



## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

#### **INDICE**

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Motke S.A.

Guayaquil, 5 de julio del 2012

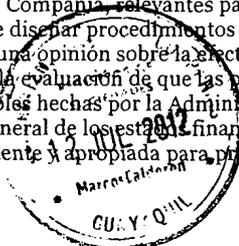
1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Inmobiliaria Motke S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

2. La Administración de Inmobiliaria Motke S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

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





Inmobiliaria Motke S.A.  
Guayaquil, 5 de julio del 2012

**Opinión**

- 4. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2011, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Asuntos que requieren énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- 5. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011, Inmobiliaria Motke S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.
- 6. Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 18 y 23.
- 7. Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2011, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

*Pricewaterhouse Coopers*  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

*Roberto Tugendhat V.*  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 21730

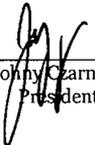


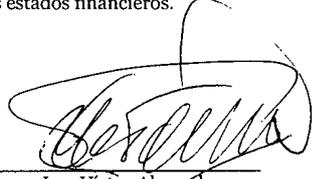
**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	31 de diciembre del		1 de enero del
		2011	2010	2010
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	934,077	502,002	131,387
Documentos y cuentas por cobrar				
Anticipos a proveedores	8	690,787	520,130	1,285,669
Compañías relacionadas	18	37,970	-	47,124
Impuestos por recuperar	9	615,095	801,346	770,043
Otros		1,496	-	36,652
		1,345,348	1,321,476	2,139,488
Gastos pagados por anticipado		222,228	191,798	126,747
<b>Total de los activos corrientes</b>		<b>2,501,653</b>	<b>2,015,276</b>	<b>2,397,622</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Instalaciones y equipo	10	5,217,049	3,812,571	4,176,897
Propiedades de inversión	11	271,006,922	231,630,580	214,731,034
Inversiones en subsidiarias	12	2,244,918	2,190,413	350
Impuestos por recuperar	9	7,835,693	5,906,652	6,298,228
Otros activos		72,144	72,144	72,144
<b>Total de los activos no corrientes</b>		<b>286,376,727</b>	<b>243,612,360</b>	<b>225,278,653</b>
<b>Total activos</b>		<b>288,878,380</b>	<b>245,627,636</b>	<b>227,676,276</b>

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

  
Johnny Czarninski  
Presidente

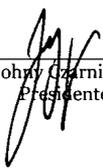
  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

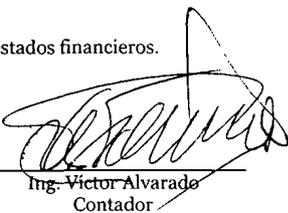
**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Nota	31 de diciembre del		1 de enero del
		2011	2010	2010
<b>Pasivos corrientes</b>				
Obligaciones bancarias	16	7,843,350	8,817,720	5,360,998
Obligaciones con terceros	15	2,926,132	2,409,545	2,597,339
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	13	1,394,905	191,463	459,727
Compañías relacionadas	18	21,458,378	18,953,275	13,523,714
Otros	14	191,675	2,298,878	-
		<u>23,044,958</u>	<u>21,443,616</u>	<u>13,983,441</u>
Pasivos acumulados				
Impuestos por pagar		353,166	220,132	295,253
Otros		230,661	205,190	151,197
		<u>583,827</u>	<u>425,322</u>	<u>446,450</u>
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<u>34,398,267</u>	<u>33,096,203</u>	<u>22,388,228</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Obligaciones bancarias	16	33,757,072	40,772,567	33,892,425
Obligaciones con terceros	15	349,895	2,041,468	2,990,178
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	18	120,595,287	75,994,381	67,658,129
Impuesto a la renta diferido	17	4,778,055	5,173,304	6,213,337
Ingreso diferido	19	28,018,237	19,209,888	21,398,453
		<u>187,498,546</u>	<u>143,191,608</u>	<u>132,152,522</u>
<b>Total de los pasivos no corrientes</b>		<u>187,498,546</u>	<u>143,191,608</u>	<u>132,152,522</u>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>221,896,813</u>	<u>176,287,811</u>	<u>154,540,750</u>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	20	68,553	68,553	68,553
Reservas		4,140,505	4,140,505	4,231,921
Resultados acumulados		62,772,509	65,130,767	68,835,052
		<u>66,981,567</u>	<u>69,339,825</u>	<u>73,135,526</u>
<b>Total del patrimonio</b>		<u>66,981,567</u>	<u>69,339,825</u>	<u>73,135,526</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u>288,878,380</u>	<u>245,627,636</u>	<u>227,676,276</u>

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

  
Johny Ozarninski  
Presidente

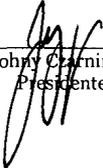
  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2011	2010
Ingresos por arriendo de locales comerciales	18	10,789,127	9,685,894
Ingresos por arriendo de locales administrados	18	<u>6,556,321</u>	<u>5,131,124</u>
		17,345,448	14,817,018
Gastos de administración y operación	21	(14,787,001)	(14,683,008)
Otros ingresos, neto	22	<u>3,688,956</u>	<u>2,661,114</u>
Resultado operacional		6,247,403	2,795,124
Gastos financieros	21	<u>(7,834,205)</u>	<u>(6,459,749)</u>
Resultado antes del impuesto a la renta		(1,586,802)	(3,664,625)
Impuesto a la renta	17	<u>(771,456)</u>	<u>(39,660)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(2,358,258)</u>	<u>(3,704,285)</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Czarninski  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados		Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa		Superávit por revaluación	Por la aplicación de las NIIF (1)		
Saldos al 1 de enero del 2010	68,553	34,276	4,197,645	200,562	70,328,126	(1,101,365)	(592,271)	73,135,526
Baja de crédito tributario (Nota 9)			(91,416)					(91,416)
Resolución de la Junta de Accionistas del 14 de junio del 2010:								
Compensación de pérdidas de años anteriores					(592,271)		592,271	-
Resultado integral del año							(3,704,285)	(3,704,285)
Transferencia de efecto de adopción NIIF sobre resultados del 2010 (Nota 4)						(1,277,461)	1,277,461	-
Saldos al 31 de diciembre del 2010	68,553	34,276	4,106,229	200,562	69,735,855	(2,378,826)	(2,426,824)	69,339,825
Resultado integral del año							(2,358,258)	(2,358,258)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	68,553	34,276	4,106,229	200,562	69,735,855	(2,378,826)	(4,285,082)	66,681,567

(1) Ver Nota 4.

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

  
Johnny Garminski  
Presidente

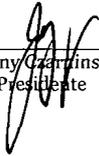
  
Ing. Victor A. Parado  
Contador

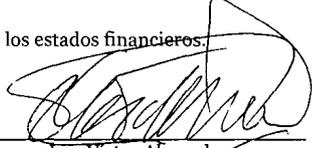
**INMOBILIARIA MOOTKE S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2011	2010
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado antes de impuesto		(1,586,802)	(3,664,625)
Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	10 y 11	8,287,942	9,224,178
Apropiación de ingreso diferido	19	(3,451,122)	(2,504,847)
Gasto financiero sobre cuenta por pagar a relacionada	21	5,134,627	4,183,986
		<u>8,384,645</u>	<u>7,238,692</u>
Pago del impuesto a la renta		(1,166,704)	(1,079,694)
Cambios en activos y pasivos			
Documentos y cuentas por cobrar		(1,952,913)	1,209,588
Gastos pagados por anticipado		(30,431)	(65,050)
Documentos y cuentas por pagar		(903,762)	2,030,614
Pasivos acumulados		158,505	(21,127)
Otros movimientos en el patrimonio		-	(91,416)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,489,340</u>	<u>9,221,607</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de instalaciones y equipos	10	(2,028,535)	(190,022)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(47,040,227)	(25,569,376)
Aumento de inversiones en subsidiarias y asociadas		(54,505)	(2,190,063)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(49,123,267)</u>	<u>(27,949,461)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento (disminución) de obligaciones financieras		(9,164,851)	9,200,360
Aumento de cuentas por pagar - compañías relacionadas		41,971,382	9,581,827
Aumento de ingreso diferido	19	12,259,471	316,282
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>45,066,002</u>	<u>19,098,469</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		432,075	370,615
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>502,002</u>	<u>131,387</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>934,077</u>	<u>502,002</u>

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

  
 Johny Czarninski  
 Presidente

  
 Ing. Victor Alvarado  
 Contador

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**1. INFORMACION GENERAL**

**Constitución y objeto social**

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 y se dedica principalmente a la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Denominación</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	Centro Comercial "Paseo Shopping Machala"
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	Mi Juguetería
Iñaquito	
C.C. Unioro (Machala)	Mi Comisariato
Pedro Carbo 127 y Roca	Bodega
Km. 21 vía a Daule	Hacienda
Km. 8 1/2 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 García Moreno	Mini Comisariato
Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito	Terrenos
San Rafael, Valle de los Chillos	Hipermercado
Pascuales	Mini Comisariato
Av. 6 de Diciembre (Quito)	Supercines Quito, Chilis Quito, Metrópolis Quito
Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto	Mini Comisariato
Sector de la Aurora en la vía a Daule	Terreno
C.C. Unioro (Machala)	Chilis Machala
Av. Del Bombero frente Riocentro	Terreno
Antonio José De Sucre (1)	Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"
Km 1 Vía A Buena Fe Frente (1)	Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo"
Centro Comercial Babahoyo (1)	Terreno
8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue	Mini Mapasingue
Oeste (1)	

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

(1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron construidos durante el 2011.

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 actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 18 y 23.

#### **Empresa en marcha**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$31,897,000 (Dic-10: US\$31,081,000 y Ene-10: US\$20,000,000), y por tercer año consecutivo presenta pérdidas en sus operaciones. Esto se debe 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. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero 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.. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará rentable, mientras tanto sigue contando con el apoyo financiero de sus accionistas.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 5 de julio del 2012 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2010 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

En cumplimiento de las NIIF, Inmobiliaria Motke S.A. también prepara estados financieros consolidados con Inmobiliaria Columbia S.A., empresa considerada subsidiaria sobre la que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Inmobiliaria Motke S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Inmobiliaria Motke S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Inmobiliaria Columbia S. A..

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

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

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

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones por negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero del 2013

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, 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 principalmente en el estado de situación financiera por los Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras y terceros, cuentas por pagar a compañías relacionadas, 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.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento**

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

**Medición inicial**

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

**Medición posterior**

**a) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas corriente y no corriente: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan hasta 320 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) Obligaciones bancarias y con terceros: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Pasivos acumulados.
- ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta relacionada para la construcción de centros comerciales. Estas cuentas se registran a su costo amortizado, el cual considera un ajuste a valor presente por intereses implícitos, calculado considerando una tasa anual del 5%.

#### 2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

#### 2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si Inmobiliaria Motke S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.5 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.

#### 2.6 Instalaciones y equipo

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

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de 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 sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de instalaciones y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

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

Cuando el valor en libros de un activo de una instalación y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de los centros y locales comerciales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 8 a 30 años.

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

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

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

**2.8 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión)**

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

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

**2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas**

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiarias) y Supercines S.A. (asociada), empresas en la que Inmobiliaria Motke S.A. ejerce el poder e influencia significativa, respectivamente, de gobernar sus políticas financieras y operativas , se muestran al costo de adquisición.

**2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido**

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

**Impuesto a la renta corriente**

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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 año 2011 y 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables.

**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 exista 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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

**2.11 Provisiones**

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.12 Beneficios a empleados**

La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

#### **2.13 Ingreso diferido**

##### Concesión

Corresponde a los derechos de concesión de áreas comerciales dentro de los centros comerciales propiedad de la Compañía otorgados a su compañía relacionada Corporación El Rosado S.A. para el funcionamiento de sus distintas cadenas, los cuáles se amortizan bajo el método de línea recta, considerando el plazo de los contratos de préstamos suscritos para financiar la construcción de los centros comerciales.

#### **2.14 Reservas**

##### Legal

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

##### Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

#### **2.15 Resultados acumulados**

##### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

##### Superávit por revaluación

Corresponde al incremento, que surge de los avalúos técnicos practicados por peritos independientes para sus propiedades de inversión. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Las propiedades de inversión al momento de su disposición son dados de baja del rubro Propiedades de inversión y el monto correspondiente al avalúo de los activos dispuestos es transferido de la cuenta Superávit por revaluación a la cuenta Resultados acumulados.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y generaron un saldo deudor. Tal saldo podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**2.16 Reconocimiento de ingresos**

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

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

**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 basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria 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 refieren a la determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión y de las instalaciones y equipo que se evalúan al cierre de cada año.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)**

**4.1 Bases de transición a las NIIF**

**a) Aplicación de la NIIF 1**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Inmobiliaria Motke S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. Inmobiliaria Motke S.A. ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

**b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía**

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

**c) Aplicación retroactiva para la adopción por primera vez de las NIIF**

**Corrección de vidas útiles**

Para todas sus propiedades de inversión, la Compañía procedió a determinar el valor de estos activos basada en la vida útil económica de los mismos, pues previamente eran depreciados bajo vidas útiles establecidas por la normativa tributaria; por lo cual, recalculó el saldo de la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición del activo hasta la fecha de transición a NIIF.

**4.2 Conciliación entre Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en dólares estadounidenses)****4.2.1 Conciliación del patrimonio**

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	31 de diciembre del	
		2010	1 de enero del 2010
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC		<u>71,718,651</u>	<u>74,236,891</u>
Efecto de adopción de vidas útiles económicas de propiedades de inversión	a)	(638,355)	5,111,972
Ajuste al valor razonable de la cuenta por pagar	c)	(1,679,139)	-
Impuesto diferido	b)	1,040,033	(6,213,337)
Efecto de las NIIF en el año 2010		(1,277,461)	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2010		<u>(1,101,365)</u>	<u>(1,101,365)</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>69,339,825</u>	<u>73,135,526</u>

**4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales**

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
Pérdida neta según NEC		<u>(2,426,824)</u>
Efecto de adopción de vidas útiles económicas de propiedades de inversión	a)	(638,355)
Ajuste al valor razonable de la cuenta por pagar	b)	(1,679,139)
Impuesto diferido	c)	<u>1,040,033</u>
Efecto de la transición a las NIIF		<u>(1,277,461)</u>
Pérdida neta según NIIF		<u>(3,704,285)</u>

**a) Propiedades de inversión**

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía determinó el importe en libros de sus propiedades de inversión en función de las nuevas vidas útiles económicas para estos activos, pues identificó que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento de aproximadamente US\$5,111,972 en el patrimonio al 1 de enero del 2010 y una disminución de US\$638,355 en los resultados del 2010 por concepto de depreciación.

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### **b) Ajustes al valor razonable de las cuentas por pagar**

La Compañía recibió préstamos de su relacionada Corporación El Rosado S.A. para financiar la construcción de sus centros comerciales, a cambio, El Rosado obtiene un área exclusiva dentro del centro comercial. Estos préstamos no devengan intereses y se recuperan en el largo plazo mediante la compensación del alquiler de los almacenes ubicados dentro de estos inmuebles. Se procedió a determinar el valor razonable de estos saldos por pagar de acuerdo con los lineamientos de la NIC 39. El efecto de este ajuste generó el reconocimiento de un ingreso diferido por US\$21,398,453 al 1 de enero del 2010, que no generó impacto en el patrimonio, y una disminución de US\$1,679,139 en los resultados del año 2010 (apropiación del ingreso diferido por US\$2,504,847 y un gasto financiero por el costo amortizado de la cuenta por pagar a compañías relacionadas por US\$4,183,986).

#### **c) Impuestos diferidos**

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía, principalmente revalúos realizados en años anteriores y ajuste de tasas de depreciación. La variación de las diferencias temporales entre bases tributarias y NIIF generó un incremento en el estado de resultados integrales del año 2010 de US\$1,040,033.

## **5. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **5.1 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 y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevé el contrato de mandato descrito en la Nota 22.

#### **a) Riesgo de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. De acuerdo al documento "Previsiones anuales 2011" elaborado por el Banco Central del Ecuador se prevé que el sector comercial al por mayor y menor genere en el año 2011 una producción de 7.542 MM que representará el 11.4% del PIB del país, lo cual significa un crecimiento del 10.3% en relación a la cifra con la que cerró el sector en el año 2010.

Paralelamente se evidencia una alta correlación entre el desempeño del sector comercial y el de la economía agregada, así como entre la tasa de consumo del ecuatoriano promedio y el desenvolvimiento de la economía. El factor importante a considerar dentro del sector comercial es la significativa porción de las ventas provenientes de bienes importados lo que afectaría la

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

economía de las empresas de consumo masivo o ventas al por menor, si las tasas arancelarias se modificarían al alza y, que por lo general, aperturan negocios dentro de centros comerciales.

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la sociedad.

Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a tasa de interés local.

Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada centro y/o local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo (Ver nota 23 - Contrato de Mandato), se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra. Durante la ejecución de la obra, se efectúa un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de crédito:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La exposición por riesgo de crédito se concentra principalmente en los anticipos otorgados a los contratistas de las obras en construcción (centros y locales comerciales). Las decisiones de selección de la compañía contratista (constructora) son basadas en la confianza y conocimiento que existe del contratista; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

El proceso de cobranza es gestionado por la empresa.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Corporación El Rosado S.A. sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., en el cual, Corporación El Rosado S.A. a través de un contrato de mandato suscrito con Inmobiliaria Motke S.A. se encarga de administrar los distintos centros comerciales de su propiedad.

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>
Obligaciones bancarias	10,697,939	19,379,547	20,355,114
Obligaciones con terceros	3,092,287	377,579	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	1,394,905	-	-
Compañías relacionadas	23,137,517	14,000,000	106,595,287
Otros	191,675	-	-
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>
Obligaciones bancarias	8,817,720	15,089,663	25,682,904
Obligaciones con terceros	2,409,545	2,041,468	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	191,463	-	-
Compañías relacionadas	20,632,414	14,000,000	61,994,381
Otros	2,298,878	-	-

#### 5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés 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 entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron los siguientes:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Total deudas bancarias y con terceros	188,747,355	151,684,486
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(934,077)</u>	<u>(502,002)</u>
Deuda neta	187,813,278	151,182,484
Total patrimonio	<u>66,981,567</u>	<u>69,339,825</u>
Capital total	<u>254,794,845</u>	<u>220,522,310</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>73.7%</b>	<b>68.6%</b>

**6. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

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

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	934,077	-	502,002	-	131,387	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Compañías relacionadas	37,970	-	-	-	47,124	-
Otros	1,496	-	-	-	36,652	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>973,543</u>	<u>-</u>	<u>502,002</u>	<u>-</u>	<u>215,163</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Obligaciones bancarias	7,843,350	33,757,072	8,817,720	40,772,567	5,360,998	33,892,425
Obligaciones con terceros	2,926,132	349,895	2,409,545	2,041,468	2,597,339	2,990,178
Proveedores	1,394,905	-	191,463	-	459,727	-
Compañías relacionadas	21,458,378	120,595,287	18,953,275	75,994,981	13,523,714	67,658,129
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>33,622,765</u>	<u>154,702,254</u>	<u>30,372,003</u>	<u>118,808,416</u>	<u>21,941,778</u>	<u>104,540,732</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de Documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, obligaciones bancarias y Documentos y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Efectivo en caja	35.945	357.357	-
Banco del Pacífico S.A.	252.389	24.745	7.875
Banco Internacional	310.982	7.725	574
Banco Bolivariano	47.553	8.019	-
Banco Machala	24.060	21.840	-
Banco Produbanco	-	5.049	1.902
Banco del Pichincha C.A.	263.147	77.266	121.036
	898.132	144.645	131.387
	934.077	502.002	131.387

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

**8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – ANTICIPOS A PROVEEDORES**

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Conciva (1)	-	400.000	-
Planificación y Decoración Pladeco	-	100.000	-
Coeltec S.A. (2)	-	-	735.150
Inmomiariuxi C.A. (3)	181.839	20.130	190.000
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
Alerystal	-	-	17.792
Mivercorp S.A.	-	-	14.611
Toscano Edgar	25.000	-	-
Compañía Anonima Practicasa	73.948	-	-
Baldeon Orrala Segundo (4)	350.000	-	-
Construcciones Civiles Asociados	60.000	-	-
Otros	-	-	72.205
	690.787	520.130	1.285.669

(1) Corresponde a anticipos entregados para la obra en construcción del Paseo Shopping Quevedo, el cual fue inaugurado en el mes de mayo 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 Riocentro Entreríos, los cuales fueron liquidados durante el primer semestre del 2010.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde principalmente a anticipos entregados para la remodelación del centro comercial Río centro Entreríos, el mismo que fue reinaugurado en octubre del 2009. Estos anticipos fueron liquidados durante el primer semestre del 2010. Adicionalmente en el 2011 presenta anticipo entregados para la obra Hiper Vergeles.
- (4) Anticipo entregado al Arq. Baldeón Orrala Segundo para la obra de Paseo Shopping Babahoyo.

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<u>Corriente</u>			
Impuesto al Valor Agregado	350,913	206,233	214,851
Crédito tributario retenciones de IVA (1)	<u>264,182</u>	<u>595,113</u>	<u>555,192</u>
	<u>615,095</u>	<u>801,346</u>	<u>770,043</u>
<u>No corriente</u>			
Crédito tributario de IVA (2)	<u>7,835,693</u>	<u>5,906,652</u>	<u>6,298,228</u>

- (1) Corresponde principalmente a créditos tributarios originados en la liquidación del impuesto a la renta de los años 2011 y 2010 por US\$158,497 y US\$105,685, respectivamente, pagados en exceso (Dic 2010: incluía US\$463,776 de crédito tributario del 2009 que fue utilizado en junio del 2011 y enero 2010: 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.
- (2) Corresponde principalmente al saldo por crédito tributario de IVA del 2006 al 2010 por US\$1,537,465, 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 este monto como activo no corriente. No hay plazo de prescripción para estos créditos.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**10. INSTALACIONES Y EQUIPO**

	Instalaciones	Maquinaria	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
<b>Al 1 de enero del 2010</b>						
Costo	5,517,632	53,246	1,986	405,831	27,468	6,006,163
Depreciación acumulada	<u>(1,371,457)</u>	<u>(46,736)</u>	<u>(366)</u>	<u>(405,427)</u>	<u>(5,279)</u>	<u>(1,829,266)</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2010	4,146,176	6,509	1,620	403	22,189	4,176,897
<b>Movimientos 2010</b>						
Adiciones	187,370	-	-	1,312	1,340	190,022
Depreciación	<u>(548,867)</u>	<u>(2,352)</u>	<u>(199)</u>	<u>(161)</u>	<u>(2,769)</u>	<u>(554,348)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>3,784,679</u>	<u>4,157</u>	<u>1,421</u>	<u>1,554</u>	<u>20,760</u>	<u>3,812,571</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>						
Costo	5,705,002	53,246	1,986	407,143	28,808	6,196,185
Depreciación acumulada	<u>(1,920,323)</u>	<u>(49,089)</u>	<u>(565)</u>	<u>(405,589)</u>	<u>(8,048)</u>	<u>(2,383,614)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	3,784,679	4,157	1,421	1,554	20,760	3,812,571
<b>Movimientos 2011</b>						
Adiciones	2,009,484	-	13,857	399	4,795	2,028,535
Depreciación	<u>(617,494)</u>	<u>(2,352)</u>	<u>(479)</u>	<u>(611)</u>	<u>(3,121)</u>	<u>(624,057)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>5,176,669</u>	<u>1,804</u>	<u>14,799</u>	<u>1,342</u>	<u>22,434</u>	<u>5,217,049</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>						
Costo	7,714,486	53,246	15,843	407,542	33,603	8,224,719
Depreciación acumulada	<u>(2,537,817)</u>	<u>(51,441)</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(406,200)</u>	<u>(11,169)</u>	<u>(3,007,670)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>5,176,669</u>	<u>1,804</u>	<u>14,799</u>	<u>1,342</u>	<u>22,434</u>	<u>5,217,049</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**11. PROPIEDADES DE INVERSION**

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2010</b>				
Costo	124,821,017	100,265,100	-	225,086,117
Depreciación acumulada	(10,355,083)	-	-	(10,355,083)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>114,465,934</u>	<u>100,265,100</u>	<u>-</u>	<u>214,731,034</u>
<b>Movimientos 2010</b>				
Adiciones (1)	4,852,022	15,087,831	5,629,523	25,569,376
Depreciación	(8,669,830)	-	-	(8,669,830)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>110,648,126</u>	<u>115,352,931</u>	<u>5,629,523</u>	<u>231,630,580</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>				
Costo	129,673,039	115,352,931	5,629,523	250,655,493
Depreciación acumulada	(19,024,913)	-	-	(19,024,913)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>110,648,126</u>	<u>115,352,931</u>	<u>5,629,523</u>	<u>231,630,580</u>
<b>Movimientos 2011</b>				
Adiciones (1)	189,615	13,467,987	33,382,625	47,040,227
Transferencias (1)	29,066,925	-	(29,066,925)	-
Depreciación	(7,663,885)	-	-	(7,663,885)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>132,240,781</u>	<u>128,820,918</u>	<u>9,945,223</u>	<u>271,006,922</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>				
Costo	158,929,579	128,820,918	9,945,223	297,695,720
Depreciación acumulada	(26,688,798)	-	-	(26,688,798)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>132,240,781</u>	<u>128,820,918</u>	<u>9,945,223</u>	<u>271,006,922</u>

- (1) En el 2011, corresponde principalmente: i) US\$179,204 de Mini Mapasingue inaugurado el 6 de mayo del 2011, ii) US\$14,985,552 por Centro Comercial Quevedo inaugurado el 10 de mayo del 2011 y iii) US\$13,750,073 por la inauguración del Centro Comercial Riobamba el 15 de noviembre del 2011.

En el 2010, 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..

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital			Valor en libros		
	2011	2010	Ene-10	31 de diciembre		1 de enero
				2011	2010	2010
<b>Compañía subsidiaria</b>						
Inmobiliaria Columbia S.A. (1)	100%	100%		2,240,245	2,185,745	-
<b>Compañía asociada</b>						
Supercines S.A.	34%	34%	34%	4,590	4,590	272
Otros						
Electroquil	0%			5	-	-
Briko S.A.	0.20%	0.20%	0.20%	27	27	27
Übesair S.A.	0.37%	0.37%	0.37%	51	51	51
				<u>2,244,918</u>	<u>2,190,335</u>	<u>272</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 la ciudad de Guayaquil. El valor de la compra equivale al valor de mercado del inmueble que esta compañía posee en sus activos.

**13. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES**

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Equiprotec (2)	255,349	-	-
Inmomariuxi C.A. (1)	146,333	-	169,383
Coeltec	89,788	-	-
Polo Alvarado Luis	79,954	-	-
Rooftec Ecuador	71,954	-	-
Diprelsa	48,556	-	-
Pladeco	47,978	-	-
Novacero	43,188	-	-
Ecuatran S.A.	36,593	38,416	-
Mason Cristobal	17,779	-	-
Coelit	11,760	-	-
Falcones Jose	10,726	-	-
Adelea	-	43,272	-
Pedro Narvaez	-	36,500	-
Anglo Automotriz S.A.	-	16,938	51,565
Bolivar Compañía de Seguros S.A.	-	-	78,557
Inmomariuxi Caldario S.A.	-	-	76,292
Consortio Pichincha S.A.	-	-	19,514
Otros (3)	534,946	56,337	64,416
	<u>1,394,905</u>	<u>191,463</u>	<u>459,727</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a pagos por reembolsos por conceptos de compras de materiales para la obra Vergeles y CARL's Alborada.
- (2) Corresponde a saldos pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra de Babahoyo.
- (3) Incluye principalmente compras de materiales para la obra Hipermarket Los Vergeles, Mini Mapasingue, obra El Paseo Shopping Babahoyo y para la finalización de la obra El Paseo Shopping Riobamba que se inauguró en noviembre del 2011.

**14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR-OTROS**

	31 de diciembre	
	2011	2010
Escuela Bilingüe Jefferson (Numa) S.A. (1)	-	1,875,000
Ex-accionistas de Inmobiliaria Columbia S.A. (2)	-	325,333
Otros	191,675	98,545
	<u>191,675</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 y que fue cancelado durante el 2011.
- (2) Corresponde a saldos pendientes de pago por la adquisición del 100% del paquete accionario de la compañía Inmobiliaria Columbia en agosto del 2010 que fue cancelado durante el 2011.

**15. OBLIGACIONES CON TERCEROS**

	Interés anual %	31 de diciembre		1 de enero del
		2011	2010	2010
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	758,229	1,462,637	2,117,044
Lanafit S.A. (4)	7.5	758,229	1,462,637	2,117,044
Victor Tamayo (5)	6	-	235,835	-
Martha Lara (6)	6	525,000	1,225,000	-
Manuel Gencon Estrella (7)	6	-	-	116,556
Pere Cabañas (8)	8	106,019	-	-
Musello Dalma Maria (8)	8	106,019	-	-
Federico Morales Ortega (9)	9	369,984	-	-
Garrido Edgar (10)	6	652,548	-	-
		<u>3,276,028</u>	<u>4,451,013</u>	<u>5,587,517</u>
Menos - Porción corriente		<u>(2,926,132)</u>	<u>(2,409,545)</u>	<u>(2,597,339)</u>
		<u>349,895</u>	<u>2,041,468</u>	<u>2,990,178</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 ½ de la vía a Daule, cancelado con pagos trimestrales, hasta diciembre del 2010.
- (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 pagos 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 pagos trimestrales hasta el tercer trimestre del 2011.
- (6) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en Riobamba, a cancelarse con pagos trimestrales hasta 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 aproximadamente US\$118,000.
- (8) Corresponde al saldo por pagar por la compra de un terreno ubicado en General Villamil Playas, alrededor de 10 lotes, de los cuales 5 lotes se adquirieron del Señor Pere Cabañas por US\$120,000 y 5 lotes adquiridos por Musello Dalma Maria por US\$120,000, a cancelarse con pagos trimestrales hasta septiembre del 2013.
- (9) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en el sector Los Vergeles, a cancelarse con pagos trimestrales hasta mayo del 2012.
- (10) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno en Latacunga aproximadamente de 20,000 mt2, a cancelarse con pagos trimestrales hasta septiembre del 2013.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	-	1,473,720
2012	-	-	-
2013	<u>349,895</u>	<u>2,041,468</u>	<u>1,516,458</u>
	<u>349,895</u>	<u>2,041,468</u>	<u>2,990,178</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**16. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero	Interés anual %		
	2011	2010	2010	2011	Dic-10	Ene-10
	Banco del Pacífico S.A. (1)	10,141,268	11,473,144	12,691,474	10	10
Banco del Pichincha C.A. (2)	24,637,986	28,098,202	20,763,401	9	9	9
Banco Bolivariano S.A. (5)	3,500,000	5,166,667	-	8	8	-
Banco de Machala S.A. (6)	2,461,788	1,000,000	-	9.5	10	-
Banco Internacional S.A. (3)	859,380	1,926,240	2,899,235	9	9	9
Banco de la Producción S.A. (Produbanco) (4)	-	1,926,034	2,899,313		6.55 - 9.2	6.55 - 9.2
	41,600,422	49,590,287	39,253,423			
Menos - Porción corriente	(7,843,350)	(8,817,720)	(5,360,998)			
	<u>33,757,072</u>	<u>40,772,567</u>	<u>33,892,425</u>			

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$15,000,000 obtenidos en agosto del 2007 cuyo vencimiento es hasta 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 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 Rumiñahui.
- (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. Adicionalmente incluye préstamo adquirido en enero del 2011 cuyo vencimiento es diciembre del 14 para financiar la obra Centro Comercial Vía Daule.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Años	2011	2010	2009
2011	-	-	5,761,943
2012	-	7,341,224	5,672,717
2013	7,393,710	7,748,439	4,279,719
2014	8,080,890	7,384,727	4,649,434
2015	6,974,624	7,044,853	4,928,748
2016	6,364,495	6,377,136	4,706,160
2017	3,858,110	3,819,827	2,807,733
2018	1,085,243	1,056,361	1,085,971
	<u>33,757,072</u>	<u>40,772,567</u>	<u>33,892,425</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, la Compañía mantiene bienes inmuebles en garantía por estas deudas bancarias.

**17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**a) Composición:**

	2011	2010
Impuesto a la renta corriente	1,166,704	1,079,694
Impuesto a la renta diferido:	<u>(395,248)</u>	<u>(1,040,034)</u>
	<u>771,456</u>	<u>39,660</u>

**b) Conciliación tributaria - contable**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	2011	2010
Resultado antes del impuesto a la renta	(1,586,802)	(1,347,130) (1)
Menos - Ingresos exentos (2)	(3,451,122)	-
Menos - Diferencia de depreciación a vidas útiles tributarias (3)	(1,088,937)	-
Más - Otros gastos no deducibles (4)	<u>7,759,508</u>	<u>2,650,029</u>
Utilidad tributaria	1,632,647	1,302,899
Tasa impositiva	<u>24%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>391,835</u>	<u>325,725</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>1,166,704</u>	<u>1,079,694</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>1,166,704</u>	<u>1,079,694</u>

(1) Base NEC.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido. Ver Nota 19.
- (3) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias.
- (4) Incluye principalmente US\$2,595,102 (2010: US\$2,595,102) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios (propiedades de inversión) y US\$5,134,627 del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A..

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdida del año antes de impuestos	(1,586,802)	(3,664,624)
Tasa vigente	<u>24%</u>	<u>25%</u>
	(380,832)	(916,156)
Efecto por diferencias en depreciaciones	(261,345)	159,588
Pago adicional por anticipo mínimo	774,869	753,969
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	1,862,281	1,082,293
Menos - Ingresos exentos	(828,269)	-
Diferencias por corrección de vidas útiles y reavalúo de propiedades de inversión	(395,248)	(1,040,034)
Gasto por impuestos	<u>771,456</u>	<u>39,660</u>

**c) Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta**

Durante el 2011, la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta para el 2011, siguiendo las bases descrita en la Nota 2.10, ascendía a US\$1,166,704 (2010: US\$1,079,694), monto que fue mayor al impuesto a la renta determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables que ascendió a US\$12,206 (2010: US\$325,725).

**d) Impuesto a la renta diferido**

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	596,873	622,825	648,776
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>4,181,182</u>	<u>4,550,479</u>	<u>5,564,561</u>
	<u>4,778,055</u>	<u>5,173,304</u>	<u>6,213,337</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2010	6,213.337
Crédito a resultados por efecto de cambio de tasas	(278.569)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(761.465)
Al 31 de diciembre del 2010	5,173.303
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(395.248)
Al 31 de diciembre del 2011	4,778.055

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión. El pasivo por impuesto diferido se determinó para el período al 1 de enero del 2010 a la tasa del 25%.

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2011.

**e) Situación fiscal**

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2008 al 2011 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**Otros asuntos**

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000 y se incrementa el impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%, con ciertas excepciones en el pago de dividendos al exterior.

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010 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:

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2011	2010
Corporación El Rosado S.A.		
<b>Ingresos</b>		
Arrendamiento de locales comerciales (1)	7,589,790	7,075,428
Arrendamiento de locales administrados (1)	6,556,321	5,131,124
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardiana, etc.)	<u>3,199,337</u>	<u>2,610,466</u>
	17,345,448	14,817,018
<b>Otros ingresos</b>		
Ingreso por derecho de concesión (2)	<u>3,451,129</u>	<u>2,504,847</u>
	<u>20,796,577</u>	<u>17,321,865</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Reconocimiento de interes implícito en cuentas por cobrar	<u>(5,134,627)</u>	<u>(4,183,986)</u>
	<u>(5,134,627)</u>	<u>(4,183,986)</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 23.
- (2) Ver Nota 19.

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

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Documentos y cuentas por cobrar			
Briko S.A.	-	-	47,124
Inmobiliaria Columbia S. A.	<u>37,970</u>	-	-
	<u>37,970</u>	<u>-</u>	<u>47,124</u>
Documentos y cuentas por pagar			
<b>Corriente</b>			
Corporación El Rosado (3)	17,288,138	14,783,035	13,129,074
Inmobiliaria Lavie (4)	<u>4,170,240</u>	<u>4,170,240</u>	<u>394,640</u>
	<u>21,458,378</u>	<u>18,953,275</u>	<u>13,523,714</u>
<b>No corriente</b>			
Corporación El Rosado S.A. (3)	120,595,287	75,994,381	67,658,079
Otros	-	-	50
	<u>120,595,287</u>	<u>75,994,381</u>	<u>67,658,129</u>

- (3) Corresponde a préstamos recibidos para la construcción del Centro comercial Paseo Shopping en la ciudad de Babahoyo, Paseo Shopping en la ciudad de Riobamba inaugurado en noviembre 2011, Mini Comisariato Mapasingue inaugurado en marzo del 2011, Hipermarket Los Vergeles, Paseo Shopping en Quevedo inaugurado en mayo del 2011, Paseo Shopping Daule, Mini Comisariato ubicado en el Suburbio, Mini Comisariato ubicado en el Guasmo, Hipermarket

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ubicado en Los Chillos, en la ciudad de Quito y de dos locales con el formato "Mini-Comisariato" inaugurados en el 2009, del Hipermarket Vía a Daule, en la ciudad de Guayaquil, el mismo que fue inaugurado en junio del 2008, de cuatro locales inaugurados durante el 2008 con el formato "Mini-Comisariato" ubicados en la ciudad de Guayaquil, adquisiciones efectuadas durante el 2008 de terrenos ubicados en las ciudades de Guayaquil y Quito, construcción del Hipermarket Eloy Alfaro en la ciudad de Guayaquil, el mismo que fue inaugurado en noviembre del 2005, del Hipermarket inaugurado en septiembre del 2007 en la ciudad de Machala y para la compra del total del paquete accionario de dos compañías propietarias de terrenos colindantes al centro comercial Río centro Entreríos. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán recuperados hasta el año 2038 mediante cobros por arrendamiento de los mencionados locales en los centros comerciales; sin embargo, como se menciona en la Nota 4.2 b) sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

- (4) 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 estimados de las cuentas por pagar a largo plazo con Corporación El Rosado S.A. al 31 de diciembre:

Años	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
2011	-	-	7,000,000
2012	-	7,000,000	7,000,000
2013	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2014	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2015	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2016	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2017	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2018	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2019	7,000,000	7,000,000	7,000,000
2020	7,000,000	7,000,000	4,658,129
2021	7,000,000	7,000,000	-
2022	7,000,000	5,994,381	-
2023	7,000,000	-	-
2024	7,000,000	-	-
2025 a 2038	36,595,287	-	-
	<u>120,595,287</u>	<u>75,994,381</u>	<u>67,658,129</u>

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**19. INGRESO DIFERIDO**

	1 de enero 2010	Adiciones	Apropiación	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Apropiación	Saldo 31/12/2011
Costo histórico	21,398,453	316,282	-	21,714,735	12,259,471	-	33,974,206
Amortización acumulada	-	-	(2,504,847)	(2,504,847)	-	(3,451,122)	(5,955,969)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>21,398,453</u>	<u>316,282</u>	<u>(2,504,847)</u>	<u>19,209,888</u>	<u>12,259,471</u>	<u>(3,451,122)</u>	<u>28,018,237</u>

Corresponde a concesiones de áreas comerciales otorgadas a Corporación El Rosado S.A. en los centros comerciales propiedad de la Compañía. El valor fue determinado en función de la diferencia entre el valor nominal y el valor razonable de las cuentas por cobrar a estas compañías relacionadas, considerando un interés implícito del 5% anual. El monto determinado como valor de concesión es coherente con valores de mercado. Ver Nota 23.

**20. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 1,138,800 acciones ordinarias y 575,025 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

Al 31 de diciembre los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

	31 de diciembre			
	2011		2010	
	%	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.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**21. GASTOS POR NATURALEZA**

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciación (Nota 10 y 11)	8,287,942	9,224,178
Impuestos y contribuciones	803,898	710,497
Seguros	271,118	192,621
Honorarios	106,509	81,305
Mantenimiento de inmuebles	1,363,585	983,657
Promociones y exhibiciones	770,164	548,043
Propaganda y publicidad	227,157	148,703
Energía eléctrica	2,584,008	2,066,526
Consumo de agua	205,467	221,853
Guardianía	123,250	414,270
Combustible y lubricantes	17,947	65,174
Otros	25,956	26,181
	<u>14,787,001</u>	<u>14,683,008</u>

b) Gastos financieros:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo amortizado	5,134,627	4,183,986
Cuentas por pagar a relacionadas (Nota 4)		
Intereses de obligaciones bancarias y otros	2,699,578	2,275,763
	<u>7,834,205</u>	<u>6,459,749</u>

**22. OTROS INGRESOS, NETOS**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Apropiación de ingreso diferido (1)	3,451,122	2,504,847
Ingresos por exhibición	90,705	70,875
Otros	176,788	67,458
Intereses ganados	120	72,861
	<u>3,718,735</u>	<u>2,716,041</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	(29,779)	(54,927)
	<u>3,688,956</u>	<u>2,661,114</u>

(1) Ver Nota 18.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**23. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA**

**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.

**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”, “Riocentro Entre Ríos” y “Riocentro 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.

**Contratos de préstamo firmado con Corporación El Rosado S.A. -**

La Compañía ha firmado contratos de préstamos con Corporación El Rosado S.A. para la financiación de los siguientes proyectos inmobiliarios: “Riocentro Shopping”, de dos terrenos en la ciudad de Machala, “El Paseo Shopping - La Península”, “Riocentro Sur”, “El Paseo Shopping - Vía a Daule” en la ciudad de Guayaquil, de un terreno en la ciudad de Quito, de un terreno en la ciudad de Manta, del Hipermarket de Los Chillos, del Paseo Shopping de Babahoyo, Hipermarket de Riobamba y del Hipermarket de Quevedo.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

En dichos contratos 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 cada uno de estos contratos, el cual incluye un derecho de concesión por la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis" y "Carl's Metropolis". Esta exclusividad que origina un derecho de concesión se reconoce como un activo intangible dentro del Estado de situación financiera.

Adicionalmente, en dichos contratos se establece que dichos préstamos serán recuperados en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, 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. Estos préstamos no devengan intereses; sin embargo, como se menciona en la Nota 4.2 b), sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

**24. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.