

VILLAGE PLAZA S.A. VPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

Village Plaza S.A. VPLASA (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Cuzcoquiti 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 INVEDISA, quien es su principal accionista y está a su vez forma parte de la Corporación Favorita C.A. La Compañía ha desarrollado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 20 años. Las correspondientes contratos de concesión establecen valores fijos y mensuales de concesión. Las operaciones de mantenimiento y publicidad en su mayoría son realizadas por Sarnel S.A., de acuerdo con el contrato celebrado con esta compañía relacionada, ver Nota 16, por lo tanto, un nivel de dependencia bajo relación de dependencia.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,651,000 (2016: US\$1,633,000), neto de aproximadamente US\$502,000 de ingresos diferidos (2016: US\$514,000). Este déficit se produce fundamentalmente por la posición corriente de las cuentas por pagar con compañías relacionadas. Al cierre del año 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones con terceros y relacionados.

1.1. Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de febrero del 2018 del Comité 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 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de Village Plaza S.A. Vplaza considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: disminución en los ingresos por descuentos otorgados a los clientes e incremento en la rotación de la cartera, ante lo cual se está adoptando las siguientes medidas: no incrementar los valores mínimos de concesión hasta junio del 2018, se

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

mantendrán los descuentos del promotor desde julio del 2018, inversión en mejoras físicas del centro comercial como implementación salas de cine y ejecutar actividades de marketing para atraer clientes, que le permitan 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. Base 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 conlleva 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.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado normas, cambios, 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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 adquieren los activos o contratan los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Aloja de diciembre del 2017 y 2016, 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, primeramente por las cuentas por cobrar a 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 y otras cuentas por pagar. 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 reconoce 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VILLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

financieras 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 préstamos cuando se describe la 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 íntegramente 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.
- 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 por cuanto no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
 - (ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos. Se registran inicialmente a su valor nominal. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pagadas. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gasto financiero.

2.4.3 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 adeuden 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 2017 y 2016 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

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles (centro comercial con tiendas/locales comerciales conserñados 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 ocupados 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 sustancial 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 2017 y 2016 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 Centro comercial, en el caso de mejoras y adecuaciones la depreciación se calcula sobre un estimado de vida útil de 10 años. Los terrenos no se deprecian.

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

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

2.5. Muebles, maquinarias y equipos -

Los muebles, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo 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 calculado 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil en años</u>
Maquinarias y equipos	5.0
Equipos de comunicación	1.0
Muebles y enseres	1.0
Equipos de computación	3
Equipos de oficina y otros activos	1.0

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 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 imputizan 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 podrían 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 genere 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 registrará una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 que las compañías cuyos auditados se encuentran en períodos fiscales deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. También establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los ingresos 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 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente y para el año 2016 la Compañía reconoció como impuesto a la renta del año el valor del anticipo mínimo, puesto que fue mayor que el impuesto causado.

Impuesto a la renta diferido

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

2.6. 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 (netado cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 "vouchers de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con periodos de corto y mediano plazo, se establecen las siguientes contingencias: (i) valores exigidos 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 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 los denomina "clientes ancla", se pacta únicamente el cobro de "valores iniciales de concesión" (VIC).

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

Los "valores iniciales de concesión (VIC)" y "valores de derecho de concesión (VDC)" se reconocen inicialmente en el pasivo dentro del rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independientemente 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. En el caso de algún desistimiento la administración en primera instancia determina el valor a devolver según la tabla establecida en cada contrato de existir la misma, posteriormente mediante negociación con el cliente define el valor y forma de devolvimiento al mismo por el que desistió.

Valores Mensuales de Concesión (VMC)

Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son de cobrarse en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Valor Porcentual de Concesión (VPC)

Representa el valor facturado al concesionario, según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral mensualmente 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Reserva

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 duras 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.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 denomina 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.

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 7 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 demuestran niveles de solvencia que garantizan estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

VILLAGE PLAZA S.A. VPI ASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prodeagropec S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro	AA	AA-
Banco de Guayaquil	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.

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 2017, los ingresos de la Compañía ascendieron a US\$2,459,735 (2016: US\$2,787,107) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales a las a corto plazo a la misma fecha ascendió a US\$35,738 (2016: US\$69,089) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$1,430 (2016: US\$8,497).

c) Riesgo de liquidez:

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

A continuación se expone los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases de las agrupadas sobre la base del período 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>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Mayor de 2 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,173,877	3,100,000	5,409,104
Cuentas por pagar proveedores y otros proveedores	171,667	-	-
<u>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Mayor de 2 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,509,120	1,800,000	5,777,036
Cuentas por pagar proveedores y otros proveedores	360,167	-	-

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de asegurar 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:

	2017	2016
Cuentas por pagar, proveedores y otras cuentas por pagar	141.667	300.147
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10.700.751	8.832.520
	<u>10.842.418</u>	<u>9.132.667</u>
Activos financieros e equivalentes de efectivo	(1.504.705)	(247.581)
Deuda neta	<u>9.337.713</u>	<u>8.885.086</u>
Total patrimonio	<u>2.092.212</u>	<u>2.038.832</u>
Capital total	<u>11.430.925</u>	<u>10.923.918</u>
Ratio de apalancamiento	<u>82%</u>	<u>80%</u>

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Exposado 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:

	2017		2016	
	Cuotiente	No cuotiente	Cuotiente	No cuotiente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes a efectivo	331,759	-	314,951	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	35,718	-	64,153	-
Total activos financieros	<u>367,477</u>	<u>-</u>	<u>379,104</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Deudas por pagar a largo plazo - bancos y otras compañías	1,100,000	-	1,000,000	-
Deudas por pagar a corto plazo - bancos y otras compañías	3,343,371	7,540,777	1,004,350	2,180,000
Total pasivos financieros	<u>4,443,371</u>	<u>7,540,777</u>	<u>2,004,350</u>	<u>2,180,000</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, sin embargo a partir del 2017 para las cuentas por pagar con compañías relacionadas, estas tienen tasas de interés establecidas en mutuo acuerdo con la relacionada.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2017	2016
Efectivo en caja	23,628	31,759
Bancos locales (1)	<u>1,270,591</u>	<u>811,032</u>
	<u>1,294,219</u>	<u>842,791</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

VILLAGE PLAZA S.A. VITPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017, 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	2017	2016
Valores de derecho de concesión (VDC)	6,640	
Valores máximos de concesión (VMC)	29,421	62,557
Costos	<u>2,038</u>	<u>7,969</u>
	34,069	70,526
Provisión para deterioro de cartera	<u>(6,481)</u>	<u>(8,487)</u>
Total	<u>27,588</u>	<u>62,039</u>

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

	2017		2016	
<u>Por vencer</u>	17,447	47%	16,029	26%
<u>Vencidos</u>				
Hasta 60 días	6,589	14%	11,301	17%
61 a 90 días	5,607	12%	6,691	10%
91 a 180 días	1,021	3%	7,566	12%
Más de 180 días	<u>181</u>	1%	<u>8,487</u>	13%
	<u>27,588</u>		<u>60,506</u>	

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

	2017	2016
Saldo inicial	8,487	29,923
Incrementos	863	466
Reversión/ Bajas (1)	<u>(7,069)</u>	<u>(17,954)</u>
Saldo final	<u>2,281</u>	<u>8,487</u>

(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 2017
(Expresado en millones de colones)**

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	2017	2016
Anticipos a proveedores (1)	108.065	
Otros	579	
	<u>108.644</u>	

(1) Corresponde principalmente a anticipos a contratistas por la remodelación del centro comercial.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2017	2016
Impuesto a la renta - impuesto tributario	270.610	49.642
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	204.955	64.403
Nota de crédito (1)	-	111,985
	<u>475.565</u>	<u>226.030</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, las mismas que fueron recuperadas en el año 2017.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios nuevos	Edificios viejos	Total
Al 1 de enero del año:				
Costo	Plumino	28,000,000	-	28,000,000
Depreciación acumulada	-	(8,128,229)	-	(8,128,229)
Valor en libros	Plumino	19,871,771	-	19,871,771
Adquisiciones durante el año:				
Edificios nuevos	-	-	5,000	5,000
Edificios viejos	-	222,000	-	222,000
Valor en libros al 31 de diciembre del año	19,871,771	19,871,771	5,000	39,748,542
Al 31 de enero del año:				
Costo	880,000	19,871,771	5,000	20,756,771
Depreciación acumulada	-	(1,717,411)	-	(1,717,411)
Valor en libros	880,000	18,154,360	5,000	19,039,360
Movimientos 2017				
Adiciones (a)	-	222,000	1,000,000	1,222,000
Depreciación	-	(222,000)	-	(222,000)
Valor en libros al 31 de diciembre del año	880,000	18,154,360	1,000,000	19,039,360
Al 31 de diciembre del año:				
Costo	1,000,000	20,000,000	1,000,000	21,000,000
Depreciación acumulada	-	(1,845,640)	-	(1,845,640)
Valor en libros	1,000,000	18,154,360	1,000,000	19,039,360

- (1) Corresponden principalmente a adecuaciones en curso para salir de cine para el cliente Silvermark y adecuaciones en locales de planta alta y baja para Sukasa.

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 diferentes dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$28,700,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 3 de valores razonables

El nivel 3 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 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

11. MUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	Maquinarias y equipos	Saludos de comunicación	Repuestos de maquinaria y otros	%utilidad y enajenas	Depreciación complección	Total
Al 1 de enero del 2016						
Costo	902,123	5,1655	535,849	140,800	8,013	1,701,000
Depreciación acumulada	(542,120)	(31,209)	(131,631)	(77,850)	(8,871)	(805,962)
Valor en libros	400,003	35,646	404,218	62,950	1,839	895,738
Movimientos 2016						
Adquisición	-	-	-	12,152	-	12,152
Depreciación	(42,201)	(5,000)	(12,085)	(11,826)	(1,007)	(72,119)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	357,802	30,646	392,133	51,124	8,832	739,880
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	662,185	51,656	535,849	52,015	8,213	1,710,018
Depreciación acumulada	(191,372)	(19,670)	(106,556)	(32,555)	(6,281)	(356,884)
Valor en libros	470,813	31,986	429,293	19,460	1,932	953,886
Movimientos 2017						
Adquisición	-	-	-	1,246	-	1,246
Depreciación	(16,011)	(5,105)	(28,585)	(15,212)	(1,007)	(56,919)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	454,802	26,881	400,708	4,248	8,925	895,738
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	662,185	51,656	535,849	153,601	8,213	1,711,454
Depreciación acumulada	(234,380)	(40,449)	(145,671)	(107,387)	(7,188)	(535,075)
Valor en libros	427,805	11,207	390,138	46,214	1,025	860,179

(1) Al 31 de diciembre del 2017, las adquisiciones representan principalmente los costos incurridos en la compra de sillas para el patio de curtiduría del Centro Comercial.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2017	2016
Proveedores (1)	419,479	491,124
Otras	8,898	8,682
	<u>428,377</u>	<u>500,107</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan saldos pendientes de pago por compras de bienes, servicios y costos por remodelación y mejoras al centro comercial, los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2018 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	2017	2016
Impuesto al valor agregado - IVA y retenciones	2,184	751
Retenciones en la fuente de impuestos a la renta	12,521	2,098
Otros impuestos y tasas	-	3,467
	<u>14,705</u>	<u>5,956</u>

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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:

	2017	2016
Utilidad antes de impuestos a la renta	478,044	291,085
Mas - Gastos no deducibles	54,970	59,800
Base imponible	523,020	352,885
Tasa de impuestos a la renta	22%	22%
Gastos de impuestos a la renta	116,064	77,635
Impuesto a la renta cargado	10,004	7,892
Anticipo de impuestos a la renta	322,209	125,151
Impuesto a la Renta del año	116,064	125,151
(-) Recaudaciones	339,171	115,259
Impuesto a la Renta a pagar (1)	(221,107)	(40,862)

(1) Corresponde al saldo a favor por concepto de recaudaciones en la fuente que le han efectuado.

d) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para cuantificar la deducibilidad de la jubilación patronal y de ahí en más sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con socios en parafiscales, regímenes fiscales preferentes o participaciones de menor imposición, la tarifa pasará del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Exposado en dólares estadounidenses)

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicará únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incrementen el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente en el anticipo de impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del impuesto a la Renta se excluirán los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13^{er} y 14^{er} remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques u cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución 15% para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta.

e) 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 2017 y 2016, 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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponden la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 84 (2016: 86) concesionarios, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos con cada uno.

	2017	2016
Valor inicial de concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC)		
Pasivo corriente	503,897	514,036
Pasivo no corriente	<u>7,768,027</u>	<u>7,821,862</u>
	<u><u>8,271,924</u></u>	<u><u>8,335,902</u></u>

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

Años	2017	2016
2018		186,414
2019	582,898	470,000
2020	348,658	53,103
2021 en adelante	<u>6,833,291</u>	<u>8,150,116</u>
	<u><u>7,768,027</u></u>	<u><u>8,335,902</u></u>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 2017 y 2016 es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	%
Inversión y Desarrollo Inverde S.A.	800,000	80%
Inverde Invergreen S.A.	<u>200,000</u>	<u>20%</u>
	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

VILLAGE PLAZA S.A. VITASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

14) Dividendos declarados

La Junta General de Accionistas del 18 de marzo del 2017, decidió no repartir dividendos y que el valor de US\$170,031 que resulte como utilidad del 2016 se lo destine en su totalidad a la cuenta patrimonial denominada Reserva Facultativa.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la cuenta dividendos por pagar representa dividendos stockeados y pendientes de liquidación sobre las utilidades de los años 2010 al 2013.

16. GASTOS POR NATURALEZA

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

2017	Gastos generales y administrativos	Gastos de publicidad	Total
Promoción y publicidad	-	145,216	145,216
Depreciaciones	731,450	-	731,450
Empleados	141,833	-	141,833
Alquiler de terrenos	388,437	-	388,437
Impuestos	125,871	-	125,871
Mantenimiento	38,496	-	38,496
Seguros	54,786	-	54,786
Otros gastos	37,897	-	37,897
	<u>1,548,769</u>	<u>145,216</u>	<u>1,693,985</u>

2016	Gastos generales y administrativos	Gastos de publicidad	Total
Promoción y publicidad	-	141,003	141,003
Depreciaciones	731,630	-	731,630
Empleados	178,222	-	178,222
Alquiler de terrenos	236,739	-	236,739
Impuestos	114,613	-	114,613
Mantenimiento	221,579	-	221,579
Seguros	31,274	-	31,274
Otros gastos	43,650	-	43,650
	<u>1,498,805</u>	<u>141,003</u>	<u>1,639,808</u>

VILLAGE PLAZA S.A. VIPIASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. GASTOS FINANCIEROS, NETO

	2017	2016
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por préstamos de empresas relacionadas	(209,257)	(599,240)
Intereses por financiamiento	3,453	(1,336)
Gastos bancarios	(1,392)	(454)
	<u>(207,196)</u>	<u>(599,029)</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, 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:

	Del 2016	2017	2016
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>			
<u>Préstamos (1)</u>			
Inversión y Desarrollo Inmob S.A.	Relacionada		
Grande 11		1,744,000	1,598,000
Subsidiaria S.A. (2)		7,526,177	7,346,000
<u>Cuentas por pagar a compañías</u>			
Del desarrollo Inmobiliario S.A. (2)	Eligible al Grupo Exento	960,313	-
Subsidiaria S.A. (2)	Eligible al Grupo Exento	63,494	-
<u>por intereses bancarios</u>			
Inversión y Desarrollo Inmob S.A.	Auditoría	14,1329	4-4,570
Unifon Inmobiliario S.A.	Auditoría	2,222,222	1,111,111
<u>por intereses divididos</u>			
Grande 11 Inmobiliario S.A.	Eligible al Grupo Exento	3,285,000	6,718,566
Subsidiaria S.A.	Eligible al Grupo Exento	-	528,327
<u>Transacciones</u>			
<u>Ingresos</u>			
Compañía Inmobiliaria S.A.	Eligible al Grupo Exento	1,761,666	1,092,000
Subsidiaria S.A.	Eligible al Grupo Exento	1,917,611	60,554
<u>Gastos financieros</u>			
Inversión y Desarrollo Inmob S.A.	Relacionada	761,177	6,718,566

- (1) Corresponden a un préstamo recibido de esta compañía relacionada por un monto inicial de US\$ 4,380,000 utilizado para financiar capital de trabajo. En virtud del acuerdo firmado en el 2017 dicho saldo, a partir del 2017, devengará intereses a una tasa del 3.99% anual (2016: 8%), con vencimiento en diciembre del 2023. La tasa vigente de mercado oscila entre el 7.75% y 9.53, según el Banco Central del Ecuador.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Elaborada en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde al desistimiento de Bebelandía S.A. y Corporación Seravi S.A. en el cual se acordó una devolución de VIC (Valor Inicial de Concesión) no devengado por US\$463,464 y US\$966,370, respectivamente.

19. PRINCIPALES COMPROMISOS

I. Contrato de concesión comercial

A partir de junio del 2005, 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 (VICM) a cancelarse una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en cada contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2017, se encuentran vigentes contratos de concesión para 56 (2016: 86) locales comerciales, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos suscritos en dichos contratos.

Durante el año 2017, la Compañía suscribió renovaciones de contratos de concesión comercial con 15 concesionarios por US\$4,042,782 (2016 con 9 concesionarios por US\$64,695), a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$2,465,140 (2016: US\$23,554).

II. Contrato de administración del centro comercial

En diciembre 15 del 2013, Village Plaza S.A. VIPLASA renovó el contrato con Seravi S.A. para la administración del centro comercial hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seravi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinámicos y en especie que recibe 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:

- Controlar 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 deben cancelar. Seravi 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, otorgando libertad de celebrar los contratos. Seravi S.A. podrá apropiarse de dichos valores y Village Plaza S.A. respetará y reconocerá la legalidad de dichos contratos.

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Deberá gestionarse de forma inmediata o inmediata, todas las instalaciones que Village Plaza S.A. impacta respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requirieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensualmente por efecto de honorarios a Servi 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 Clisa S.A. en calidad de arrendadora, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de una superficie de 10,369 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 arrendatario 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 31 de febrero de cada año. Por 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 2017 se canceló por este concepto US\$183,037 (2016: US\$436,455), los flujos futuros esperados hasta la finalización del contrato es US\$2,692,535.

2n. 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.


Ing. José E. Ríos Domínguez
Gerente General


C.P.A. Ruffy Cárdena C.
Contadora General