

# **VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

## **ÍNDICE**

**Informe de los auditores independientes**

**Estado de situación financiera**

**Estado de resultados integrales**

**Estado de cambios en el patrimonio**

**Estado de flujos de efectivo**

**Notas explicativas a los estados financieros**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Village Plaza S.A. VIPLASA

Guayaquil, 14 de marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Village Plaza S.A. VIPLASA (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

*Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Village Plaza S.A. VIPLASA 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 necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

*Responsabilidad del auditor*

3. 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. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Village Plaza S.A. VIPLASA  
Guayaquil, 14 de marzo del 2016

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Village Plaza S.A. VIPLASA al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Otros asuntos*

5. Informamos que los estados financieros de Village Plaza S.A. VIPLASA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 13 de febrero del 2015, expresó una opinión sin modificaciones sobre dichos estados financieros
6. Como se indica en la Nota 1, la Compañía es una subsidiaria de Inversión y desarrollo INVEDE S.A. razón por lo cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo con NIIF y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

*David Real N.*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011



David Real N.  
Apoderado Especial  
No. de Licencia Profesional: 4837

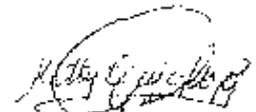
VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2015	2014
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	55,207	244,372
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	45,412	41,328
Impuestos por recuperar	8	230,432	420,898
Otros activos		16,028	41,884
<b>Total activos corrientes</b>		<b>350,979</b>	<b>758,082</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	9	10,911,205	20,473,744
Muebles, maquinarias y equipos	10	895,725	770,137
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>20,806,930</b>	<b>21,243,881</b>
<b>Total activos</b>		<b>21,097,993</b>	<b>22,001,963</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

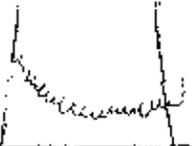
  
CPA. Katy Caicedo  
Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2015	2014
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	11	514,199	567,199
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	1,386,000	1,285,000
Impuestos por pagar	13	16,192	3,459
Ingresos diferidos	15	571,247	639,746
Depósitos en garantía		69,571	44,621
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,409,209</b>	<b>2,440,025</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	7,745,884	8,458,820
Ingresos diferidos	17	8,968,380	9,016,957
Dividendos por pagar	14	865,712	555,712
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>16,569,976</b>	<b>18,031,489</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>19,038,585</b>	<b>20,471,514</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	18	1,000,000	1,000,000
Reserva legal		279,512	197,522
Reserva facultativa		411,995	-
Resultados acumulados		367,001	411,925
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,058,508</b>	<b>1,609,447</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>21,097,093</b>	<b>22,080,961</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

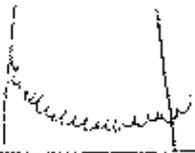
  
CPA. Ratty Caicedo  
Contadora General

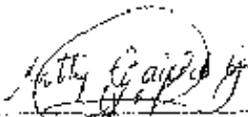
VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		2015	2014
Ingresos			
Valores mensuales de concesión		2,210,484	2,152,099
Valores iniciales de concesión		834,506	814,799
Valores por derecho de concesión		18,760	4,258
Valores porcentuales de concesión		65,774	71,694
Otros ingresos, netos		980	10,703
		<u>3,150,514</u>	<u>2,993,367</u>
Gastos generales y administrativos	15	(1,574,170)	(1,505,425)
Gastos de publicidad	15	(165,436)	(180,480)
		<u>(1,739,606)</u>	<u>(1,685,905)</u>
Utilidad operacional		1,410,908	1,307,462
Gastos financieros, neto	16	(504,922)	(631,494)
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>805,986</u>	<u>675,968</u>
Impuesto a la renta	12	(180,331)	(120,200)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>625,655</u>	<u>555,768</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. José E. Ribas  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CPA. Katty Caicedo  
 Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva Retentiva	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2014	1,000,000	81,746	-	248,443	1,330,195
Revoluciones de la Junta General de Accionistas del 20 de febrero del 2014	-	45,766	-	(65,766)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	-	(445,449)	(445,449)
Distribución de utilidades sobre utilidades del año anterior	-	-	-	457,663	457,663
Utilidad neta y resultado integral del año	1,000,000	107,512	-	411,895	1,519,407
Saldo al 31 de diciembre del 2015	-	93,000	411,895	(51,000)	-
Revoluciones de la Junta General de Accionistas del 1 de abril del 2015	-	-	-	(411,895)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	-	630,001	630,001
Apropiación para reserva fluctuante	-	-	-	630,001	630,001
Utilidad neta y resultado integral del año	1,000,000	170,512	411,895	607,021	2,189,428
Saldo al 31 de diciembre del 2016	-	-	-	-	-

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. José V. Ribas  
 Gerente General

  
 CPA. Katty Caicedo  
 Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2015	2014
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad antes del impuesto a la renta		861,451
Más (menos) ajustes (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Depreciación por cuentas por cobrar	9	1,956
Depreciación de propiedades de inversión	9	154,049
Depreciación de muebles, maquinarias y equipos	10	158,111
Variación de ingresos diferidos corriente y no corriente	11	1,013,276
		1,127,837
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		19,140
Impuestos por recuperar		101,051
Otros activos		14,962
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		139,710
Impuestos por pagar		3,561
Depositos en garantía	16	25,110
Efectivo neto provisto por las operaciones		1,311,369
Impuesto a la renta pagado		1,020,261
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>291,108</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de muebles, maquinarias y equipos, neto	9-10	1,281,211
Raja de propiedades de inversión, neto		3,410
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>1,284,621</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Pago de préstamos con instituciones financieras		106,119
Pago de préstamos con compañías relacionadas		1,113,282
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>1,219,401</b>
Disminución (aumento) neta (pérdida) de efectivo		164,687
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	244,124
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>408,811</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José E. Ribas  
Gerente General

CPA. Katty Caicedo  
Contadora General

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 del Centro Comercial "Village Plaza". La Compañía es una subsidiaria de inversión y desarrollo INVEDE S.A., quien es su principal accionista y está a su vez forma parte de la Corporación Favorita C.A.. Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, Nota 16, por lo tanto no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 40 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores iniciales y mensuales de concesión. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,517,000 (2014: US\$1,153,000), neto de aproximadamente US\$571,247 de ingresos diferidos (2014: US\$539,746). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por la porción corriente de las cuentas por pagar con compañías relacionadas que será cubierto con los valores mensuales de concesión. Al cierre del año 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones con terceros y la Administración se encuentra analizando diferentes mecanismos financieros que le permitan revertir esta situación.

##### 1.1.- Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de marzo del 2016 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

##### 1.2.- Situación económica del país -

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes ajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: disminución en los ingresos por descuentos otorgados a los clientes e incremento en la rotación de la cartera, ante lo cual se está adoptando las siguientes medidas: no incrementar los Valores Mensuales de Concesión, incrementos adicionales en los descuentos otorgados a nuestros locales y generar más actividades de marketing para atraer clientes, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### 2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Village Plaza S.A. Viplasa, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2015
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la adquisición de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2015
NIC 29	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferenciales de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIF 7	Mejoras que modifican la referencia a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 10	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican la relación con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con: materialidad, diligencia y subtotales, notas y otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIF 10, NIF 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 31	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 11.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones con las cifras correspondientes del ejercicio 2014, principalmente en el rubro "Propiedades de inversión", que hasta el año anterior se presentaban en el rubro "Propiedades y equipos".

#### 2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.3. Activos y pasivos financieros

##### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los deudores comerciales - clientes, y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a compañías relacionadas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior -

- a) **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - (i) **Cuentas por cobrar comerciales - Clientes:** Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, por los valores iniciales de concesión por los valores de derecho de concesión y valor mensual de concesión originados por contratos suscritos con los clientes concesionados en el centro comercial, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan hasta en 30 días.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
  - (ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Comprenden obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gasto financiero.

#### 2.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, *netas de Cuentas por cobrar comerciales - Clientes*.

#### 2.4. Propiedades de inversión

Representados por inmuebles (Centro comercial con tiendas/locales comerciales concesionados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su concesión en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En el año 2015 y 2014 todos los proyectos de la Compañía se liquidaron en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 40 años para el Centro comercial, en el caso de mejoras y adecuaciones la depreciación se calcula sobre un estimado de vida útil de 10 años. Los terrenos no se deprecian.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

**2.5. Muebles, maquinarias y equipos -**

Los muebles, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de estos activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Maquinarias y equipos	10
Equipos de comunicación	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Otros activos	10

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

#### 2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Muebles, maquinarias, equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

#### 2.7. Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 19% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

#### **2.8. Arrendamiento operativo -**

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el periodo del arrendamiento.

#### **2.9. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos -**

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de "contratos de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con periodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: (i) valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de concesión ("valores iniciales de concesión" (VIC) y "valores de derecho de concesión" (VDC)), (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones ("valores mensuales de concesión" (VMC)), y (iii) valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que concesionan espacios representativos del

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", se pacta únicamente el cobro de "valores iniciales de concesión" (VIC).

#### Valores Iniciales de Concesión (VIC) y Valores de Derecho de Concesión (VDC)

Los "valores iniciales de concesión (VIC)" y "valores de derecho de concesión (VDC)" se reconocen inicialmente en el pasivo dentro del rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independiente del momento de su cobro. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

#### Valores Mensuales de Concesión (VMC)

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.

#### Valor Porcentual de Concesión (VPC)

Representa el valor facturado anualmente al concesionario, 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. Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo a largo plazo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

#### **2.11. Reservas -**

##### Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

### 3- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Muebles, maquinarias, equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

### 4- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

#### a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. Entre los más comunes se encuentra:

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Village Plaza S.A. VIPLASA es un centro comercial con 5 años en el mercado. La Administración hace un monitoreo constante de la participación de Village Plaza en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

#### b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el ejercicio 2015, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$3,150,513 (2014: US\$2,904,367) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$18,412 (2014: US\$41,128) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$25,963 (2014: US\$24,007).

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2015	2014
Produlcero S.A.	AAA -	AAA -
Banco del Austro	AA-	AA-
Banco de Guayaquil	AAA -	AAA

(1) Datos obtenidos de las calificadoras de riesgo al 30 de septiembre del 2015.

#### e) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de locales, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años
2015			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000	10,977,935
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	560,469	-	-
2014			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000	11,762,935
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	560,469	-	-

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida para el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	2015	2014
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	514,199	503,409
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000
	<u>1,814,199</u>	<u>1,803,409</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(85,207)	(244,172)
Deuda neta	1,728,992	1,559,237
Total patrimonio	<u>2,149,408</u>	<u>1,519,407</u>
Capital total	<u>1,878,400</u>	<u>1,138,641</u>
Ratio de apalancamiento	<u>45%</u>	<u>52%</u>

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,207	-	244,172	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	48,419	-	41,128	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>133,626</u>	<u>-</u>	<u>285,300</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Proveedores y otras por pagar	514,199	-	503,409	-
Compañías relacionadas	1,300,000	7,745,584	1,300,000	8,458,820
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1,814,199</u>	<u>7,745,584</u>	<u>1,803,409</u>	<u>8,458,820</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, y para las cuentas por pagar con compañías relacionadas devengan tasas de interés similares a las del mercado.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2015	2014
Efectivo en caja	53,026	24,960
Bancos locales (1)	32,181	114,312
	<u>85,207</u>	<u>244,172</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes, las cuales no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	2015	2014
Corriente		
Valores iniciales de concesión (VIC)	-	494
Valores de derecho de concesión (VDC)	4,385	1,294
Valores mensuales de concesión (VMC)	59,771	35,900
Otros	19,214	23,027
	<u>74,375</u>	<u>65,135</u>
Provisión para cuentas incobrables	(25,963)	(24,007)
Total	<u>48,412</u>	<u>41,128</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada período:

	2015		2014	
Por vencer	38,455	84%	28,830	64%
Vencidas				
Hasta 60 días	1,394	5%	4,653	15%
61 a 90 días	2,841	4%	-	0%
91 a 360 días	4,025	5%	7,066	22%
Más de 360 días	25,061	33%	18,650	29%
	<u>74,375</u>		<u>65,135</u>	

**VILLAGE PLAZA S.A. VPTASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El movimiento por la provisión por deterioro de cartera, es el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial	24,007	24,007
Incrementos	1,956	-
Saldo final	<u>25,963</u>	<u>24,007</u>

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	2015	2014
Impuesto a la renta - créditos tributarios	-	122,898
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	<u>276,432</u>	<u>308,030</u>
	<u>276,432</u>	<u>430,928</u>

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición**

	Tenencia	Edificio	Total
<b>Al 1 de enero del 2014</b>			
Costo	880,000	22,201,587	23,081,587
Depreciación acumulada	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>20,201,587</u>	<u>21,081,587</u>
<b>Movimientos 2014</b>			
Depreciación	-	1,621,181	1,621,181
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>880,000</u>	<u>21,822,768</u>	<u>22,702,768</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo	880,000	22,222,769	23,102,769
Depreciación acumulada	-	(2,400,001)	(2,400,001)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>19,822,768</u>	<u>20,702,768</u>
<b>Movimientos 2015</b>			
Rejas, netas	-	(1,400)	(1,400)
Depreciación	-	1,521,200	1,521,200
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>880,000</u>	<u>20,342,568</u>	<u>21,222,568</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>			
Costo	880,000	22,211,169	23,091,169
Depreciación acumulada	-	(2,178,601)	(2,178,601)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>20,032,568</u>	<u>20,912,568</u>

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **b) Valor razonable de propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$26,300,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

#### **c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables**

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m<sup>2</sup>.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. Muebles, maquinarias y equipos

	Maquinarias y equipos	Equipos de comunicación	Equipos de oficina y otros	Muebles y enseres	Saquajes de computación	Total
<b>Al 1 de enero del 2014</b>						
Costo	957,591	54,551	264,340	134,570	2,493	1,412,549
Depreciación acumulada	(550,029)	(20,177)	(83,451)	(49,243)	(2,493)	(505,393)
Valor en libros	607,562	34,374	180,889	84,327	-	907,056
<b>Movimientos 2014</b>						
Adiciones	-	-	-	3,612	-	3,612
Depreciación	(95,759)	(5,456)	(26,434)	(13,592)	-	(141,241)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	607,562	28,918	154,455	70,735	-	861,670
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>						
Costo	957,591	54,551	264,340	134,570	2,493	1,412,549
Depreciación acumulada	(545,788)	(25,447)	(109,885)	(63,335)	(2,493)	(647,008)
Valor en libros	511,803	29,104	154,455	74,807	-	770,169
<b>Movimientos 2015</b>						
Adiciones (1)	4,744	-	274,509	1,978	5,726	287,957
Depreciación	(96,756)	(5,465)	(41,656)	(13,234)	(835)	(158,445)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	420,171	23,639	387,278	62,551	4,891	898,530
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>						
Costo	962,335	54,555	538,849	140,160	8,219	1,704,118
Depreciación acumulada	(541,964)	(31,199)	(151,571)	(77,604)	(3,321)	(805,669)
Valor en libros	420,371	23,356	387,278	62,556	4,898	898,459

(1) Al 31 de diciembre del 2015, las adquisiciones representan principalmente los costos incurridos en la compra e instalación para la implementación del sistema del parqueadero del centro comercial.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2015	2014
Proveedores (1)	512,407	561,974
Otras	1,792	1,435
	<u>514,199</u>	<u>563,409</u>

(1) Al 31 diciembre del 2015 y 2014, representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedios de 60 días y no generan intereses.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2012 al 2015, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2015	2014
Impuesto a la renta	7,070	-
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	684	1,866
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6,438	1,593
	<u>14,192</u>	<u>3,459</u>

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)****c) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente**

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral 15% de participación laboral (1)	819,342	587,451
Utilidad antes de impuesto a la renta	819,342	587,451
Más - Gastos no deducibles	21,263	2,503
Base imponible	860,556	589,954
Tasa de impuesto a la renta	22%	25%
Gasto de impuesto a la renta del año	189,321	129,790
Impuesto a la renta causado	189,321	129,790
Compensaciones realizadas: (-) Retenciones	(182,261)	(191,618)
Impuesto a la renta por pagar (recuperar)	7,070	(61,828)

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

**d) 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\$15 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 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 86 concesionarios, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos con cada uno.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valor inicial de concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC)		
Pasivo corriente	571,247	539,746
Pasivo no corriente	8,268,380	9,016,957
	<u>8,839,627</u>	<u>9,556,703</u>

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2015	-	571,247
2016	505,573	523,844
2017	806,387	505,163
2018	483,564	475,148
2019 en adelante	6,772,856	6,941,576
	<u>8,268,380</u>	<u>9,016,957</u>

**14. PATRIMONIO****a) Capital social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 consiste en 1,000,000 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es la siguiente:

Accionista	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Inversión y Desarrollo Inveco S.A.	800,000	80%
Fideicomiso Acciones Vudse VP. (3)	200,000	20%
	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(1) El 3 de diciembre del 2014, se transfirieron 200,000 acciones de la Compañía Vudse Investment S.A. al Fideicomiso Acciones Vudse V.P. Esta transferencia fue inscrita en la Superintendencia de Compañías el 22 de enero del 2015.

**b) Dividendos declarados**

En 1 de abril del 2015, la Junta Ordinaria decidió que no se reparta dividendos y que el valor de US\$411,895, que resultó como utilidad del ejercicio 2014 y se lo destine en su totalidad a la cuenta patrimonial denominada Reserva Facultativa.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la cuenta de dividendos por pagar representa dividendos declarados y pendientes de liquidación sobre las utilidades del 2010 al 2013.

**15. GASTOS POR NATURALEZA**

a) Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
<b>2015</b>			
Promoción y publicidad	-	165,086	165,086
Depreciaciones y amortizaciones	717,192	-	717,192
Honorarios	162,860	-	162,860
Alquiler de terrenos	490,706	-	490,706
Impuestos	37,587	-	37,587
Mantenimiento	84,792	-	84,792
Seguros	40,851	-	40,851
Otros gastos	40,144	-	40,144
	<u>1,574,172</u>	<u>165,086</u>	<u>1,739,258</u>
<b>2014</b>			
Promoción y publicidad	-	180,000	180,000
Depreciaciones y amortizaciones	700,388	-	700,388
Honorarios	191,399	-	191,399
Alquiler de terrenos	480,258	-	480,258
Impuestos	38,175	-	38,175
Mantenimiento	58,986	-	58,986
Seguros	40,979	-	40,979
Otros gastos	65,241	-	65,241
	<u>1,605,425</u>	<u>180,000</u>	<u>1,685,425</u>

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**16. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	2015	2014
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses ganados	7,348	9,185
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses por préstamos bancarios	-	(51,840)
Intereses por préstamo de Compañías relacionadas	(598,600)	(598,600)
Gastos bancarios	(670)	(236)
	<u>(598,922)</u>	<u>(650,686)</u>

**17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Relación	2015	2014
<b>Préstamos por pagar (1)</b>			
Inversión y Desarrollo Inveco S.A.	Accionista		
Corriente		1,300,000	1,300,000
Largo plazo		7,765,254	8,438,820
<b>Dividendos por pagar:</b>			
Inversión y Desarrollo Inveco S.A.	Accionista	444,570	444,570
Fidencorm: Acciones Poder VP	Accionista	111,142	111,142
<b>Ingresos diferidos</b>			
Corporación Favorita C.A.	Integrante Grupo Favorita	8,842,466	7,021,685
Rebelandía S.A.	Integrante Grupo Favorita	855,356	908,442
<b>Ingresos</b>			
Corporación Favorita C.A.	Integrante Grupo Favorita	178,229	204,477
Rebelandía S.A.	Integrante Grupo Favorita	61,086	62,024
<b>Costos financieros</b>			
Inversión y Desarrollo Inveco S.A.	Accionista	598,600	598,600

(1) Corresponden a un préstamo recibido de esta compañía relacionada por un monto inicial de US\$7,380,000 utilizado para financiar capital de trabajo. Dichos saldos devengan intereses a una tasa del 8% anual, con vencimiento en octubre del 2025.

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTIAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 18. PRINCIPALES COMPROMISOS

##### I. Contrato de concesión comercial

A partir de junio del 2008, la Compañía inicia sus operaciones comerciales concesionando los locales ubicados en el Centro Comercial "Village Plaza" a los concesionarios autorizados, cobrando durante el primer año el valor inicial de concesión (VIC). Además se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operado por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2015, se encuentran vigentes contratos de concesión para 86 (2014: 84) locales comerciales, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. Durante el año 2015, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 5 concesionarios por US\$99,465, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$49,636.

##### II. Contrato de administración del centro comercial

En diciembre 15 del 2013, Village Plaza S.A. Viplasa renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta 1 febrero 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 irrestricta 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

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

#### III. Contrato de arrendamiento

En diciembre 19 del 2008, Village Plaza S.A. Viplasa en calidad de arrendataria y Glis 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 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 C.A. y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), al 31 de diciembre del 2015 se canceló por este concepto US\$490,706 (2014: US\$486,258).

#### 19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.