



Guayaquil, 19 de abril del 2011

Expediente # 56871-89

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvanse encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **Inmobiliaria Motke S.A.** al 31 de diciembre del 2010.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles

Atentamente,

Sandra Vargas L.
Socia

Adjunto: Lo indicado



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Motke S.A.

Guayaquil, 18 de abril del 2011

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Motke S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Motke S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Página 1 de 26

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Carchi 702 y Av. 9 de Octubre. Edificio Salco. Segundo Piso.,
Guayaquil - Ecuador.
T: (593-4) 3700 200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 18 de abril del 2011

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto que requiere énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención de los siguientes aspectos:

5. Transacciones con partes relacionadas: Como se indica en la Nota 13 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas por aproximadamente US\$18,953,000 y US\$93,525,000, respectivamente; adicionalmente, durante el año se realizaron transacciones con dichas compañías que representan ingresos para la Compañía cuyos montos se exponen en la mencionada Nota 13. Por lo indicado, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Compañía.
6. Crédito tributario: Como se indica en la Nota 4, al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene en el rubro Cuentas y documentos por cobrar - Impuestos aproximadamente US\$5,906,000 (2009: US\$6,300,000) por créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado de los años 2006 en adelante, que estima serán compensados con el Impuesto al Valor Agregado que se generaría con el incremento futuro de sus operaciones.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

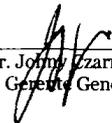
Sandra Vargas L.

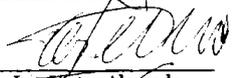
Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

INMOBILIARIA MOTKE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		<u>502,002</u>	<u>131,387</u>	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	11	<u>8,817,720</u>	<u>5,360,998</u>
Documentos y cuentas por cobrar				Porción corriente de las obligaciones con terceros a largo plazo	10	<u>2,409,545</u>	<u>2,597,339</u>
Anticipos a proveedores	3	520,130	1,285,669	Cuentas y documentos por pagar			
Impuestos	4	801,346	770,043	Proveedores locales	7	191,463	459,727
Compañías relacionadas	13	-	47,124	Compañías relacionadas	13	18,953,275	13,523,714
Otros		-	36,652	Otros	8	<u>2,298,878</u>	-
		<u>1,321,476</u>	<u>2,139,488</u>			<u>21,443,616</u>	<u>13,983,441</u>
Gastos pagados por anticipado		<u>191,798</u>	<u>126,747</u>	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar	9	220,132	295,253
Total del activo corriente		<u>2,015,276</u>	<u>2,397,622</u>	Intereses por pagar	9	<u>205,189</u>	<u>151,196</u>
						<u>425,321</u>	<u>446,449</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				Total del pasivo corriente		<u>33,096,202</u>	<u>22,388,227</u>
Inversiones permanentes	5	2,190,413	350	PASIVO NO CORRIENTE			
Activo fijo	6	230,969,534	213,795,959	Obligaciones con terceros a largo plazo	10	2,041,468	2,990,178
Impuestos	4	5,906,652	6,298,228	Obligaciones bancarias a largo plazo	11	40,772,567	33,892,425
Otros activos		<u>72,144</u>	<u>72,144</u>	Compañías relacionadas	13	93,525,131	89,056,582
				Total del pasivo no corriente		<u>136,339,166</u>	<u>125,939,185</u>
Total del activo no corriente		<u>239,138,743</u>	<u>220,166,681</u>	Total del pasivo		<u>169,435,368</u>	<u>148,327,412</u>
				PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		<u>71,718,651</u>	<u>74,236,891</u>
Total del activo		<u>241,154,019</u>	<u>222,564,303</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>241,154,019</u>	<u>222,564,303</u>

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

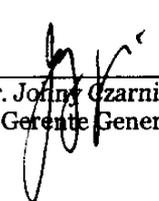

Sr. Johnny Bzarninski
Gerente General

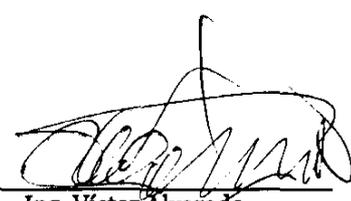

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Ingresos por arriendos de locales comerciales	13	9,685,894	8,350,675
Ingresos por arriendos de locales administrados	13	5,131,124	4,812,384
		<u>14,817,018</u>	<u>13,163,059</u>
Gastos de administración y operación	14	(14,044,653)	(11,720,563)
Gastos financieros		(2,275,761)	(1,483,128)
Otros ingresos/egresos neto		156,266	127,970
(Pérdida) /Utilidad antes de impuesto a la renta		(1,347,130)	87,338
Impuesto a la renta	12	(1,079,694)	(679,609)
Pérdida neta del año		<u>(2,426,824)</u>	<u>(592,271)</u>

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

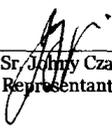

 Sr. Johnny Czarninski
 Gerente General

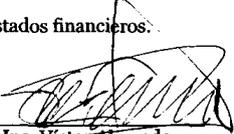

 Ing. Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas				Por revaluación de activo fijo	Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	Valuación	De capital			
Saldos al 1 de enero del 2009	68,551	34,276	4,197,647	945,730	200,562	70,698,666	(1,316,270)	74,829,162
Resolución de la Junta General de Accionistas del 3 de julio del 2009:								
Transferencias	2		(2)					
Compensación de pérdidas de años anteriores						(1,316,270)	1,316,270	
Pérdida neta del año							(592,271)	(592,271)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	68,553	34,276	4,197,645	945,730	200,562	69,382,396	(592,271)	74,236,891
Resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de junio del 2010:								
Compensación de pérdidas de años anteriores						(592,271)	592,271	
Baja de crédito tributario (Nota 4)			(91,416)					(91,416)
Pérdida neta del año							(2,426,824)	(2,426,824)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	68,553	34,276	4,106,229	945,730	200,562	68,790,125	(2,426,824)	71,718,651

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

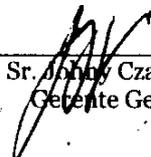

 Sr. Johnny Czarninski
 Representante Legal


 Ing. Victor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(2,426,824)	(592,271)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	6	<u>8,585,823</u>	<u>7,008,669</u>
		6,158,999	6,416,398
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		726,596	3,751,481
Gastos pagados por anticipados		(65,051)	(23,467)
Impuestos a largo plazo		391,576	(1,018,258)
Otros activos		-	(12,888)
Documentos y cuentas por pagar		2,030,614	(3,805,025)
Pasivos acumulados		(21,128)	22,571
Pasivos a largo plazo - obligaciones con terceros		(1,136,504)	(2,915,203)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>8,085,102</u>	<u>2,415,609</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(25,759,398)	(20,333,535)
Aumento de inversiones permanentes, neto	5	(2,190,066)	(38)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(27,949,461)</u>	<u>(20,333,573)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento en obligaciones bancarias		10,336,864	(6,001,755)
Aumento de documentos y cuentas por pagar a corto y largo plazo			
Compañías relacionadas,		<u>9,898,110</u>	<u>23,979,856</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>20,234,974</u>	<u>17,978,101</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
		370,615	60,137
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>131,387</u>	<u>71,250</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>502,002</u></u>	<u><u>131,387</u></u>

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



Sr. Johnny Czarninski
Gerente General



Ing. Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Motke S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 11 de junio de 1982 con el objeto de dedicarse al arriendo de los bienes inmuebles de su propiedad. La Compañía es propietaria de los siguientes centros comerciales e inmuebles:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimiento</u>
Samborondon sector La Puntilla	Centro Comercial Riocentro Entre Ríos
Cantón La Libertad	Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"
Av. 25 de Julio	Centro Comercial "Riocentro Sur"
Eloy Alfaro y Francisco Marcos	Hipermercado
Centro Comercial Albán Borja	Hipermercado
Ciudad de Machala	Hipermercado
Av. Nicolás Lapenti (Durán)	Mi Comisariato
Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H	Mi Comisariato y Río Store
Roca entre Pedro Carbo y Panamá	Mi Comisariato
Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito	Mi Juguetería
C.C. Unioro (Machala)	Mi Comisariato
Pedro Carbo 127 y Roca	Bodega
Km. 21 vía a Daule	Hacienda
Km. 8 ½ vía a Daule	Terreno
Av. 6 de Diciembre (Quito)	Terreno
Km. 2.5 vía a Samborondón	Terrenos
Kms. 9.5, 12.5 y 18.5 vía a Daule	Terrenos
Km. 10 vía a Daule	Centro Comercial "Paseo Shopping Daule"
Portete y la 27	Mini Comisariato
Esmeralda y Venezuela	Mini Comisariato
Venezuela y Garcia Moreno	Mini Comisariato
Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito	Terrenos
San Rafael, Valle de los Chillos (1)	Hipermercado
Pascuales (1)	Mini Comisariato
Av. 6 de Diciembre (Quito) (1)	Supercines Quito, Chilis Quito, Metrópolis Quito
Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto (1)	Mini Comisariato
Sector de la Aurora en la vía a Daule	Terreno
C.C. Unioro (Machala) (2)	Chilis Machala
Av. Del Bombero frente Riocentro (2)	Terreno
Riobamba (2)	Terreno
Nuevo Quevedo (2)	Terreno
Centro Comercial Babahoyo (2)	Terreno

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos durante el 2009.
- (2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos durante el 2010.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 los accionistas de Motke son lo siguientes:

	2010		2009	
	%	US\$	%	US\$
Panora Investment S.A. (1)	-	-	33.34	22,851
Vistamar Investment LLC. (1)	33.34	22,851	-	-
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234	22.22	15,234
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234	22.22	15,234
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234	22.22	15,234
	<u>100.00</u>	<u>68,553</u>	<u>100.00</u>	<u>68,553</u>

- (1) Durante el 2010, Panora Investments S.A. realizó la cesión de sus acciones a Vistamar Investments LLC., de origen estadounidense.

Inmobiliaria Motke S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Motke S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Nota 13.

La Junta General de Accionistas del 3 de julio del 2009 resolvió aumentar el capital suscrito de la compañía a US\$68,553 dividido en 1,138,800 acciones ordinarias y 575,025 acciones preferidas con valor nominal de cada acción de US\$0.04. Al 31 de diciembre del 2010 no se han efectuado aumentos de capital.

Apertura de nuevos locales. -

Durante el 2010 se efectuó la remodelación del Paseo Shopping de Machala cuya obra culminó en diciembre del 2010 y la construcción de Chilis en la ciudad de Machala inaugurado en febrero del 2011.

Durante el 2009 se construyó Metrópolis Quito, Supercines Quito y Chilis Quito ubicados en Av. 6 de diciembre, el Hipermarket San Rafael ubicado en Valle de Los Chillos en la ciudad de Quito, Mini Comisariato 10 de Agosto ubicado en las calles Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto y Mini Comisariato Pascuales en la ciudad de Guayaquil.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Entorno económico -

Durante el 2010 la economía mundial experimentó cierta recuperación de la crisis de los años 2008 y 2009; sin embargo, el proceso es lento y complejo llevando a los principales mercados financieros a un estado de recesión económica donde temas como desempleo y disminución en la demanda de los consumidores siguen afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Compañía la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en sus operaciones.

Por otro lado, al cierre del 2010, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$31,000,000 (2009: US\$20,000,000), debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (construcción y mejoras de centros comerciales), los cuales se dan en garantía de dichos recursos. Es importante indicar que parte de este endeudamiento es con su compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2010, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su relacionada Corporación El Rosado S.A..

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están, excepto por terrenos y edificios que se encuentran valuados como se describe en el literal e) siguiente, basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

c) Gastos pagados por anticipado -

Representan las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año y se muestran al costo histórico.

d) Inversiones permanentes -

Al 31 de diciembre del año 2010 y 2009, la Compañía solo mantiene inversiones en empresas del Grupo por valores que se mantienen a su costo de adquisición.

e) Activo fijo -

Con excepción de los terrenos y edificios, que fueron revaluados de acuerdo con lo indicado más adelante, el rubro se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

Los terrenos y edificios se presentan al valor que surge de estudios técnicos practicados por peritos independientes contratados para dicho efecto. El efecto del reavalúo fue registrado como un mayor valor del Activo fijo con contrapartida en la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo, incluida en el patrimonio. <Véase literal i) siguiente.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los costos financieros relacionados con las obligaciones bancarias obtenidas para financiar la adquisición de terrenos o la construcción de centros comerciales, son contabilizados como mayor valor del rubro Activo Fijo, hasta la puesta en marcha del correspondiente activo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas al año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que 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 2010, la Compañía registró como impuesto a la renta causado el anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente. Ver Nota 12.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

h) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

i) Reserva por revaluación de activo fijo -

Corresponde al incremento, que surge de los estudios técnicos practicados por peritos independientes para los rubros edificios y terrenos. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

j) Reserva 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.

k) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor por arriendos de los locales comerciales y administrados, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se prestan.

l) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de Inmobiliaria Motke S.A., por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 superan los US\$4 millones, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Inmobiliaria Motke S.A. deberán elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2010 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es para Inmobiliaria Motke S.A., al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados en el 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, Inmobiliaria Motke S.A. presentó a la Superintendencia de Compañías en abril del 2010 el cronograma de implementación respectivo y a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF² y estima registrar los ajustes respectivos una vez aprobados por la Junta de General de Accionistas.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Conciva (1)	400,000	-
Planificación y Decoración Pladeco	100,000	-
Inmomariuxi C.A. (3)	20,130	190,000
Coeltec S.A. (2)	-	735,150
Inmobiliaria Caldario S.A.	-	97,683
Laseron	-	58,593
Ingeniería en Climatización AC TECH S.A.	-	54,045
Patricio Valarezo	-	26,792
Cavalnese S.A.	-	18,798
Alcristal	-	17,792
Mívercorp S.A.	-	14,611
Otros	-	72,205
	<u>520,130</u>	<u>1,285,669</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados para la obra en construcción Paseo Shopping Quevedo, la misma que espera ser concluida a fines del 2011.
- (2) Incluía principalmente: US\$405,000 por anticipos entregados para la obra Hipermarket El Progreso y US\$329,000 por anticipos entregados para la remodelación y ampliación de Ríocentro Entreríos, los cuales fueron liquidados durante el primer semestre del 2010.
- (3) Corresponde principalmente a anticipos entregados para la remodelación del centro comercial Ríocentro Entreríos, el mismo que fue reinaugurado en octubre del 2009. Estos anticipos fueron liquidados durante el primer semestre del 2010.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	2010	2009
<u>Corto plazo</u>		
IVA	206,234	214,851
Retenciones en la fuente (2)	<u>595,112</u>	<u>555,192</u>
	<u>801,346</u>	<u>770,043</u>
<u>Largo plazo</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>5,906,652</u>	<u>6,298,228</u>

- (1) Corresponde principalmente al saldo por crédito tributario de IVA del 2006 al 2009 por US\$2,624,294, US\$1,163,992, US\$1,491,684 y US\$1,018,258, respectivamente. A este respecto, la Administración de la Compañía estima recuperar estos valores en el mediano plazo con el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones. Debido a la lenta recuperación de los impuestos, la Compañía clasifica a largo plazo este monto.
- (2) Corresponde principalmente a créditos tributarios originados en la liquidación del impuesto a la renta de los años 2010 y 2009 por US\$105,685 y US\$463,776, respectivamente, pagados en exceso (2009: incluía US\$91,416 correspondiente al año 2006 el cual fue dado de baja durante el 2010 con débito a la cuenta patrimonial Reserva facultativa). A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha efectuado el reclamo administrativo sobre el crédito tributario del 2009.

5. INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	Valor en libros	Porcentaje de participación en el capital	Valor en libros
	2010	31/12/2010	2009	31/12/2009
<u>Compañías asociadas</u>				
Inmobiliaria Columbia S.A. (1)	100%	2,185,745	-	-
Briko S.A.	0.20%	27	0.20%	27
Ubesair S.A.	0.37%	51	0.37%	51
Supercines S.A.	34%	4,590	34%	272
		<u>2,190,413</u>		<u>350</u>

- (1) En agosto del 2010, la Compañía adquirió el 100% del paquete accionario de la compañía Inmobiliaria Columbia, empresa propietaria de un bien inmueble ubicado en la Av. 9 de octubre en

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

la ciudad de Guayaquil. El valor de la compra equivale al valor de mercado del inmueble que esta compañía posee en sus activos. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no ha preparado estados financieros consolidados como la requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en asociadas", debido a que los efectos que tendrían la inclusión de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de esta compañía en los estados financieros consolidados no serían significativos. A continuación se muestran los montos según estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2010:

	<u>2010</u>		<u>2010</u>
Activo	47,755	Pasivos	-
		Capital y reservas	38,347
		Resultados del año	<u>9,108</u>
Total	<u><u>47,755</u></u>	Total	<u><u>47,455</u></u>

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al 1 de enero	350	312
Adquisición de acciones en Inmobiliaria Columbia S.A.	2,185,745	-
Aumento de Capital en Supercines S.A.	<u>4,318</u>	<u>38</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>2,190,413</u></u>	<u><u>350</u></u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			<u>%</u>
Edificios	165,533,602	160,681,580	5
Maquinarias y equipos	53,246	53,246	10
Equipos de computación	407,142	405,831	33.33
Instalaciones	5,705,002	5,517,632	10
Muebles y enseres	1,986	1,986	10
Equipos de seguridad	28,808	27,468	10
	<u>171,729,786</u>	<u>166,687,743</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(61,742,707)</u>	<u>(53,156,884)</u>	
	109,987,079	113,530,859	
Terrenos	115,352,931	100,265,100	-
Construcciones en curso	5,629,524	-	-
	<u><u>230,969,534</u></u>	<u><u>213,795,959</u></u>	

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al 1 de enero	213,795,959	200,471,093
Adiciones netas (1)	25,759,398	20,333,535
Depreciación (Véase Nota 13)	<u>(8,585,823)</u>	<u>(7,008,669)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>230,969,534</u></u>	<u><u>213,795,959</u></u>

- (1) Corresponde principalmente: i) US\$3,900,000 aproximadamente por la adquisición de un terreno en Av. Bombero frente a Riocentro, ii) US\$3,000,000 por la adquisición de un terreno en la ciudad de Riobamba, iii) US\$3,120,000 por la adquisición de un terreno en Nuevo Quevedo para la construcción de un paseo shopping, iv) US\$2,500,000 por la adquisición de un centro comercial en la ciudad de Babahoyo, v) US\$1,875,000 que corresponde a la compra del edificio que era de propiedad de la Escuela Bilingüe Jefferson ubicado en la ciudad de Guayaquil, vi) US\$2,124,000 de remodelaciones efectuadas durante el año 2010 a varios centros comerciales, vii) US\$5,525,000 de la obra en construcción del centro comercial Paseo Shopping Quevedo y viii) US\$2,075,000 que corresponde a la compra de un inmueble a su relacionada Lavie S.A.. En el 2009 incluía principalmente: i) US\$5,960,000 por la remodelación y ampliación del Centro Comercial Riocentro Entre Ríos en la ciudad de Guayaquil reinaugurado en Octubre del 2009, ii) US\$4,560,000 por la construcción de

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

Supercines Quito ubicados en las Av. 6 de Diciembre y El Batán en la ciudad de Quito, iii) US\$5,480,000 por la construcción de un Hipermercado en el sector de San Rafael en el cantón Rumíñahui y iv) US\$2,111,000 de mejoras a los terrenos ubicados en la Av. 9 de Octubre en Quito y en el sector de la Aurora en la vía a Daule.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Adelca	43,272	-
Ecuatran S.A.	38,416	-
Pedro Narvaez	36,500	-
Anglo Automotriz S.A.	16,938	51,565
Inmomariuxi C.A.	-	169,383
Bolivar Compañía de Seguros S.A.	-	78,557
Inmomariuxi Caldario S.A.	-	76,292
Consortio Pichincha S.A.	-	19,514
Otros	<u>56,337</u>	<u>64,416</u>
	<u>191,463</u>	<u>459,727</u>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - OTROS

	<u>2010</u>
Escuela Bilingüe Jefferson (Numa) S.A. (1)	1,875,000
Ex-accionistas de Inmobiliaria Columbia S.A. (2)	325,333
Otros	<u>98,545</u>
	<u>2,298,878</u>

- (1) Corresponde a saldo por pagar por la adquisición de un terreno y edificio efectuada en junio del 2010.
- (2) Corresponde a saldos pendientes de pago por la adquisición del 100% del paquete accionario de la compañía Inmobiliaria Columbia en agosto del 2010.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. PROVISIONES

	Saldos al <u>inicio</u>	Incremento	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2010</u>				
Impuestos por pagar	295,253	2,223,067 (1) (2,298,188)	220,132
Intereses por pagar	151,196	209,599 (155,606)	205,189
<u>Año 2009</u>				
Impuestos por pagar	262,269	3,909,501 (1) (3,876,517)	295,253
Intereses por pagar	161,609	224,294 (234,707)	151,196

(1) Incluye US\$1,079,694 (2009: US\$679,609) por impuesto a la renta del año. Ver Nota 12.

10. DEUDA A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES CON TERCEROS

Composición:

	Interés anual %		
		2010	2009
Sr. Leonardo Sabino Hernández (1)	-	-	621,395
Diario El Meridiano S.A. (DIARELME S.A.) (2)	8	-	290,959
Diarelme - Comasa (3)	-	64,904	324,519
Textilana S.A. (4)	7.5	1,462,637	2,117,044
Lanafit S.A. (4)	7.5	1,462,637	2,117,044
Victor Tamayo (5)	6	235,835	-
Martha Lara (6)	6	1,225,000	-
Manuel Gencon Estrella (7)	6	-	116,556
		<u>4,451,013</u>	<u>5,587,517</u>
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(2,409,545)</u>	<u>(2,597,339)</u>
		<u>2,041,468</u>	<u>2,990,178</u>

(1) Corresponde al saldo por pagar por la compra de terreno ubicado en el Km. 18 de la vía a Daule, cancelado en noviembre del 2010.

(2) Corresponde a compra de terreno ubicado en el Km. 9 1/2 de la vía a Daule, cancelado con pagarés con vencimientos trimestrales, en diciembre del 2010.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a compra de terreno ubicado en el Km. 9 de la vía a Daule, a cancelarse en un plazo de 4 años.
- (4) Corresponde al financiamiento por la compra de dos terrenos ubicados en la Av. 9 de Octubre de la ciudad de Quito, a cancelarse con pagarés con vencimientos trimestrales, en un plazo de 4 años.
- (5) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en el sector Daule Las Lojas, a cancelarse con pagarés con vencimientos trimestrales a finales del tercer trimestre del 2011.
- (6) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en Riobamba, a cancelarse con pagarés con vencimientos trimestrales en julio del 2012.
- (7) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en el sector de la Aurora vía a Daule, que fue cancelado en el 2010 con 5 cuotas de US\$118,000 aproximadamente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre:

	2010	2009
2011	-	1,473,720
2012	<u>2,041,468</u>	<u>1,516,458</u>
	<u>2,041,468</u>	<u>2,990,178</u>

11. PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	Tasa anual de interés %	2010	2009
Banco del Pacífico S.A. (1)	10	11,473,144	12,691,474
Banco del Pichincha C.A. (2)	9	28,098,202	20,763,401
Banco Bolivariano S.A. (5)	8	5,166,667	-
Banco de Machala S.A. (6)	10	1,000,000	-
Banco Internacional S.A. (3)	9	1,926,240	2,899,235
Banco de la Producción S.A. (Produbanco) (4)	6.55 - 9.2	<u>1,926,034</u>	<u>2,899,028</u>
		49,590,287	39,253,138
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo		<u>(8,817,720)</u>	<u>(5,360,998)</u>
		<u>40,772,567</u>	<u>33,892,140</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$15,000,000 por préstamos obtenidos en agosto del 2007 cuyo vencimiento es en septiembre del 2017 para financiar la construcción del Paseo Shopping ubicado en la vía a Daule. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$28,000,000 por préstamos obtenidos en noviembre del 2006 cuyo vencimiento es el 21 de septiembre del 2016 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala.
- (3) Corresponde principalmente a saldo de un préstamo por US\$4,000,000 obtenido el 28 de octubre del 2008 cuyo vencimiento es el 9 de julio del 2012 para la ampliación del Centro Comercial Entreríos en la ciudad de Guayaquil, el mismo que fue reinaugurado en octubre del 2009.
- (4) Corresponde principalmente a saldo de un préstamo por US\$4,000,000 obtenido el 30 de octubre del 2008 cuyo vencimiento es el 30 de julio del 2012 para financiar la construcción de un Hipermarket en el sector de San Rafael en el cantón Rumíñahui.
- (5) Corresponde principalmente a saldo de US\$6,000,000 por un préstamo obtenido en junio del 2010 cuyo vencimiento es junio del 2015 para financiar la construcción del Centro Comercial Quevedo.
- (6) Corresponde a saldo de un préstamo obtenido en diciembre del 2010 cuyo vencimiento es diciembre del 2014 para financiar la construcción del Hipermercado Progreso en la ciudad de Quito.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre:

<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	5,761,943
2012	7,341,224	5,672,717
2013	7,748,439	4,279,719
2014	7,384,727	4,649,434
2015	7,044,853	4,928,748
2016	6,377,136	4,706,160
2017	3,819,827	2,807,733
2018	1,056,361	1,085,971
	<u>40,772,567</u>	<u>33,892,425</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias principalmente sus bienes inmuebles.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2007 al 2010 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año 2010 y 2009:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
(Pérdida) / Utilidad antes del impuesto a la renta	(1,347,130)	87,338
Más - Otros gastos no deducibles (1)	<u>2,650,029</u>	<u>2,631,096</u>
Utilidad tributaria	1,302,899	2,718,434
Tasa impositiva <Véase Nota 2 f>	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u>325,725</u>	<u>679,609</u>
Impuesto a la renta causado (anticipo mínimo)	1,079,694 (2)	-
Impuesto a la renta según registros contables	<u>1,079,694</u>	<u>679,609</u>

- (1) Incluye US\$2,595,102 (2009: US\$2,595,102) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios.
- (2) Durante el 2010, la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta para el 2010, siguiendo las bases descrita en la Nota 2 f), ascendía a US\$1,079,694, monto que fue mayor al impuesto a la renta determinado sobre la base del 25% de las utilidades gravables que ascendió a US\$325,725.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2010 y 2009 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:

	2010	2009
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales (1)	7,075,428	6,123,510
Arrendamiento de locales administrados (1)	5,131,124	4,812,384
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardianía, etc..)	2,610,466	2,227,165
	<u>14,817,018</u>	<u>13,163,059</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A.. Véase Nota 15.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2010	2009
Documentos y Cuentas por cobrar		
Briko S.A.	<u>-</u>	<u>47,124</u>
Documentos y Cuentas por pagar		
Corporación El Rosado S.A. (2)	14,783,035	13,129,074
Inmobiliaria Lavie S.A. (3)	<u>4,170,240</u>	<u>394,640</u>
	<u>18,953,275</u>	<u>13,523,714</u>
Pasivo a largo plazo		
Otros	-	50
Corporación El Rosado S.A. (2)	<u>93,525,131</u>	<u>89,056,532</u>
	<u>93,525,131</u>	<u>89,056,582</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados hasta el año 2024 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 15.
- (3) Incluye US\$2,075,560 de saldos pendientes de pago por la compra, efectuada en el 2010, de un inmueble que era propiedad de Lavie S.A.. En el 2008, se registró el monto en libros de este inmueble por aproximadamente US\$244,440 de manera preliminar hasta que las partes acordaran el valor final de la venta, lo que ocurrió en octubre del 2010.

Vencimientos anuales del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre:

Años	
2012	7,000,000
2013	7,000,000
2014	7,000,000
2015	7,000,000
2016	7,000,000
2017	7,000,000
2018	7,000,000
2019	7,000,000
2020	7,000,000
2021	7,000,000
2022	7,000,000
2023	7,000,000
2024	9,525,131
	<u>93,525,131</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas clasificadas como corrientes no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que se liquidarán principalmente en el corto plazo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Depreciación (Nota 6)	8,585,823	7,008,669
Operativos (1)	4,474,407	3,897,477
Impuestos y contribuciones	710,497	598,848
Seguros	192,621	138,774
Honorarios	81,305	76,795
	<u>14,044,653</u>	<u>11,720,563</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Mantenimiento de inmuebles	983,657	650,834
Promociones y exhibiciones	548,043	733,486
Propaganda y publicidad	148,703	155,246
Energía eléctrica	2,066,526	1,660,414
Consumo de agua	221,853	236,042
Guardiania	414,270	361,817
Combustible y Lubricantes	65,174	75,966
Otros	26,181	23,672
	<u>4,474,407</u>	<u>3,897,477</u>

15. CONTRATOS

Contrato de Arrendamiento -

En enero del 2005 y enero, abril, julio y octubre del 2007, la Compañía firmó los contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado S.A., cuyo plazo de duración es hasta el 31 de diciembre del 2007 con renovación automática.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Corporación El Rosado S.A.. Véase Nota 13.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

Contrato de Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Corporación El Rosado S.A. por la administración de los centros comerciales "Mi Comisariato Albán Borja", "Ríocentro Entre Ríos" y "Ríocentro Sur" de la ciudad de Guayaquil, "Paseo Shopping La Península" del cantón La Libertad, "Paseo Shopping de Machala", "Hipermarket Los Chillos" del cantón Rumiñahui, Hipermarket Machala, Hipermarket Eloy Alfaro ubicado en la ciudad de Guayaquil, Paseo Shopping Daule y Paseo Shopping Machala.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios de los centros comerciales, y ceder a Corporación El Rosado S.A. la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las necesidades y demandas que requieren del lugar. Por medio de dichos contratos se faculta, autoriza y da en administración dichos centros comerciales, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 25% del valor recaudado, por la concesión (alquiler) de los locales comerciales que haya celebrado Corporación El Rosado S.A.

El Corporación Rosado S.A. cancela mensualmente a Inmobiliaria Motke S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

Contrato de préstamo firmado con Corporación El Rosado S.A. -

La Compañía ha firmado un contrato de préstamo para la financiación de proyectos inmobiliarios con Corporación El Rosado S.A.

En dicho contrato se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Metrópolis", "Chilis" y "Supercines".

Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, sin intereses y mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales y centros comerciales que no serán mayores a US\$10 por metro cuadrado de espacio físico arrendado, ajustables por inflación.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 1,138,800 acciones ordinarias y 575,025 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

17. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros al 2010 y 2009 dan efecto las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esas fechas:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencias
Año 2010			
Activo corriente			
Documentos y cuentas por cobrar			
Impuestos	<u>6,707,998</u>	<u>801,346</u>	<u>5,906,652</u>
Activo no corriente			
Impuestos	<u>-</u>	<u>5,906,652</u>	<u>(5,906,652)</u>
Año 2009			
Activo corriente			
Documentos y cuentas por cobrar			
Impuestos	<u>7,068,271</u>	<u>770,043</u>	<u>6,298,228</u>
Activo no corriente			
Impuestos	<u>-</u>	<u>6,298,228</u>	<u>(6,298,228)</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de abril del 2011), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.