

## 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 18, 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 permita revertir esta situación.

#### 1.1. 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 reajustes 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 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

## 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)

---

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 lo 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 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:
NIIF 11	Emienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos"	1 de enero 2016
NIIF 16 y 19	Emiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIIF 16 y 41	Emiendas a estas Normas relacionadas con las planas de depreciación y amortización de intangibles y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 20 y NIC 28	Emiendas a estas Normas relacionadas con la venta o la adquisición de bienes entre asociados o y una asociada o sociedad conjunta	1 de enero 2016
NIC 27	Emienda que trata de la medición del método de valor patrimonial (proporcional) (VPPI) para la valoración de Inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferenciales de Actividades Regulares"	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican la relación de los reclamos de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros intermedios	1 de enero 2016
NIC 29	Mejoras que clarifican el método 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 punto interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Emiendas a la NIC 1, referencias relacionadas con materialidad, diligencia y cultivos, notas y Otros resultados intermedios.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Emiendas 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
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos Financieros", versión completa.	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2016

La Compañía estima que la adopción de las emiendas a las NIIF 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 efectos de mantener la comparabilidad, ciertos saldos del 2014 han sido reclasificados.

#### 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 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2015 y del 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 cortados 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.

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 caso de los Edificios. Los terrenos no se deprecian.

## 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 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 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 sus propiedades y equipos 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:

<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
Otros Activos	10

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 -

## 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 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 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.

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.

## 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 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 resultado 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)), y (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 centro comercial a quienes se les denomina "clientes ancla", se pacta el cobro solo 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 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.

## 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)

---

#### 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.

##### 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.

## 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)

---

- 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:

- 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 Empresa.

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.

## 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)

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\$48,412 (2014 - US\$41,128) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$25,963 (2014 - US\$24,007).

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2015	2014
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.

#### 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.

2015	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000	10,077,936
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	514,199	-	-
2014			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,300,000	1,300,000	7,158,820
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	563,409	-	-

## 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:

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)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	514,199	563,409
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>
	1,814,199	1,863,409
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(85,207)</u>	<u>(244,172)</u>
Deuda neta	1,728,992	1,619,237
Total patrimonio	<u>2,149,408</u>	<u>1,539,407</u>
Capital total	<u>3,878,100</u>	<u>3,138,644</u>
Ratío de apalancamiento	<u>45%</u>	<u>52%</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)

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	48,412	-	41,128	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>133,619</u>	<u>-</u>	<u>285,300</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Proveedores y otros por pagar	514,199	-	563,409	-
Compañías relacionadas	1,300,000	7,745,284	1,300,000	8,458,820
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1,814,199</u>	<u>7,745,284</u>	<u>1,863,409</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 tasa de interés similares a las del mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2015	2014
Efectivo en caja	53,026	29,960
Bancos locales (1)	<u>32,181</u>	<u>214,212</u>
	<u>85,207</u>	<u>244,172</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes, 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 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Corriente</b>		
Valores iniciales de concesión (VIC)	-	904
Valores de derecho de concesión (VDC)	4,399	1,294
Valores mensuales de concesión (VMC)	50,771	39,900
Otros	<u>19,214</u>	<u>23,037</u>
	74,375	65,135
Provisión para cuentas incobrables	<u>(25,963)</u>	<u>(24,007)</u>
Total	<u><u>48,412</u></u>	<u><u>41,128</u></u>

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<u>Por vencer</u>	38,155	51%	28,835	44%
<u>Vencidas</u>				
Hasta 60 días	3,391	5%	9,653	15%
61 a 90 días	2,841	4%	-	0%
91 a 360 días	4,025	5%	7,969	12%
Más de 360 días	<u>25,963</u>	35%	<u>18,680</u>	29%
	<u><u>74,375</u></u>		<u><u>65,135</u></u>	

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo Inicial	24,007	24,007
Incrementos	<u>1,956</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u><u>25,963</u></u>	<u><u>24,007</u></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)**

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta - crédito tributario	-	122,878
Impuesto al valor agregado -iva y retenciones	<u>230,432</u>	<u>308,020</u>
	<u>230,432</u>	<u>430,898</u>

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2014</b>			
Costo	880,000	22,213,527	23,093,527
Depreciación acumulada	-	(2,060,646)	(2,060,646)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>20,152,881</u>	<u>21,032,881</u>
<b>Movimientos 2014</b>			
Depreciación	-	(559,138)	(559,138)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>880,000</u>	<u>19,593,744</u>	<u>20,473,744</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo	880,000	22,213,527	23,093,527
Depreciación acumulada	-	(2,619,784)	(2,619,784)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>19,593,744</u>	<u>20,473,744</u>
<b>Movimientos 2015</b>			
Bajas, netas	-	(3,400)	(3,400)
Depreciación	-	(559,049)	(559,049)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>880,000</u>	<u>19,031,295</u>	<u>19,911,295</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>			
Costo	880,000	22,210,127	23,090,127
Depreciación acumulada	-	(3,178,833)	(3,178,833)
Valor en libros	<u>880,000</u>	<u>19,031,295</u>	<u>19,911,295</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 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 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

<b>Al 1 de enero del 2014</b>							
Costo	957,591	54,655	264,340	134,570	2,493	1,413,649	
Depreciación acumulada	(350,029)	(30,177)	(83,451)	(49,743)	(2,493)	(505,893)	
Valor en libros	607,562	34,478	180,889	84,827	-	907,756	
<b>Movimientos 2014</b>							
Adiciones	-	-	-	3,632	-	3,632	
Depreciación	(95,759)	(5,466)	(26,434)	(13,592)	-	(141,251)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	(95,759)	(5,466)	(26,434)	(9,960)	-	(137,619)	
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>							
Costo	957,591	54,655	264,340	138,202	2,493	1,417,281	
Depreciación acumulada	(445,788)	(25,643)	(109,885)	(63,235)	(2,493)	(647,144)	
Valor en libros	511,803	29,012	154,455	74,967	-	770,137	
<b>Movimientos 2015</b>							
Adiciones (1)	4,544	-	271,509	1,958	5,720	283,731	
Depreciación	(96,176)	(8,466)	(41,686)	(13,934)	(881)	(158,143)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	420,171	20,546	384,278	62,891	4,839	895,725	
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>							
Costo	962,135	54,655	535,849	140,160	8,213	1,701,012	
Depreciación acumulada	(541,964)	(31,109)	(151,571)	(77,269)	(3,374)	(805,287)	
Valor en libros	420,171	23,546	384,278	62,891	4,839	895,725	

(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 PRO PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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	<u>6,438</u>	<u>1,593</u>
	<u>14,192</u>	<u>3,459</u>

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:

**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)

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral 15% de participación laboral (1)	819,332	587,451
Utilidad antes de impuesto a la renta	819,332	587,451
Más - Gastos no deducibles	41,263	2,503
Menos - Ingresos exentos	-	-
Base imponible	860,596	589,954
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta del año	189,331	129,790
Impuesto a la renta causado	189,331	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	<u>8,268,380</u>	<u>9,016,957</u>
	<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	523,824
2017	506,287	505,163
2018	483,564	475,148
2019 en adelante	<u>6,772,856</u>	<u>6,941,576</u>
	<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	Numero de acciones	<u>%</u>
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	500,000	50%
Fideicomiso Acciones Vudse VP. (1)	<u>200,000</u>	<u>20%</u>
	<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**

El 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.

**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)**

**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	40,891	-	40,891
Otros gastos	40,344	-	40,344
	<u>1,574,371</u>	<u>165,086</u>	<u>1,739,259</u>
<b>2014</b>			
Promoción	-	180,000	180,000
Depreciaciones y amortizaciones	700,388	-	700,388
Honorarios	141,399	-	141,399
Alquiler de terrenos	480,258	-	480,258
Impuestos	38,173	-	38,173
Mantenimiento	58,986	-	58,986
Seguros	40,979	-	40,979
Otros gastos	45,241	-	45,241
	<u>1,505,425</u>	<u>180,000</u>	<u>1,685,425</u>

**16. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	2015	2014
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados	7,348	9,185
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por préstamos bancarios	-	(41,840)
Intereses por préstamo de Accionistas	(598,600)	(598,600)
Gastos bancarios	(670)	(236)
	<u>(591,922)</u>	<u>(631,491)</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)****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:

	<u>Relación</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Préstamos por pagar (1)</u>			
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Accionista		
Corriente		1,300,000	1,300,000
Largo plazo		7,745,284	8,458,820
<u>Dividendos por pagar</u>			
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Accionista	444,570	444,570
Fideicomiso Acciones Vulse VP	Accionista	111,142	111,142
<u>Ingreso diferido</u>			
Corporación Favorita C.A.	Integrante Grupo Favorita	6,843,466	7,021,695
Rebelandia S.A.	Integrante Grupo Favorita	885,356	948,442
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Integrante Grupo Favorita	178,229	204,477
Rebelandia S.A.	Integrante Grupo Favorita	63,086	62,024
<u>Gastos financieros</u>			
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Accionista	598,600	598,600

(1) Corresponden a un préstamo recibido de nuestra 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.

**18. Principales compromisos****1. Contrato de concesión comercial**

A partir de junio del 2008, la Compañía inició 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.

## 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)

---

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\$49.635,93

#### 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.

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

**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)

---

metros cuadrados, ubicado en el cantón Samborombón, con el propósito de edificar el Centro Comercial denominado "Village Plaza".

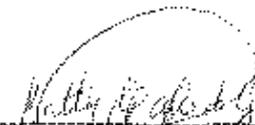
El plazo de vigencia del presente contrato es de 40 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial "Village Plaza".

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 \$ 490,706 (204: US\$480,258)

**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.

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

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Ratty Caicedo C.  
Contadora General