

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 19

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares



Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

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 adjuntos de Village Plaza S.A. Viplasa que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración a son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembros, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/latam la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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 materiales, la posición financiera de Village Plaza S.A. Viplaza al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Febrero 13, 2015
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro# 0.7503

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	6, 14	1,300,000	1,563,493
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	607,862	503,458
Impuestos corrientes	10	3,459	3,329
Ingresos diferidos	9, 14	<u>539,746</u>	<u>570,608</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,451,067</u>	<u>2,640,888</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	6, 14	8,458,820	9,172,028
Dividendos por pagar	8	555,712	307,263
Ingresos diferidos	9, 14	<u>9,016,957</u>	<u>9,406,368</u>
Total pasivos no corrientes		<u>18,031,489</u>	<u>18,885,659</u>
Total pasivos		<u>20,482,556</u>	<u>21,526,547</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	13	1,000,000	1,000,000
Reserva legal		107,512	61,746
Utilidades retenidas		<u>411,895</u>	<u>248,449</u>
Total patrimonio		<u>1,519,407</u>	<u>1,310,195</u>
TOTAL		<u>22,001,963</u>	<u>22,836,742</u>

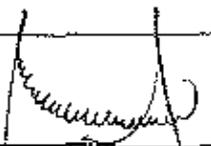

 C.P.A. Kathy Caicedo
 Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:	15		
Valor mensual por derecho de concesión		2,182,990	1,981,047
Valor inicial de concesión		614,722	719,090
Valor porcentual de concesión		71,694	122,371
Valor por derecho de concesión	"	4,258	
Otras		<u>39,889</u>	<u>38,983</u>
Total		<u>2,913,553</u>	<u>2,861,491</u>
GASTOS:			
Financieros, neto		(640,676)	(714,190)
Depreciación y amortización		(700,388)	(699,889)
Alquiler de terrenos		(480,258)	(435,830)
Publicidad		(180,000)	(180,000)
Honorarios		(156,179)	(159,710)
Impuestos		(58,477)	(63,205)
Mantenimiento		(58,986)	(67,346)
Seguros		(40,979)	(45,162)
Otros egresos		<u>(10,159)</u>	<u>(109,714)</u>
Total		<u>(2,326,102)</u>	<u>(2,475,046)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		587,451	386,445
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	10	<u>(129,790)</u>	<u>(110,390)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>457,661</u>	<u>276,055</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José E. Ribas
Gerente General

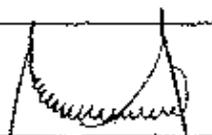

C.P.A. Katty Carcedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2013	1,000,000	34,140	152,084	1,186,224
Utilidad del año			276,055	276,055
Dividendos declarados			(152,084)	(152,084)
Apropiación		<u>27,606</u>	<u>(27,606)</u>	
DICIEMBRE 31, 2013	1,000,000	61,746	248,449	1,310,195
Utilidad del año			457,661	457,661
Dividendos declarados, nota 13			(248,449)	(248,449)
Apropiación		<u>45,766</u>	<u>(45,766)</u>	
DICIEMBRE 31, 2014	<u>1,000,000</u>	<u>107,512</u>	<u>411,895</u>	<u>1,519,407</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José E. Ribas
Gerente General

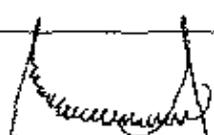

C.P.A. Katy Cárdeno
Contadora General

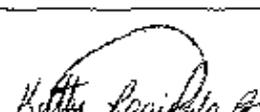
VILLA PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de concesionarios	2,568,728	2,165,655
Pagos a proveedores	(674,034)	(1,309,674)
Intereses pagados	(758,347)	(211,808)
Impuesto a la renta	(149,644)	(110,390)
 Efectivo neto proveniente de actividades de operación	 <u>986,703</u>	 <u>533,783</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	<u>(3,631)</u>	<u>(7,280)</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y otros pasivos financieros	<u>(859,030)</u>	<u>(765,221)</u>
 EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y bancos	124,042	(238,718)
Saldo al comienzo del año	<u>120,130</u>	<u>358,848</u>
 SALDOS AL FIN DEL AÑO	 <u>244,172</u>	 <u>120,130</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José E. Ribas
Gerente General


C.P.A. Katy Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. OPERACIONES

Village Plaza S. A. Viplasa ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio del 2007 y su actividad principal es la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Village Plaza". Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 15.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está determinado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de la propiedad y los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de las propiedades y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios y mejoras	40
Mejoras a edificios	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos	10

2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.6 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán 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.

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.7 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 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.

- 2.8 Arrendamiento** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Ingreso diferido - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor por Derecho Concesión (VDC) que fueron registrados como ingresos diferidos y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.9.2 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 resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.9.3 Valor Porcentual de Concesión - Representa el valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC), según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.

- 2.10 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos 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.

Las 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.

2.12.2 Cuentas por pagar comerciales 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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales por US\$214,212, las cuales no generan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo	24,510,807	24,507,176
Depreciación acumulada	<u>(3,266,926)</u>	<u>(2,566,538)</u>
Total	<u>21,243,881</u>	<u>21,940,638</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	880,000	880,000
Edificio y mejoras	19,593,744	20,152,881
Equipos	512,548	608,306
Muebles y equipos de oficina	<u>257,589</u>	<u>299,451</u>
Total	<u>21,243,881</u>	<u>21,940,638</u>

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Edificio y mejoras ... (en U.S. dólares) ...	Equipos	Muebles y equipos de oficina	Total
<i>Costo</i>					
Enero 1, 2013	880,000	22,213,527	957,591	448,778	24,499,896
Adquisiciones	—	—	—	<u>7,280</u>	<u>7,280</u>
Diciembre 31, 2013	880,000	22,213,527	957,591	456,058	24,507,176
Adquisiciones	—	—	—	<u>3,631</u>	<u>3,631</u>
Diciembre 31, 2014	<u>880,000</u>	<u>22,213,527</u>	<u>957,591</u>	<u>459,689</u>	<u>24,510,807</u>
<i>Depreciación acumulada</i>					
Enero 1, 2013		(1,501,508)	(254,270)	(110,871)	(1,866,649)
Gasto por depreciación		<u>(559,138)</u>	<u>(95,015)</u>	<u>(45,736)</u>	<u>(699,889)</u>
Diciembre 31, 2013		(2,060,646)	(349,285)	(156,607)	(2,566,538)
Gasto por depreciación		<u>(559,137)</u>	<u>(95,758)</u>	<u>(45,493)</u>	<u>(700,038)</u>
Diciembre 31, 2014		<u>(2,619,783)</u>	<u>(445,043)</u>	<u>(202,100)</u>	<u>(3,266,926)</u>

6. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos otorgados por:		
Compañía relacionada (1)	7,380.000	7,380.000
Intereses sobre préstamos con Compañía relacionada (2)	2,378.820	2,492,028
Institución bancaria		859,031
Intereses sobre préstamos con institución bancaria		<u>4,462</u>
Total	<u>9,758,820</u>	<u>10,735,521</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,300,000	1,563,493
No corriente	<u>8,458,820</u>	<u>9,172,028</u>
Total	<u>9,758,820</u>	<u>10,735,521</u>

(1) Representan préstamos otorgados por Inversiones y Desarrollo Invede S.A. con una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en 2025.

(2) Representan intereses por préstamos a Compañía relacionada, los cuales son cancelados trimestralmente, durante el año 2014 se cancelaron US\$700.000.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	561,975	422,998
Anticipo de clientes	1,434	
Otros	<u>44,453</u>	<u>80,460</u>
Total	<u>607,862</u>	<u>503,458</u>

Al 31 de diciembre del 2014, proveedores representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimiento promedio de 30 días y no generan intereses.

8. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014, representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del 2010 al 2013.

9. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, incluye la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor por Derecho de Concesión (VDC) con 84 concesionarios, a un plazo de 1 a 40 años de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2014, es como sigue:

	(en U.S. dólares)
<i>Clasificación:</i>	
Corriente	539,746
No corriente	<u>9,016,957</u>
Total	<u>9,556,703</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por cobrar	308,020	510,936
Retenciones en la fuente	<u>122,878</u>	<u>103,024</u>
Total	<u>430,898</u>	<u>613,960</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	1,866	1,091
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1,593</u>	<u>2,238</u>
Total	<u>3,459</u>	<u>3,329</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	587,451	386,445
Gastos no deducibles	<u>2,503</u>	<u>98,688</u>
Utilidad gravable	<u>589,954</u>	<u>485,133</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>139,790</u>	<u>106,729</u>
Anticipo calculado e impuesto a la renta corriente cargado a resultados (2)	<u>107,244</u>	<u>110,390</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2014, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$107,244; sin embargo, registró en resultados US\$129,790 correspondiente al anticipo de impuesto a la renta calculado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

10.3 Movimiento del crédito tributario - Los movimientos del crédito tributario fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	103,024	110,958
Provisión	(129,790)	(110,390)
Pagos	<u>149,644</u>	<u>102,456</u>
Saldos al fin del año	<u>122,878</u>	<u>103,024</u>

Pagos - Corresponde al pago de retenciones en la fuente del año.

10.4 Aspectos Tributarios

Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - En diciembre 29 del 2014 se promulgó la Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- **Exenciones**

Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

- **Tarifa de Impuesto a la Renta**

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

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 locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 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 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fija.

12.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera en las transacciones de la Compañía.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por los valores pendientes de cobro a los concesionarios del centro comercial los cuales tienen una antigüedad promedio de 30 días por lo cual la administración de la entidad considera que no esta expuesta a este riesgo.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	244,172	120,130
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>41,128</u>	<u>115,142</u>
Total	<u>285,300</u>	<u>235,272</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 6	9,758,820	10,735,521
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, nota 7	<u>607,862</u>	<u>503,458</u>
Total	<u>10,366,682</u>	<u>11,238,979</u>

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2014, el capital autorizado consiste en 2 millones de acciones de valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 1 millón de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas. La composición accionaria es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$ Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Inversión y Desarrollo Invede S. A.	800,000	80%	800,000
Fideicomiso Acciones Vudse VP.	<u>200,000</u>	<u>20%</u>	<u>200,000</u>
Total	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,000,000</u>

En diciembre 3 del 2014, se transfirieron 200,000 acciones de la Compañía Vudse Investment S.A. al Fideicomiso Acciones Vudse VP. Esta transferencia fue inscrita en la Superintendencia de Compañías en Enero 22 de 2015.

13.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Utilidades retenidas - En Febrero 27 del 2014, la Junta Ordinaria de Accionistas resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2013 por US \$248,449, los cuales, al 31 de diciembre de 2014, se encuentran pendientes de pago.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Préstamo:</u></i>		
Inversión y Desarrollo Invede S.A., nota 6	9,758,820	9,872,028

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Dividendos por pagar:</u></i>		
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	444,570	245,811
Fideicomiso Acciones Vudse VP	111,142	
Vudse Investment		61,452
<i><u>Ingreso diferido:</u></i>		
Corporación Favorita C.A.	7,021,695	7,226,171
Bebelandia S.A.	948,442	1,010,466
<i><u>Ingresos:</u></i>		
Corporación Favorita C.A.	204,477	204,477
Bebelandia S.A.	62,024	62,024
<i><u>Costos financieros:</u></i>		
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	598,600	590,400

15. COMPROMISOS

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, cobrando durante el primer año el valor inicial de concesión (VIC), por medio de financiamiento bancario con una de las tres instituciones autorizadas para dicha negociación. Además se determinó un valor 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 2014, se encuentran vigentes contratos de concesión para 84 locales comerciales, a un plazo de 1 a 40 años de acuerdo a los términos de los contratos suscritos. Durante el año 2014, se registraron US\$2.2 millones por valor mensual de concesión (VMC).

Durante el año 2014, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 7 concesionarios por US\$142,159, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$66,668.

Contrato de administración del centro comercial - En diciembre 15 del 2013, Village Plaza S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta febrero 1 del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicio que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.

- Recaudar todos los valores que mensualmente deben pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos deban cancelar. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores y Village Plaza S.A., respetará y reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma instricta e inmediata, todas las instrucciones que Village Plaza S.A. imparta respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir 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 el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensualmente por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$5,000 más el impuesto al valor agregado.

Contrato de arrendamiento - En diciembre 19 del 2008, Village Plaza S.A. en calidad de arrendataria y Gliss S.A. en calidad de arrendadora, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de una superficie de 10,363 metros cuadrados, ubicado en el cantón Samborombón, con el propósito de edificar el Centro Comercial denominado "Village Plaza".

El plazo de vigencia del presente contrato es de 40 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial "Village Plaza".

El importe a pagar por el arrendamiento será equivalente al 22% del valor mensual de concesión (VMC) que Village Plaza S.A. anualmente cobra a los concesionarios; sin embargo, la pensión del arrendamiento anual no podrá ser menor a US\$200,000, el valor del arrendamiento se paga de forma anual hasta el 15 de febrero de cada año. Para el cálculo se excluye el valor inicial de concesión (VIC), valor por derecho de concesión (VDC) y el valor mensual de concesión (VMC) de Corporación Favorita y el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 13 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración en febrero 13 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.