

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**ESTADO FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

INDICE**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balance General	3 - 4
Estado de Resultados	5
Estado de Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Caja	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 14





INTEGRALAUDIT

Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cia. Ltda.
Cda. IETEL Ave. Francisco de Orellana Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 6
Telf.: 2271515 / 2641988 / Fax: 6036417
www.integralaudit.kom.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Village Plaza S. A. VIPLASA:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Village Plaza S.A. VIPLASA, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con  Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Village Plaza S.A. VIPLASA, al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Village Plaza S.A. VIPLASA, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Integralfidat.
SC-RN/AE 616
Marzo 26, 2010


Carlos Caiza C.
Socio
Registro # 0.7746



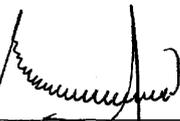
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

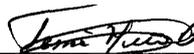
(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y equivalente de caja	3	1,812,458
Cuentas por cobrar	4	<u>1,732,911</u>
Total activos corrientes		<u>3,545,369</u>
PROPIEDADES:	5	
Terreno		880,000
Muebles y enseres		57,113
Equipos de computación		2,493
Otros activos fijos		2,520
Obras en proceso		<u>19,778,526</u>
Total		20,720,652
Menos depreciación acumulada		<u>(2,188)</u>
Propiedades, neto		<u>20,718,464</u>
OTROS ACTIVOS		<u>35,036</u>
TOTAL		<u>24,298,869</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jéssica Miño
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresados en U. S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

Vencimiento corrientes de obligaciones largo plazo	7	1,892,415
Cuentas por pagar	6	372,473
Gastos acumulados	8	<u>391,468</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,656,356</u>

INGRESOS DIFERIDOS 9 11,364,596

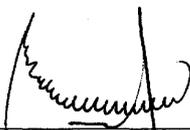
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO 7 9,288,385

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	10	1,000,000
Perdida		<u>(10,468)</u>
Patrimonio de los accionistas		989,532

TOTAL 24,298,869

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jessica Miño
Contadora General

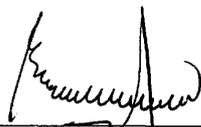
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS:		
Concesión de locales comerciales		139,475
Valor mensual de concesión	9	79,810
Otros		<u>86,010</u>
Total		<u>305,295</u>
GASTOS:		
Honorarios		129,424
Depreciaciones y amortizaciones		31,646
Publicidad		32,307
Impuestos		31,199
Otros		<u>91,187</u>
Total		<u>315,763</u>
PERDIDA		<u>(10,468)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jessica Miño
Contadora General

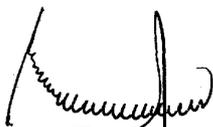
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Perdida</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2009	1,000,000		1,000,000
Perdida		(10,468)	(10,468)
Diciembre 31, 2009	<u>1,000,000</u>	<u>(10,468)</u>	<u>989,532</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jessica Mino
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

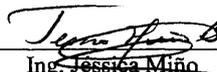
(Expresados en U. S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	64,513
Pagado a proveedores y otros	123,473
Devolución de impuestos fiscales	382,560
Otros ingresos, neto	<u>86,010</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>656,556</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de propiedades, neto	(10,731,860)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(10,731,860)</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Nuevas obligaciones a largo plazo	9,600,000
Pago de obligaciones a largo plazo	(3,500,000)
Valor inicial de concesión	4,694,722
Compañías relacionadas, neta	<u>41,248</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>10,835,970</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:	
Aumento neto durante el año	760,666
Comienzo del año	<u>1,051,792</u>
FIN DEL AÑO	<u>1,812,458</u>

(Continúa...)



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jessica Miño
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

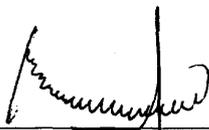
**ESTADO DE FLUJO DE CAJA (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

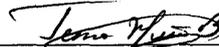
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Perdida	(10,468)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	2,188
Amortización de otros activos	29,458
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	98,645
Cuentas por pagar	234,574
Gastos acumulados	302,159
Total ajustes	667,024
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>656,556</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



Ing. Jessica Miño
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio del 2007 con la denominación social de Pronido S.A. y en marzo del 2008 cambio su denominación social a Village Plaza S.A. VIPLASA, su actividad principal es la administración de los fondos generados por la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Village Plaza" que está ubicado en el sector "Entre Ríos" del cantón Samborondón Provincia del Guayas.

La edificación del Centro Comercial "Village Plaza" es de propiedad de Village Plaza S.A. VIPLASA y los costos incurridos en la adquisición de terreno, construcción y adquisición de activos al 31 de diciembre del 2009 representan US\$20,7 millones y se estima que los costos hasta la culminación de la obra ascenderán aproximadamente a US\$ 25 millones. La operación del Centro Comercial al 31 de diciembre del 2009 esta en un porcentaje marginal hasta la culminación de la obra, que han generado ingresos por US\$219,285 al 31 de diciembre del 2009.

De acuerdo a los cronogramas establecidos la obra estaría concluida en Abril del 2010, y su inauguración estaría prevista en el mismo mes.

En enero 4 del 2010, la Compañía suscribió contrato por un período de 2 años con Seruvi S. A. para la administración del Centro Comercial, nota 13.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación – Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante Resolución No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Village Plaza S.A., utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalente de Caja – Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimiento menor a 90 días.

Valuación de Propiedades – Al costo de adquisición terreno, costos de construcción, gastos e intereses de préstamos relacionados con la construcción de la obra se registran como obras en proceso hasta la finalización de la construcción del Centro Comercial. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres y 3 para equipos de seguridad y comunicación.

Ingresos – Están registrados como sigue:

- **Valor Mensual de Concesión** – Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- **Concesión de locales comerciales** – Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Uso de Estimaciones – La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren 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 la 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 diferir de sus efectos finales.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	(U.S. dólares)
Caja	41,488
Bancos e inversiones temporales	<u>1,770,970</u>
Total	<u>1,812,458</u>

Al 31 de diciembre del 2009, bancos e inversiones temporales representan saldos en cuentas corrientes por US\$ 770,970 que no generan intereses y póliza de acumulación por US\$1,000,000 a 90 días plazo con intereses de 6.50 % anual.

4. CUENTAS POR COBRAR

(U.S. dólares)

Impuesto al valor agregado	871,004
Retenciones en la fuente(incluye US\$499,150 del año 2008)	766,510
Clientes	69,525
Accionista	600
Anticipos a proveedores	<u>25,272</u>
Total	<u>1,732,911</u>

Al 31 de diciembre del 2009, impuesto al valor agregado corresponde a crédito tributario provenientes de los años 2008 y 2009. Durante el año 2009 la compañía mediante reclamos administrativos al Servicio de Rentas Internas recupero US\$382,560 por concepto de retenciones de IVA.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades durante los años 2009 fueron como sigue:

(U.S. dólares)

Saldos netos al comienzo del año	9,695,284
Adquisiciones	10,731,860
Transferencia de otros activos	293,508
Depreciación	<u>(2,188)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>20,718,464</u>

Al 31 de diciembre del 2009, propiedades incluye costos y gastos relacionados con la construcción del centro comercial "Village Plaza" registrados en la cuenta obra en proceso.

6. CUENTAS POR PAGAR

(U.S. dólares)

Proveedores	170,103
Retenciones por pagar	66,318
Anticipos de clientes	2,099
Fondo de garantía	120,691
Otras	<u>13,262</u>
Total	<u>372,473</u>

Al 31 de diciembre del 2009, proveedores representa facturas por pagar por compra de bienes y servicios con vencimiento promedio de 15 a 30 días y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2009, fondo de garantía representa retención del 5% sobre valores facturados por contratistas relacionados con la obra en construcción.

7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

(U.S. dólares)

Préstamo bancario:

Produbank , préstamo sobre firma con vencimientos trimestral de Capital e intereses hasta junio 18 del 2012 que devenga intereses del 7.50% anual, reajutable trimestralmente.

5,000,000

Préstamo de Accionista:

Inversiones y Desarrollo Invede S.A., préstamos otorgados en los años 2008 por (US\$2,580,800) y 2009 por (US\$3,600,000) con vencimientos de capital e intereses en mayo 31 del 2011, y devengan intereses del 8% anual.

6,180,800

Menos vencimientos corrientes

(1,892,415)

Total obligaciones a largo plazo

9,288,385

8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2009, representa intereses por pagar por préstamo accionistas, nota 7 provenientes desde mayo del 2008 hasta diciembre del 2009.

9. INGRESOS DIFERIDOS

Representan los valores facturados a los concesionarios de los locales comerciales por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC), que son reconocidos como ingresos en base al plazo de los contratos suscritos con los concesionarios a partir de la fecha en la cual inicie sus operaciones el Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2009, los saldos pendientes se amortizan de acuerdo a los siguientes plazos:

(U.S. dólares)

Plazos:

40 años

8,034,579

15 años

161,443

10 años

3,168,574

Total

11,364,596

Durante los años 2009, la Compañía reconoció como ingresos en los resultados del año por este concepto US\$139,475, respectivamente.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2009 por 1,000,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, respectivamente.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2009, no superaron el importe acumulado mencionado.

12. CONTRATOS

Contrato de Concesión Comercial- A partir de junio del 2008, la Compañía generó flujos por medio de la concesión para explotar comercialmente los locales ubicados en el centro comercial "Village Plaza" a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el Valor Inicial de Concesión (VIC), por medio de financiamiento directo. Además se determinó un Valor Mensual de Concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2009, se encuentran vigentes contratos de concesión para 97 locales comerciales, cuyos plazos corresponden a 40 años para 2 local, 15 años para 1 local, 10 años para 94 locales, nota 9.

Contrato de Operación del Centro Comercial- En enero 4 del 2010, Village Plaza S.A. VIPLASA suscribió contrato a 2 años con Seruvi .S.A., para la operación del Centro Comercial. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., las principales actividades que deberá cumplir son las siguientes actividades:

- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial por concepto de servicios generales y administración.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del centro comercial.
- Comercializar los locales que por cualquier causa se desocupen para la cual tendrá derecho a recibir una comisión a acordarse con Village Plaza S.A. VIPLASA

Adicionalmente, Seruvi S.A. por su cuenta, riesgo y costo, adquirir todos los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del Centro Comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación dicho Centro Comercial.

Seruvi S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$3,500 mas el Impuesto al Valor Agregado.

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 26 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
