	Û	80,000
HSBC Private Bank		360	2,00%	31/10/2017	0		0	C	110.000
Well Fargo Bank		365	4,50%	30/11/2018	697.306		0	697.306	0
				_	777.427		0	777.427	862.812
	Sobregiro banca	rio (Banco	Pichincha)		30.967		0	30.967	81.120
	Intereses por pa	gar					0	0	2.482
		Total			808.394		0	808.394	946.414

10. PROVEEDORES

En este rubro se incluye:

	<u>Diciembre 31.</u>			
	<u> 2017</u>	<u> 2016</u>		
Proveedores nacionales	416,148	300,344		
Garantias recibidas	0	0		
Total	416,148	300,344		

11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	Diciembre, 31		
	2.017	2.016	
Ingresos cobrados por anticipado (A)	721.950	767.436	
	721.950	767.436	

(A) El saldo de esta cuenta corresponde al anticipo recibido de Mega Santa María S.A. de acuerdo al contrato de concesión comercial firmado el 17 de junio del 2013, el monto total del contrato es de US\$ 909.725 por la concesión de un local y bodegas para el funcionamiento de un supermercado, el plazo de la concesión es de 20 años. El movimiento de esta cuenta en el año 2017 y 2016 es como sigue:

	Valor USS
Diciembre 31, 2015	812.922
Reconocimiento concesión local Santa Maria Diciembre 31, 2016	-45.486 767.436
Reconocimiento concesión local Santa Maria Diclembre 31, 2017	-45.486 721.950

12. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR Y BENEFICIOS DE EMPLEADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciemb	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Obligaciones con el IESS	1.485	557	
Obligaciones con empleados	851	2.927	
15% Participación Trabajadores	13.385	21.975	
Retenciones por pagar	12.089	14.229	
Total	27.810	39.688	

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Garantias recibidas		
Toyota del Ecuador S.A.	25,859	25,858
Flexnet del Ecuador	25,000	25,000
Latinomedical	4,154	4,154
Banco del Pacifico S.A.	4,777	4,777
Otras garantias	12,999	11,630
	72,790	71,419
Cuentas por pagar accionistas		
Dalmau Pinto Alejandro Jose	13,510	15,161
Pinto Davila Rosa Mariana	608,378	662,113
Dalmau Pinto Juan Fernando	605,415	659,149
Dalmau Pinto Maria Lorena	608,378	662,113
	1,835,682	1,998,536
Otras cuentas por pagar		
Combira	13,793	11,209
Total	1,922,265	2,086,664

14. BENEFICIOS PARA EMPLEADOS

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Jub ilación		
	Patronal	Desahucio	Total
Diciembre 31, 2016	1.377	549	1.926
Provisión 2017	547	231	778
Bajas y/o pagos efectuados			0
Diciembre 31, 2017	1.924	780	2.704

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social:

El capital social de **BANYOTES S.A.**, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fue de US\$ 800 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Número</u> <u>de</u> Acciones	<u>Porcentale</u> <u>de</u> Participación
Dalmau Pinto Juan	264	264	33%
Dalmau Pinto Lorena	264	264	33%
Pinto Davila Mariana	264	264	33%
Dalmau Pinto Alejandro	8		1%
Total	800	800	100%

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

16. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2011. El detalle de estos ajustes es como sigue:

	Reserva por Revaluación de Propiedad, planta y equipo
Propiedad planta y equipo	
Edificios	92.243
Terrenos	1.066.343
Total	1.158.586

17. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

18. CONTRATO DE CONCESIÓN

Mediante escritura No. 2013-17-01-03-P-6443 del 17 de junio del 2013 se firma el Contrato de Concesión Comercial entre la compañía BANYOTES S.A. y la compañía Mega Santa María S.A. mediante este documento BANYOTES S.A. entrega en concesión por un plazo de veinte años un local comercial de 1498 m2 y una bodega de 942 m2 ubicados en el Centro Comercial Marianitas, para el funcionamiento de un Supermercado, el monto

acordado del contrato es de US\$ 909.725, adicionalmente recibirá como valor mensual el valor mensual de US\$ 7.109,40 por el local comercial, y US\$ 3.393 por el área de bodegas.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 23 de abril de 2018; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

20. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

21. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, del 29 de diciembre de 2017, se promulgo la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuya aplicación será a partir del año fiscal 2018, a la fecha de emisión del informe de los auditores externos se encuentra pendiente la emisión del reglamento para su aplicación de la antes mencionada Ley.

JUAN FERNANDO DALMAU PINTO

GERENTE GENERAL BANYOTES S.A. YADIRA NARVAEZ CONTADORA C.P.A. 24.415