



VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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, 23 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Village Plaza S.A. VIPLASA (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Village Plaza S.A. VIPLASA al 31 de diciembre del 2016 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Village Plaza S.A. VIPLASA de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, que no incluye los estados financieros el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue definida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Village Plaza S.A. VIPLASA
Guayaquil, 23 de marzo del 2017

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Village Plaza S.A. VIPLASA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso



Village Plaza S.A. VIPLASA
Guayaquil, 23 de marzo del 2017

de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

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



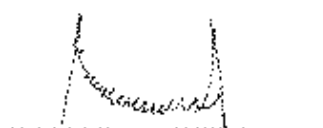
David Real N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

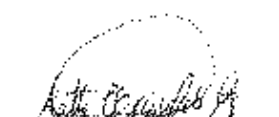
VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	242,781	85,207
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	7	60,089	48,412
Impuestos por recuperar	8	245,944	230,452
Otros activos		<u>43,536</u>	<u>16,022</u>
Total activos corrientes		<u>592,350</u>	<u>380,093</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	19,358,222	19,911,295
Muebles, maquinarias y equipos	10	<u>735,880</u>	<u>805,725</u>
Total activos no corrientes		<u>20,094,102</u>	<u>20,717,020</u>
Total activos		<u><u>20,686,452</u></u>	<u><u>21,097,113</u></u>

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


Ing. José E. Ribas
Gerente General

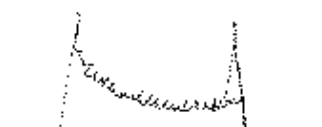

CPA. Katty Calcedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	11	580,207	514,199
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	1,607,520	2,388,100
Impuestos por pagar	13	5,956	14,192
Ingresos diferidos	13	914,686	571,217
Depositos en garantía, otros		135,030	60,871
Total pasivos corrientes		2,233,399	2,448,379
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	7,380,809	7,715,281
Impuestos diferidos	13	2,652,862	8,268,381
Dividendos por pagar	14	555,712	555,732
Total pasivos no corrientes		10,589,383	16,539,394
Total pasivos		12,822,782	19,017,773
Patrimonio			
Capital social	15	1,000,000	1,000,000
Reserva legal		150,512	176,542
Reserva voluntaria		978,896	411,822
Resultados acumulados		486,521	657,011
Total patrimonio		2,615,929	2,245,375
Total pasivos y patrimonio		15,438,711	21,263,148

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


 Ing. José E. Ribas
 Gerente General

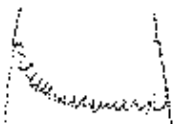

 CPA. Kathy Calcedo
 Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ingresos			
Valores mensuales de concesión		1,983,906	2,330,184
Valores iniciales de concesión		684,827	824,500
Valores por derecho de concesión		55,548	38,760
Valores porcentuales de concesión		27,372	65,774
Otros ingresos, netos		35,454	889
		<u>2,787,107</u>	<u>3,260,511</u>
Gastos generales y administrativos	15	(1,749,895)	(1,574,173)
Gastos de publicidad	15	(141,101)	(105,086)
		<u>(1,890,998)</u>	<u>(1,739,259)</u>
Utilidad operacional		<u>896,109</u>	<u>1,411,254</u>
Gastos financieros, neto	16	(602,024)	(591,822)
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>294,085</u>	<u>819,432</u>
Impuesto a la renta	12	(105,161)	(189,321)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>188,924</u>	<u>630,111</u>

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


Ing. José E. Ríos
Gerente General

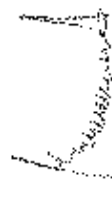

CPA Kelly Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	1,000,000	107,512	-	411,895	1,519,407
Resolución de la Junta General de Accionistas del 1 de abril del 2015: Apropiación para reserva legal	-	83,000	-	(83,000)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	411,895	(411,895)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	650,061	650,061
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1,000,000	190,512	411,895	307,001	2,149,408
Resolución de la Junta General de Accionistas del 18 de marzo del 2016: Apropiación para reserva facultativa	-	-	597,001	(597,001)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	158,924	158,924
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,000,000	190,512	978,896	158,924	2,338,232

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


Ing. José E. Ribas
Gerente General

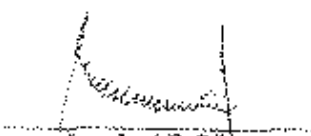

CPA Katty Zalcov
Contadora General

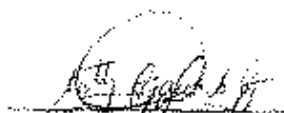
VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		291,065	814,232
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables	7	468	1,056
Depreciación de propiedades de inversión	9	559,541	559,040
Depreciación de muebles, maquinarias y equipos	10	371,002	458,143
Variación de ingresos diferidos corrientes y no corrientes	13	1622,299	572,020
		<u>350,312</u>	<u>894,491</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	2	(12,445)	49,349
Impuestos por recuperar	6	34,099	200,366
Otros activos		(26,598)	23,962
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	11	(48,252)	(49,410)
Impuestos por pagar	12	11,380	2,661
Deudas en garantía		66,287	25,138
Impuesto a la renta pagado	10	(399,292)	(1,017,667)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>212,295</u>	<u>814,402</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de muebles, maquinarias y otros pasivos	10	(21,352)	-
Adquisición de propiedades de inversión	9	(5,948)	(232,210)
Recepción de propiedades de inversión	9	-	3,400
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(27,299)</u>	<u>(228,810)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos con garantías relacionadas	15	(65,782)	(222,576)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(65,782)</u>	<u>(222,576)</u>
Aumento (Disminución) neto (a) de efectivo		<u>119,214</u>	<u>363,016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	85,507	244,122
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>244,721</u>	<u>607,138</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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 INVEDI S.A., quien es su principal accionista y está a su vez forma parte de la Corporación Favorita C.A. 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. Las operaciones de mantenimiento y publicidad en su mayoría son realizadas por Servi S. A., de acuerdo con el contrato celebrado con ésta Compañía, ver Nota 18, por lo tanto no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,653,000 (2015: US\$1,517,000), neto de aproximadamente US\$514,000 de ingresos diferidos (2015: US\$571,000). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por la porción corriente de las cuentas por pagar con compañías relacionadas. Al cierre del año 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones con terceros.

1.1. Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de febrero del 2017 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 -

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: incremento en gastos de mantenimiento, disminución en los ingresos por descuentos otorgados a los clientes e incremento en la rotación de la cartera, ante lo cual se adoptó las siguientes medidas: no incrementar los Valores Mensuales de Concesión, incrementos adicionales en los descuentos otorgados a nuestros locales y generar 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para esta fecha incluída a partir de:
NIF 7	Instrumentos que se comportan de tal forma que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiamiento.	1 de enero 2017
NIF 12	Emendadas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda sujetos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIF 12	Mejoras con respecto a la clasificación de la naturaleza de la norma "información y revelación sobre participación en otras entidades".	1 de enero 2017
NIF 28	Mejoras relacionadas con la medición de una inversión o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2016
NIF 44	Emendadas que clasifican gastos referentes a las transacciones de propiedades de inversión y que las mismas deben evaluarse cuando hay un cambio de uso viable en el uso del activo.	1 de enero 2016
NIF 5	Emendadas relacionadas a la eliminación de las transacciones a corto plazo para los adquirentes por primera vez, con respecto a la NIF 7, la NIF 16 y la NIF 39.	1 de enero 2016
NIF 2	Emendadas que aclaran como contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2016
NIF 4	Emendadas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2016
NIF 9	Corresponde a la edición final de la NIF 9, que reemplaza las publicaciones anteriormente y a la NIF 16 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2016
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de las ventas con los clientes", esta norma reemplazará a la NIF 10 y 11.	1 de enero 2016
IFRS 12	Aclaración sobre transacciones de moneda extranjera o pago de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o basada en una moneda extranjera.	1 de enero 2016
NIF 16	Publicación de la norma "Anticipo de impuestos" esta norma reemplazará a la NIF 17.	1 de enero 2016

La Compañía estima que la adopción de las emendadas 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.

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 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 las cuentas por cobrar - clientes. 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) **Préstamos 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 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 2016 (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: Comprende 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 2016 y 2015 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, notas 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 los años 2016 y 2015 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 2016 (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 enfoca 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 de los bienes 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 son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos	10
Equipos de comunicación	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de oficina y otros activos	10

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

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas y ganancias por la venta de un elemento de muebles, 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 aquel 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 (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 2016 y 2015 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 20% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% 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.

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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2016 la Compañía reconoció como impuesto a la renta del año el valor anticipo mínimo, puesto que fue mayor que el impuesto causado y para el año 2015 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 relaciona con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 las siguientes contraprestaciones: (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 al concesionario por concepto de Valor Potencial de Concesión (VPC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que concesionan espacios representativos del centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", se pacta únicamente el cobro de "valores iniciales de concesión" (VIC).

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 factorado 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 Potencial de Concesión (VPC)

Representa el valor facturado 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 apropiar 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.

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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

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:

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 6 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 cuyos 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 2016, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$2,787,107 (2015: US\$3,150,513) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$60,089 (2015: US\$48,412) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$8,437 (2015: US\$25,963).

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2016	2015
Produbanco 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 y 30 de septiembre del 2016.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) 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.

<u>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,603,520	1,300,000	8,777,939
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	500,107	-	-
<u>2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000	10,077,939
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	514,199	-	-

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.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	500,107	514,199
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8,091,520	9,035,384
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	9,481,627	9,554,489
Deuda neta	(349,781)	(44,607)
Total patrimonio	9,441,846	9,474,276
Capital total	11,579,178	11,621,684
Ratio de apalancamiento	80%	62%

La disminución se origina por pagos realizados sobre el préstamo con relacionadas en el 2016.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Interés y capitales de efectivo	142,284	-	55,207	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar corrientes e intereses y otras cuentas por cobrar	107,989	-	81,461	-
Total activos financieros	<u>250,273</u>	<u>-</u>	<u>136,668</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar corrientes e otras cuentas por pagar	500,105	-	511,099	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,091,020	7,383,089	1,096,899	7,745,384
Total pasivos financieros	<u>1,591,125</u>	<u>7,383,089</u>	<u>1,607,998</u>	<u>7,745,384</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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2016	2015
Efectivo en caja	11,770	53,026
Bancos locales (1)	<u>31,091</u>	<u>32,081</u>
	<u>42,861</u>	<u>85,107</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	2016	2015
Valores de derecho de concesión (VDC)	-	4,390
Valores mensuales de concesión (VMC)	60,527	50,771
Otros	2,069	13,214
	68,536	74,075
Provisión para cuentas incobrables	(8,437)	(35,660)
Total	60,099	38,415

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

	2016		2015	
<u>Por pagar</u>	16,029	23%	18,235	31%
<u>Vendidos</u>				
Hasta 60 días	11,501	17%	3,301	5%
61 a 90 días	6,091	10%	2,341	4%
91 a 360 días	25,868	37%	4,026	5%
Más de 360 días	8,437	12%	25,000	35%
	68,536		34,668	

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

	2016	2015
Saldo inicial	35,963	24,007
Incrementos	468	1,956
Reversión/ Bajas (1)	(17,994)	-
Saldo final	8,437	25,963

(1) Corresponde a la baja de cuentas incobrables con más de 4 años de antigüedad.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2016	2015
Impuesto a la renta - crédito tributario	49,602	-
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	84,403	239,434
Nota de crédito (1)	111,939	-
	<u>245,944</u>	<u>239,434</u>

- (1) Corresponde a devoluciones de impuesto por concepto de retenciones en la fuente del IVA que comprende el periodo de enero 2015 a mayo 2016.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terreno	Edificio y mejoras	Otros activos	Total
A1 de enero del 2015				
Costo	880,000	21,209,668	-	22,089,668
Depreciación acumulada	-	(2,805,283)	-	(2,805,283)
Valor en libros	880,000	18,404,385	-	19,284,385
Modificaciones 2015				
Requis. inicial	-	(3,800)	-	(3,800)
Depreciación	-	(575,590)	-	(575,590)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	880,000	17,825,595	-	18,705,595
A1 de enero del 2016				
Costo	880,000	22,209,668	-	23,089,668
Depreciación acumulada	-	(3,878,771)	-	(3,878,771)
Valor en libros	880,000	18,330,897	-	19,210,897
Modificaciones 2016				
Requis. (1)	-	-	3,068	3,068
Depreciación	-	(539,810)	-	(539,810)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	880,000	17,791,087	3,068	18,674,155
Véase de diciembre del 2016				
Costo	880,000	22,209,668	3,068	23,092,736
Depreciación acumulada	-	(3,878,771)	-	(3,878,771)
Valor en libros	880,000	18,330,897	3,068	19,214,065

- (1) Corresponde a mejoras en curso para salas de cine para el cliente Cinemark.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(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 valorización, 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 2016 y 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 m².

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. MUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	Maquinarias y equipos	Equipos de computación	Equipos de oficina y otros	Muebles y muebles	Equipos de computación	Total
Al 1 de enero del 2015						
Costo	967,391					
Depreciación acumulada	(545,288)					
Valor en libros	422,103					
Al 31 de diciembre del 2015						
Costo	967,391					
Depreciación acumulada	(545,288)					
Valor en libros	422,103					
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	967,391					
Depreciación acumulada	(545,288)					
Valor en libros	422,103					
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	967,391					
Depreciación acumulada	(545,288)					
Valor en libros	422,103					
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	967,391					
Depreciación acumulada	(545,288)					
Valor en libros	422,103					

(1) Al 31 de diciembre del 2015, las adquisiciones representan principalmente los costos incurridos en la compra de sillas y mesas para el patio de comidas del Centro Comercial.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

	2016	2015
Proveedores (1)	491,434	512,407
Otras	9,683	1,792
	<u>501,117</u>	<u>514,199</u>

(1) Al 31 diciembre del 2016 y 2015, representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2016	2015
Impuesto a la renta	-	2,070
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	184	684
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,008	8,419
Otros impuestos y tasas	3,164	-
	<u>5,356</u>	<u>11,142</u>

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(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:

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	204,085	800,332
15% de participación laboral (1)	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	204,085	800,332
Más - Gastos no deducibles	58,800	41,402
Base imponible	145,285	860,505
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta	77,625	189,331
Impuesto a la renta corriente	77,625	189,331
Anticipo de impuesto a la renta	105,462	105,460
Impuesto a la Renta del año	105,462	180,331
(-) Retenciones	(154,751)	(182,264)
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor)	140,809	7,070

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.
- (2) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde al saldo a favor por concepto de retenciones en la fuente que le han efectuado, al 2015 corresponde al impuesto a la renta por pagar.

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 periodo 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 2016 y 2015, 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 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 86 (2015: 86) concesionarios, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos con cada uno.

	2016	2015
Valor inicial de concesión(VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC)		
Pasivo corriente	514,086	371,247
Pasivo no corriente	7,652,862	8,268,380
	<u>8,166,948</u>	<u>8,639,627</u>

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

Años	2016	2015
2017	-	505,373
2018	466,414	506,387
2019	476,099	483,564
2020 en adelante	6,690,349	6,272,556
	<u>7,632,862</u>	<u>8,268,380</u>

14. PATRIMONIO**a) Capital social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 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 2016 y 2015 es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	%
Inversión y Desarrollo Invech S.A.	800,000	80%
Fideicomiso Acciones Vudse VP.	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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Dividendos declarados

La Junta General de Accionistas del 18 de marzo del 2016, decidió no repartir dividendos y que el valor de US\$567,001 que resulte como utilidad del 2015 se lo destine en su totalidad a la cuenta patrimonial denominada Reserva Facultativa. De igual manera el 1 de abril del 2015, la Junta Ordinaria decidió no repartir dividendos y que el valor de US\$411,895, que resultó como utilidad del ejercicio 2014 se lo destine en su totalidad a la cuenta patrimonial denominada Reserva Facultativa.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la cuenta dividendos por pagar representa dividendos declarados y pendientes de liquidación sobre las utilidades de los años 2010 al 2013.

15. GASTOS POR NATURALEZA

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

2016	Gastos generales y administrativos	Costos de publicidad	Total
Promoción y publicidad	-	141,153	141,153
Depreciaciones	735,038	-	735,038
Honorarios	178,242	-	178,242
Alquiler de terrenos	436,459	-	436,459
Impuestos	104,613	-	104,613
Mantenimiento	221,579	-	221,579
Seguros	34,274	-	34,274
Otros gastos	43,690	-	43,690
	<u>1,724,895</u>	<u>141,153</u>	<u>1,866,048</u>

2015	Gastos generales y administrativos	Costos de publicidad	Total
Promoción y publicidad	-	165,086	165,086
Depreciaciones	717,192	-	717,192
Honorarios	162,860	-	162,860
Alquiler de terrenos	490,706	-	490,706
Impuestos	37,587	-	37,587
Mantenimiento	54,792	-	54,792
Seguros	40,891	-	40,891
Otros gastos	30,144	-	30,144
	<u>1,578,172</u>	<u>165,086</u>	<u>1,743,258</u>

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

16. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

	2016	2015
Ingresos financieros		
Intereses cobrados	-	7,348
Gastos financieros		
Intereses por préstamo de compañías relacionadas	(601,240)	(397,902)
Intereses por financiamiento	(1,100)	-
Gastos bancarios	(455)	(670)
	<u>(602,795)</u>	<u>(397,902)</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, 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	2016	2015
Cuentas por pagar a compañías relacionadas			
Préstamos por cobrar			
Inversión y Desarrollo Inmobiliario S.A.	Accionista		
Corriente		1,603,520	1,603,520
No corriente		7,180,000	7,341,284
Obligaciones por pagar			
Inversión y Desarrollo Inmobiliario S.A.	Accionista		
Obligaciones Acciones Votantes VP	Accionista	444,570	444,570
		111,142	111,142
Ingresos diferidos			
Corporación Fomento C.A.	Integrante Grupo Fomento	6,821,560	6,821,560
Bobadilla S.A.	Integrante Grupo Fomento	823,327	823,326
Transacciones			
Ingresos			
Corporación Fomento C.A.	Integrante Grupo Fomento	3,311,600	178,029
Bobadilla S.A.	Integrante Grupo Fomento	1,231,020	112,080
Gastos financieros			
Inversión y Desarrollo Inmobiliario S.A.	Accionista	601,240	397,902

- (1) Corresponde a un préstamo recibido de esta compañía relacionada por un monto inicial de US\$7,180,000 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

A) 31 de diciembre del 2016, se encuentran vigentes contratos de concesión para 86 (2015: 86) locales comerciales, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. Durante el año 2016, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 3 concesionarios por US\$64,695 (2015 con 5 concesiones por US\$99,465), a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$33,554 (2015: 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 todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 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 2016 se canceló por este concepto US\$436,459 (2015: US\$490,706).

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.