



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Motke S.A.

Guayaquil, 15 de abril del 2014

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 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de evolución del 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.



Motke

Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 15 de abril del 2014

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 2013, 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:

- i. 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 16 y 21.
- ii. 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 2013, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

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

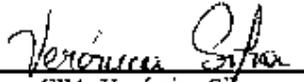
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activos	Nota	2013	2012
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	46,888	1,156,742
Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	1,939,792	787,970
Anticipos a proveedores	7	3,847,541	3,061,020
Impuestos por recuperar	8	534,558	1,089,404
Otras cuentas por cobrar		364,348	30,454
Gastos pagados por anticipado		292,336	275,305
Total de los activos corrientes		7,016,463	6,400,895
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	9	9,410,735	7,308,255
Propiedades de inversión	10	380,640,164	321,380,514
Inversiones en subsidiarias	11	2,244,918	2,244,918
Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	1,535,568	-
Impuestos por recuperar	8	13,442,233	10,319,557
Otros activos		72,144	72,145
Total de los activos no corrientes		407,645,762	341,325,389
Total activos		414,662,225	347,726,284

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


John Czarninski Baier
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

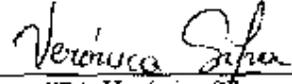
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Nota	2013	2012
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	14	18,242,620	11,891,898
Obligaciones con terceros	13	1,233,786	2,693,711
Cuentas por pagar a proveedores	12	8,420,253	8,844,464
Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	53,927,776	27,495,199
Otras cuentas por pagar		1,068,804	50,629
Impuestos por pagar	15	527,988	131,692
Otros		468,858	272,862
Ingreso diferido	17	5,274,195	4,303,376
Total de los pasivos corrientes		89,164,275	55,983,831
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	14	62,813,918	46,649,904
Obligaciones con terceros	13	-	1,233,785
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	161,880,670	148,407,515
Impuesto a la renta diferido	16	3,706,755	4,200,253
Ingreso diferido	17	31,409,537	24,504,429
Total de los pasivos no corrientes		259,810,880	224,995,886
Total de los pasivos		348,975,155	280,979,717
Patrimonio			
Capital social	18	68,553	68,553
Reservas		4,136,889	4,136,889
Resultados acumulados		61,386,628	62,541,125
Total del patrimonio		65,992,070	66,746,567
Total del pasivo y patrimonio		414,967,225	347,726,284

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


Johnny Czarninski Baier
Presidente

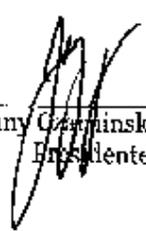

CPA Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

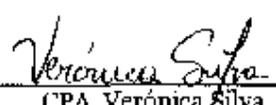
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por arriendo de locales comerciales	16	-	8,605,982
Ingresos por arriendo de locales administrados	16	28,205,874	15,020,643
		<u>28,205,874</u>	<u>23,626,025</u>
Gastos de administración y operación	19	(25,055,071)	(19,125,433)
Gastos financieros	19	(7,681,634)	(8,158,073)
Otros ingresos, netos	20	4,487,283	4,217,308
Resultado antes del impuesto a la renta		<u>(43,548)</u>	<u>559,827</u>
Impuesto a la renta	15	(1,110,949)	(791,211)
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(1,154,497)</u>	<u>(231,384)</u>

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



Johnny Czajkowski Baier
Presidente



CPA. Verónica Silva
Contadora

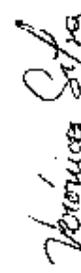
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados		
	Legal	Rescatoria	Legal	Rescatoria		Por la aplicación de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero del 2012	68,553	34,276	4,106,229		200,562	67,357,029	(4,785,082)	66,981,567
Pérdida neta y resultado integral del año							(231,384)	(231,384)
Otros ajustes			(3,616)					(3,616)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	68,553	34,276	4,102,613		200,562	67,357,029	(5,016,466)	66,744,567
Pérdida neta y resultado integral del año							(1,154,497)	(1,154,497)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	68,553	34,276	4,102,613		200,562	67,357,029	(6,170,963)	65,592,070

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


Johnny Chapinski Baier
Presidente


Verónica Silva
CPA, Verónica Silva
Contadora

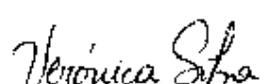
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado antes del impuesto a la renta		(43,548)	559,827
Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	9 y 10	10,878,352	9,390,045
Apropiación de ingreso diferido	17	(4,303,382)	(3,875,420)
Intereses ganados		(43,372)	-
Gasto financiero sobre cuenta por pagar a relacionada	19	5,264,565	5,306,745
		<u>11,752,615</u>	<u>11,381,197</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(2,681,390)	(750,000)
Impuestos por recuperar		(2,564,830)	(2,958,173)
Anticipos a proveedores		(766,521)	(2,370,233)
Otras cuentas por cobrar		(310,522)	(28,958)
Gastos pagados por anticipado		(17,031)	(53,077)
Cuentas y documentos por pagar a proveedores		(424,211)	7,275,578
Otros impuestos y retenciones por pagar		1,134,467	120,728
Otras cuentas por pagar		195,996	(141,046)
Otros ajustes cargados a patrimonio		-	(3,617)
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>6,298,573</u>	<u>12,472,399</u>
Impuesto a la renta pagado	15	(1,604,447)	(1,369,013)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,694,126</u>	<u>11,103,386</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y equipos	9	(2,135,803)	(2,405,351)
Adiciones de propiedades de inversión	10	(70,304,679)	(59,449,492)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(72,440,482)</u>	<u>(61,854,843)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento (disminución) de obligaciones bancarias		22,514,736	16,941,380
Disminución (aumento) de obligaciones con terceros		(2,693,710)	825,450
Aumento de cuentas por pagar con compañías relacionadas		34,644,167	28,542,304
Aumento (disminución) de ingreso diferido	17	12,174,309	4,664,988
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>66,639,502</u>	<u>50,974,122</u>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,109,854)	222,665
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,156,742</u>	<u>934,077</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>46,888</u>	<u>1,156,742</u>

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


Johnny Czarnowski Baier
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN 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>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Centro Comercial Riocentro Entre Ríos	Samborondón sector La Puntilla
Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"	Cantón La Libertad
Centro Comercial "Riocentro Sur"	Av. 25 de Julio
Hipermercado	Ujof Alfaró y Francisco Marcos
Hipermercado	Centro Comercial Albán Borja
Centro Comercial "Paseo Shopping Machala"	Ciudad de Machala
Mi Comisariato	Av. Nicolás Lapentti (Durán)
Mi Comisariato y Río Store	Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H
Mi Comisariato	Roca entre Pedro Carbo y Panamá
Mi Juguetería	Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito
Mi Comisariato	C.C. Unioro (Machala)
Bodega	Pedro Carbo 127 y Roca
Hacienda	Km. 21 vía a Daule
Terreno	Km. 8 1/2 vía a Daule
Terreno	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Terrenos	Km. 2,5 vía a Samborondón
Terrenos	Kms. 9,5, 12,5 y 18,5 vía a Daule
Centro Comercial "Paseo Shopping Daule"	Km. 10 vía a Daule
Mini Comisariato	Porteta y la 27
Mini Comisariato	Esmeralda y Venezuela
Mini Comisariato	Venezuela y García Moreno
Terrenos	Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito
Hipermercado	San Rafael, Valle de los Chillos
Mini Comisariato	Paseuales
Supercines Quito, Chilis Quito, Metrópolis Quito	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Mini Comisariato	Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto
Terreno	Sector de la Aurora en la vía a Daule
Chilis Machala	C.C. Unioro (Machala)
Terreno	Av. Del Bombero frente Riocentro
Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"	Antonio José De Sucre
Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo"	Km 1 Vía A Bucna Fe Frente
Terreno	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue	Sva avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue Oeste
Centro Comercial Hiper Vergeles (1)	Mz 219, solar 2 vergeles
Centro Comercial Paseo Shopping Babahoyo (1)	Vía Babahoyo s/n y Guayaquil
Mini 09 Guasmo (1)	Etapa #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Mini 10 Duraan (1)	Bananeros
Centro Comercial Paseo Shopping Daule (1)	Cdla. El Recreo Mz. 119 Sl.1
Sinagoga (1)	Av. Vicente Piedrahíta Salida Daule, Santa Lucía
	Av. Equilibio Estrada 2004 y Bálamos-Urdesa
	Central
Terreno (1)	Sector Mucho Lote
Terreno (1)	Sector La Aurora
Terreno (1)	Portete entre Av. 15 y 16
Villa (1)	Urdesa Central
Terreno (1)	Playa lote 19
Terreno (1)	Suburbio Oeste, calle 19-20
Terreno (1)	Portete entre Av. 26 y 27
Terreno (1)	Balzar
Terreno (1)	Las Esclusas
Terreno (1)	Los Esteros
Mini Comisariato 12 (2)	Calle 19 y Q
Mini Comisariato 13 (2)	Raul Clemente Huerta Y Domingo Comin - Esclusas
	Guayaquil, Coop. Fundación de Guayaquil, SL6
Mini Comisariato 14 (2)	Playas, Av. Colombo y Zenón
Paseo Shopping Playas (2)	Km 12.5 Via Daule
Hiper Via Daule (2)	Daule vía La Aurora Km 10.5
Hiper El Dorado (2)	

- (1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2012.
- (2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2013.

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 arrendo 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. y Administración del Pacífico S.A. Adepasa. Véase Notas 16 y 21.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$32,148,000 (Dic-12: US\$49,583,000), 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 2013 y 2012, 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,

INMOBILIARIA MÓTKÉ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

mientras tanto la Administración ha diseñado varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se pueden mencionar:

1. Con la apertura de nuevos establecimientos y centros comerciales, se generarán nuevos ingresos que, junto con el flujo actual, permitirá durante el 2014 disminuir el pasivo corriente con compañías relacionadas en aproximadamente US\$26,000,000.
2. En febrero del 2014 se abonaron US\$4,000,000 al crédito mantenido con Corporación El Rosado S.A.
3. Se están gestionando créditos a largo plazo, con garantías hipotecarias de algunas de las propiedades de inversión cuyo saldo a 31 de diciembre del 2013 asciende a aproximadamente US\$381,000,000, con instituciones financieras por aproximadamente US\$30,000,000, los cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros ya están aprobados, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de abril del 2014 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 POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas 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

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Motke S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 en la preparación de los estados financieros de la Compañía partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda 'Instrumentos financieros: presentación'. Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero de 2006
NIC 36	Enmienda. Divulgación de información sobre importe recuperado de activos deteriorados.	1 de enero del 2004
NIC 39	Enmienda. 'Reconocimiento y medición, renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de en boturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2004
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda. Excepción a la consolidación para fondos de inversión y revelaciones correspondientes.	1 de enero del 2004
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2005
IFRIC 21	'Guías sobre' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'.	1 de enero del 2005

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

Para efectos de mantener la comparabilidad, ciertos saldos del 2012 han sido reclasificados.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013 y del 2012, 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, documentos y 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.

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, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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) Documentos y 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; a excepción de los préstamos otorgados a la compañía relacionada Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, los cuales se destinaron a financiar la compra de un terreno, que devengan intereses y son pagaderos a largo plazo.

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 Otras cuentas por pagar.
- 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.
- iii) Documentos y 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%.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013 y 2012 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 equipos

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 SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Maquinarias	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 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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 2013 y 2012, 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. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho de recibirlo.

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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (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 los años 2013 y 2012, 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 22% (2012: 23%) 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.

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.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales; los cuales son administrados por una Compañía relacionada, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período 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 basados 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 encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés 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 prevén los contratos de mandato descrito en la Nota 21.

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, la ocupación de locales en centros comerciales y del segmento "retail", ya que gran parte de los locales de la Compañía son ocupados por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

La Compañía, a través de la compañías relacionadas Administradora del Pacífico Adepassa S.A., quien realiza la administración de los centros comerciales, y de Corporación El Rosado S.A, que ocupa las principales anclas de los centros comerciales y el resto de locales de la Compañía, hace un monitoreo constante de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de los clientes, así como la posición de liderazgo de los centros comerciales.

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, 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

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

Entidad financiera	Calificación	
	2013 (1)	2012
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Machala S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2013.

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 Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (hasta septiembre del 2012 el contrato se mantenía con Corporación El Rosado S.A.) sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., en el cual, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa a través de un contrato de mandato suscrito con Inmobiliaria Motke S.A. se encarga de llevar la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., quedando de esta forma su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa autorizada para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	23,675,236	38,126,555	37,493,969
Obligaciones con terceros	1,273,130	-	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar proveedores	8,420,253	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	59,960,404	43,497,083	143,274,472
Otras cuentas por pagar	1,068,804	-	-

Al 31 de diciembre del 2012	Montos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	16,156,307	26,202,580	31,003,628
Obligaciones con terceros	2,915,260	1,276,968	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar proveedores	8,844,464	-	-
Documentos y cuentas por pagar relacionadas:	34,759,764	50,323,309	129,007,778
Otras cuentas por pagar	50,629	-	-

4.2 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 SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Deudas bancarias	81,056,538	58,541,802
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	215,808,446	175,902,714
Deuda con terceros y otros	11,191,701	13,095,451
	<u>308,056,685</u>	<u>247,539,967</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(46,888)	(1,156,742)
Deuda neta	<u>308,009,797</u>	<u>246,383,225</u>
Total patrimonio	<u>65,206,056</u>	<u>66,746,567</u>
Capital total	<u>373,215,853</u>	<u>313,129,792</u>
Ratio de apalancamiento	83%	79%

El incremento del ratio de apalancamiento se debe fundamentalmente a que durante el 2013 la Compañía obtuvo nuevos pasivos con instituciones financieras y con su relacionada Corporación El Rosado S.A para la construcción de nuevos centros comerciales.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre del 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	46,888	-	1,156,742	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,933,792	1,535,568	787,970	-
Otras cuentas por cobrar	304,348	-	30,454	-
Total activos financieros	<u>2,345,028</u>	<u>1,975,166</u>	<u>1,975,166</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	18,242,620	62,513,918	11,891,898	46,649,904
Obligaciones con terceros	1,233,786	-	2,693,711	1,233,785
Proveedores	8,420,253	-	8,844,464	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	53,927,776	161,880,670	27,495,199	148,407,515
Total pasivos financieros	<u>81,824,435</u>	<u>224,694,588</u>	<u>50,925,272</u>	<u>196,291,203</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2013	2012
Efectivo en caja		13,148
Banco del Pacífico S.A.	2,736	384,469
Banco Internacional S.A.	8,675	8,584
Banco Bolivariano C.A.	6,252	42,168
Banco del Machala S.A.	16,386	209,301
Banco del Pichincha C.A.	(46)	299,074
Banco de Guayaquil S.A.	12,885	-
	<u>46,888</u>	<u>1,156,712</u>

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

7. ANTIPOPOS A PROVEEDORES

Composición:

	2013	2012
Innomarinoi C.A.	737,771	206,567
Larson S.A.	494,333	115,952
Sisacing Sistemas Mecánicos	435,000	-
FJA Baldeon Construye S.A.	350,000	508,400
Plagecus S.A.	250,391	224,780
Goleconstro S.A.	164,592	-
Mofira S.A.	161,742	96,631
Parra Guzman Santiago	130,000	-
Talo-Kontroll	98,560	-
Instalasa Instalaciones Sonit	90,000	48,753
Materiales de Viviendas Mavis	87,368	-
CMGYP S.A.	80,000	-
Mivercorp S.A.	78,370	40,783
Construcciones Civiles Asociados	-	370,000
Ingeniería en Climatización AC TIECI S.A.	20,000	164,711
Cocitec S.A.	-	160,881
IPAC S.A.	-	151,433
Rinar S.A.	-	100,000
Otros	689,391	872,129
	<u>3,847,541</u>	<u>3,066,020</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Durante el 2013 se entregaron anticipos principalmente para las obras "La Aurora" y "Duran Outlet" por US\$1,233,765 y US\$1,814,241 respectivamente.

En el 2012 se entregaron anticipo a sus proveedores principalmente para las obras "La Aurora", "Playas", "Paseo Daule", "Pasco Bahía de Caráquez" y "Shopping Babahoyo".

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	2013	2012
Corriente		
IVA por recuperar	493,573	532,286
Crédito tributario retenciones impuesto a la renta	37,985	567,118
	<u>531,558</u>	<u>1,089,404</u>
No corriente		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>13,442,233</u>	<u>10,319,557</u>

(1) Corresponde principalmente al saldo por crédito tributario de IVA de los siguientes años:

Año Fiscal	US\$
2005	2,624,294
2007	1,763,992
2008	1,491,684
2009	1,018,238
2011	1,537,465
2012	<u>2,483,864</u>
	10,319,557
2013	<u>3,122,676</u>
	<u>13,442,233</u>

La administración de la Compañía se encuentra analizando junto con sus asesores tributarios diversas alternativas para la recuperación de estos valores en el largo 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 SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Maquinaria	Muebles y susseres	Equipos de computación	Excesos de depreciación	Total
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo	7,714,486	53,246	15,843	407,549	33,683	8,264,719
Depreciación acumulada	(2,532,871)	(5,343)	(1,044)	(406,200)	(11,091)	(3,007,579)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	5,176,669	1,804	14,799	1,342	22,484	5,217,049
Movimientos 2012						
Adiciones	2,285,099	-	88,091	50,664	1,596	2,405,351
Reclasificación (1)	547,237	-	-	-	-	547,237
Depreciación	(851,436)	(1,341)	(1,551)	(681)	(1,371)	(857,380)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	7,137,569	463	96,339	51,223	20,609	7,308,203
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	10,596,822	53,246	100,934	458,106	35,300	11,177,307
Depreciación acumulada	(3,399,253)	(52,782)	(5,595)	(406,883)	(14,540)	(3,869,053)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	7,137,569	463	98,339	51,223	20,660	7,308,203
Movimientos 2013						
Adiciones	1,941,766	27,400	72,725	93,752	161,22	2,105,863
Reclasificación (1)	1,386,007	-	-	-	-	1,386,007
Depreciación	(1,165,960)	(1,582)	(15,216)	(33,046)	(3,532)	(1,219,336)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	9,099,391	26,271	355,848	171,935	17,289	9,410,735
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	13,654,594	80,646	176,659	551,528	35,361	14,499,117
Depreciación acumulada	(6,585,253)	(54,374)	(20,811)	(439,929)	(18,972)	(7,069,339)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	9,099,391	26,271	151,848	111,935	17,289	9,410,735

(1) Valores reclasificados de Propiedades de inversión. Ver Nota 10.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre del 2011				
Costo	156,929,579	128,820,918	9,445,223	397,695,720
Depreciación acumulada	(26,688,793)	-	-	(26,688,793)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	132,240,786	128,820,918	9,445,223	271,006,927
Movimientos 2012				
Adiciones (1)	24,714,660	15,993,260	18,741,572	59,449,492
Transferencia (1)	8,718,752	994,139	(9,712,891)	-
Reclasificación (2)	-	-	(547,237)	(547,237)
Depreciación	(8,528,663)	-	-	(8,528,663)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	157,145,535	145,808,317	18,426,667	321,380,519
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo	197,362,991	145,808,317	18,426,667	361,597,975
Depreciación acumulada	(35,217,461)	-	-	(35,217,461)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	157,145,530	145,808,317	18,426,667	321,380,514
Movimientos 2013				
Adiciones (1)	25,060,436	5,996,786	43,378,102	74,435,324
Bajas	-	(2,130,946)	-	(2,130,946)
Transferencia (1)	14,681,239	211,175	(12,892,414)	2,000,000
Reclasificación (2)	-	-	(1,186,007)	(1,186,007)
Depreciación	(9,659,022)	-	-	(9,659,022)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	183,228,183	149,885,332	47,726,649	380,840,164
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	228,104,666	149,885,332	47,726,649	425,716,647
Depreciación acumulada	(44,876,483)	-	-	(44,876,483)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	183,228,183	149,885,332	47,726,649	380,840,164

- (1) Corresponde principalmente al: i) Paseo Shopping Playas inaugurado en marzo del 2013, ii) Mini Comisariato 12 inaugurado en julio del 2013, iii) Mini Comisariato 13 inaugurado en agosto del 2013, iv) Hipermercado km 12.5 Vía Daule inaugurado en octubre del 2013, v) Hipermercado El Dorado inaugurado en noviembre del 2013, vi) Mini Comisariato 14 inaugurado en diciembre del 2013, y. Así mismo durante el 2013 se mantienen en proceso la construcción de Obra La Aurora y Obra Durán Outlet.

En el 2012, corresponde principalmente al i) Hiper Vergeles inaugurado el abril del 2012, ii) Paseo Shopping Babahoyo inaugurado en mayo del 2012, iii) Mini Guasmo inaugurado en septiembre del 2012, iv) Mini Duran inaugurado en octubre del 2012 y v) Paseo Shopping Daule, Mini 11 Portete inaugurado en diciembre del 2012.

- (2) Valores activados y transferido a terreno, edificio e instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2013	2012	2013	2012	
Compañía yppg klruñi Inmobiliaria Colombiana S.A.	100%	100%	2,240,245	2,240,245	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
Compañía Inusocinla Supercinemas S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros
Wagas Waga S.A.	0.20%	0.20%	27	27	Fabricación de muebles cuya comercialización es exclusiva de Ferrosaria.
Unesa S.A.	0.37%	0.37%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	0%	0%	5	5	
			<u>2,244,918</u>	<u>2,244,918</u>	

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2013	2012
Sistecing Sistemas Mecánicos	1,398,510	167,589
Obras de Ingeniería eléctrica	679,343	145,062
Mafrico S.A.	324,004	185,654
Ingeniería en Climatización	294,366	819,122
Lascazon S.A.	286,818	-
Construcciones Cíviles y Metalicas.	251,640	227,169
Phagecons S.A.	237,240	107,271
Brazzino S.A.	220,491	-
Proyectos del Escudador S.A. PE	213,058	47,956
Tab Knutroll S.A.	205,941	307,649
Barren Quinde Ramón	181,383	-
Instalasa Instalaciones Sanit	177,352	181,177
SEDEMI Servicios de mecánica	170,976	-
Industrial Metal Mecánica	168,424	-
Dipreisa	164,008	134,079
CASARACORP S.A.	150,453	-
Coeltec	150,138	400,682
Coener Comunicación y energía	147,562	164,303
Villaquinta Lebed José Eduardo	131,830	134,830
Materiales de Viviendas Mays	127,273	319,896
IPAC S.A.	125,565	726,146
Norlop Thompson Asociados S.A.	120,439	58,195
Mivecorp S.A.	118,862	176,050
Imomariuxi C.A.	108,692	49,664
C&E Ingeniería y Construcción	106,471	55,729
CMQVP S.A.	102,289	-
	<u>2,059,423</u>	<u>1,384,241</u>
	<u>8,426,253</u>	<u>8,844,464</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados para las obras "Durán Outlet", "La Aurora" entre otros. En el 2012 corresponde a valores pendientes por la compra de materiales para la obra "Paseo Shopping Daule", "Obra Playas", "Paseo Bahía de Caraquez", entre otros.

13. OBLIGACIONES CON TERCEROS

	Interés anual %	2013	2012
Viverción (1)	7	1,233,786	3,577,601
Garrajo Edgar (2)	6	-	255,413
Pere Cabañas (3)	8	-	47,241
Musello Dalma María (3)	8	-	47,241
		<u>1,233,786</u>	<u>3,927,496</u>
Méns - Porción corriente		<u>(1,233,786)</u>	<u>(2,691,711)</u>
		<u><u>-</u></u>	<u><u>1,233,785</u></u>

- (1) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en La Aurora - Daule, a cancelarse con pagos semestrales hasta enero del 2014.
- (2) En el 2012 corresponde al financiamiento por la compra de un terreno en Latacunga aproximadamente de 20,000 mt2, cancelados en septiembre del 2013.
- (3) En el 2012 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 María por US\$120,000, cancelados en septiembre del 2013.

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	2013	2012	Interés anual %	
			2013	2012
Banco del Pacífico S.A. (1)	22,459,446	20,430,807	8.5	8.5
Banco del Pichincha C.A. (2)	41,118,407	30,726,663	7.5	7.5
Banco Bolivariano S.A. (3)	6,625,000	5,625,000	8.2	8.2
Banco de Machala S.A. (4)	989,808	1,759,332	9.4	9.4
Banco Guayaquil (5)	<u>9,863,877</u>	-	8.2	-
	<u>81,056,538</u>	<u>58,541,802</u>		
Méns - Porción corriente	<u>(48,242,620)</u>	<u>(41,891,898)</u>		
	<u><u>32,813,918</u></u>	<u><u>16,649,904</u></u>		

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2013 por US\$5,000,000 cuyo vencimiento es en noviembre del 2019. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2019 para financiar la construcción del Centro Comercial Bahía de Caraquez. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Durante el 2013 se obtuvieron préstamos por US\$12,042,769 para financiar la compra de Centro Comercial Duran Outlet y US\$3,000,000 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora; cuya fechas de vencimiento son abril del 2019 y febrero del 2014 respectivamente. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala y para la construcción del Centro Comercial La Aurora respectivamente.
- (3) 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. Adicionalmente incluye préstamos por US\$5,000,000 obtenidos en junio del 2013 cuyo vencimiento es hasta mayo del 2018 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.
- (4) Corresponde a saldo de préstamos obtenido en diciembre del 2010 y enero del 2011 cuyo vencimiento es diciembre del 2014 para financiar Centro Comercial Riobamba.
- (5) Corresponde a saldo de un préstamo obtenido en noviembre del 2013 por US\$10,000,000 cuyo vencimiento es octubre del 2018 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.

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

Años	2013	2012
2014	-	10,891,695
2015	15,050,637	9,365,704
2016	15,152,620	9,067,601
2017	13,272,383	6,749,169
2018	10,608,887	4,230,821
2019	5,146,070	2,761,594
2020	1,213,106	1,213,106
2021	1,313,793	1,313,793
2022	1,056,422	1,056,421
	<u>62,813,918</u>	<u>46,649,904</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro Entreríos, Hipermercado Albán Borja, terreno Km 18.5 vía Daule, Hipermercado Vergeles, Paseo Shopping vía Daule, Paseo Shopping Playas, Paseo Shopping Libertad, Hipermercado Valles de los Chillos, Riocentro Sur, Hipermercado Eloy Alfaro, Paseo Shopping ciudad Daule, los cuales se encuentran registrados como parte de sus "Propiedades de Inversión".

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)****15. IMPUESTOS****a) Resultado de Impuesto a la renta corriente y diferido:**

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	1,604,447	1,369,013
Impuesto a la renta diferido:		
Rerverción de pasivos de impuestos por diferencias temporales	(493,498)	(577,802)
	<u>1,110,949</u>	<u>791,211</u>

Conciliación tributaria - contable

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

	2013	2012
Resultado antes del impuesto a la renta	(43,548)	559,827
Menos - Ingresos exentos (1)	(4,303,382)	(3,875,420)
Menos - Diferencia de depreciación a vidas útiles tributarias (2)	(1,754,606)	(1,627,937)
Más - Otros gastos no deducibles (3)	7,529,074	7,933,605
Utilidad tributaria	<u>1,427,538</u>	<u>2,990,075</u>
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>314,058</u>	<u>687,717</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>1,604,447</u>	<u>1,369,013</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>1,604,447</u>	<u>1,369,013</u>

- (1) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido. Ver Nota 17.
- (2) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias. La Compañía va a seguir considerando este gasto como no deducible, ya que los avalúos fueron realizados antes de la aplicación de NIIF por primera vez.
- (3) Incluye principalmente US\$2,243,171 (2012: US\$2,595,102) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios (propiedades de inversión) y US\$5,264,565 (2012: US\$5,306,745) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (pérdida) del año antes de impuestos	(43,548)	559,827
Tasa vigente	22%	23%
	<u>(9,781)</u>	<u>128,760</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	1,656,396	1,824,729
Menos - Ingresos exentos	(946,744)	(891,347)
Diferencias por corrección de vidas útiles y reavalúo de propiedades de inversión	(879,510)	(952,228)
Pago adicional por anticipo mínimo	1,290,388	681,297
Gasto por impuestos a la renta	<u>1,110,049</u>	<u>791,211</u>

b) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	442,917	493,498
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	3,263,838	3,706,755
	<u>3,706,755</u>	<u>4,200,253</u>

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

Al 1 de enero de 2012	4,778,055
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(577,802)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	4,200,253
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(493,498)</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>3,706,755</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Para los periodos terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013.

c) Impuestos por pagar

	2013	2012
Retenciones en la fuente por pagar	245,443	194,314
Impuesto al valor agregado por pagar	282,540	237,378
	<u>527,983</u>	<u>431,692</u>

d) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arms's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2013, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2013. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

e) Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2010 al 2013 aún están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 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:

	2013	2012
<u>Ingresos por arrendamientos de locales comerciales</u>		
Corporación El Rosado S.A.	-	8,605,982
	<u>-</u>	<u>8,605,982</u>
<u>Ingresos por arrendamientos de locales administrados</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales administrados (1)	9,623,643	10,280,869
Recuperación de gastos de locales comerciales (2)	3,427,541	4,739,174
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa		
Arrendamientos de locales administrados (1)	14,647,751	-
Recuperación de gastos locales comerciales (2)	461,375	-
Supercentros S.A.		
Servicio de Administración de locales comerciales (1)	22,234	-
Recuperación de gastos locales comerciales (2)	33,330	-
	<u>28,205,874</u>	<u>15,020,043</u>
<u>Otros Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Ingreso por derecho de concesión (3)	4,303,382	3,875,426
Otros	93,690	-
	<u>4,397,072</u>	<u>3,875,426</u>
<u>Egresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de intereses simple en cuentas por pagar (4)	(5,264,565)	(5,306,745)
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa		
Servicio de Administración de locales comerciales (5)	(2,240,056)	(989,761)
Entrenamiento del Pacífico S.A. Entrepasa		
	<u>(7,504,621)</u>	<u>(6,301,355)</u>
<u>Otros</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A.		
Prestamos otorgados (6)	(2,800,000)	(750,000)

(1) Corresponde a ingresos por alquiler y administración de locales comerciales de acuerdo a lo establecido mediante contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A. y Administradora del Pacífico S.A. Adepassa. Véase Nota 21.

(2) Valores registrados como ingresos por arrendamiento de locales administrados.

(3) Ver Nota 17.

(4) Ver Nota 19 b.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (5) Al 31 de diciembre del 2013 corresponde a servicios recibidos por guardiana y mantenimiento de los centros comerciales.
- (6) Préstamos otorgados en el 2013 para capital de trabajo, del cual se recuperó US\$2,650,000 en diciembre del 2013.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (7)	1,300,854	750,000
Inmobiliaria Columbia S.A.	37,970	37,970
Supercines S.A.	9,771	-
Administradora del Pacífico Adepassa S.A.	585,197	-
	<u>1,933,792</u>	<u>787,970</u>
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A. (7)	1,535,568	-
	<u>1,535,568</u>	<u>-</u>
Documentos y cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	53,835,704	23,324,959
Inmobiliaria Lavie (9)	-	4,170,240
Comdere S.A.	92,072	-
	<u>53,927,776</u>	<u>27,495,199</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	161,880,670	148,407,515
	<u>161,880,670</u>	<u>148,407,515</u>

- (7) Corresponde al saldo por cobrar de la venta de un terreno ubicado en km 14 vía a la Costa con pagos trimestrales, con fecha de vencimiento mayo del 2018 que devenga intereses.
- (8) Corresponde a préstamos recibidos para la compra de terrenos y la construcción de diversos centros y locales comerciales y para la compra del total del paquete accionario de dos compañías propietarias de terrenos colindantes al centro comercial RíoCentro Entreríos. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán recuperados hasta el año 2038 mediante pagos por arrendamiento de los mencionados locales en los centros comerciales; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.4.2 b), sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual, a excepción de aquellos con vencimientos de hasta 360 días.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (9) Durante el 2013 se canceló el saldo de la cuenta por pagar a la compañía relacionada Inmobiliaria Lavie S.A. 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\$244,446 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:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	20,974,927
2015	18,331,752	18,331,752
2016	16,114,035	16,114,035
2017	13,562,879	13,562,879
2018	9,079,079	9,079,079
2019	9,621,241	9,621,241
2020	6,590,840	6,590,840
2021	5,937,142	5,937,142
2022	5,215,628	5,215,628
2023	3,913,222	3,913,222
2024	1,814,214	1,814,214
2025 a 2038	71,700,638	37,252,556
	<u>161,880,670</u>	<u>148,407,513</u>

17. INGRESO DIFERIDO

Saldo inicial	28,807,805	28,018,237
Adición	12,174,309	4,664,988
Apropiación (1)	(4,303,382)	(1,875,420)
	<u>36,678,732</u>	<u>28,807,805</u>
Menos - Porción corriente	(5,204,295)	(4,283,376)
	<u>31,474,437</u>	<u>24,524,429</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 21.

- (1) Ver Nota 20.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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:

	%	US\$
Vistamar Investment LLC.	33.34	22,851
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	32.22	15,234
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234
	<u>100.00</u>	<u>68,553</u>

19. GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	2013	2012
Depreciación (Notas 9 y 10)	10,878,352	9,380,045
Impuestos y contribuciones	1,250,310	1,090,432
Seguros	384,410	322,212
Honorarios	449,407	330,659
Mantenimiento de inmuebles	2,473,802	1,627,644
Promociones y exhibiciones	1,891,572	1,346,189
Propaganda y publicidad	666,995	289,615
Energía eléctrica	4,510,045	3,483,768
Consumo de agua	275,410	222,657
Guardiania	2,240,056	989,760
Combustible y lubricantes	-	4,394
Otros	34,712	28,058
	<u>26,055,071</u>	<u>19,125,433</u>

b) Gastos financieros:

	2013	2012
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 4)	5,264,565	5,306,745
Intereses de obligaciones bancarias y otros	2,417,069	2,851,328
	<u>7,681,634</u>	<u>8,158,073</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

20. OTROS INGRESOS, NETOS

	2013	2012
<u>Otros ingresos</u>		
Apropiación de ingreso diferido (1)	4,303,382	3,875,420
Ingresos por exhibición	"	229,937
Otros	162,726	138,490
Intereses ganados	42,512	5,219
	<u>4,508,620</u>	<u>4,249,066</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	<u>(21,337)</u>	<u>(31,758)</u>
	<u>4,487,283</u>	<u>4,217,308</u>

(1) Ver Nota 17.

21. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Civil de Mandato para la Administración de Bienes Inmobiliarios -

a) Corporación El Rosado S.A.

La Compañía ha firmado contratos de mandato con Corporación El Rosado por la administración de los centros comerciales "El Paseo Shopping" de la ciudad de Santo Domingo de Los Tsáchilas, "El Paseo Shopping" de la ciudad de Portoviejo, "Río Centro de Los Ceibos", "El Paseo Shopping" de la ciudad de Milagro, Riocentro Norte ubicado en la Av. Francisco de Orellana y el Hipermarket ubicado en la Av. De las Américas. 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 la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las necesidades y demandas que requieren del lugar.

Con fecha 30 de septiembre del 2012 se firmó el Acta de terminación de contrato de mandato, a través de la cual la Compañía da por terminada la relación contractual civil de mandato con Corporación El Rosado por la administración de bienes inmuebles, la misma que es aceptada por la Propietaria.

Adicionalmente, en dicha acta establece las siguientes cláusulas:

- Los contratos con plazo menor a 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.
- Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.
- Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. queda autorizada a suscribir contratos de concesión los cuales hayan sido negociados y solicitados con anterioridad el presente acta. Los mismos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
- Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propectaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.
- Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del período de transición.

b) Administradora del Pacífico S.A. Adepassa

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Entreríos", "Paseo Shopping Playas", "Paseo Shopping La Península", "Riocentro Sur", "Pasco Shopping vía a Daule", "Paseo Shopping Daule", "Paseo Shopping Machala", "Paseo Shopping Babahoyo", "Paseo Shopping Riobamba", "Hipermarket El Progreso", "Hipermarket Vergles", "Mini El Recreo", "Hipermarket Albán Borja", "Ferrisariato Eloy Alfaro", "Mini El Guasmo", "Mi Comisariato Roca", "Hipermarket Duran", "Pasco Shopping Quevedo".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepassa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dicho contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 20% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Al 31 de diciembre del 2013 todos los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke se encuentran bajo la administración de la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepassa.

Contratos de préstamo firmados 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", "El Paseo Shopping de Machala", "El Paseo

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

ciudad de Guayaquil, Hipermarket Los Vergeles, de un terreno en la ciudad de Quito, de un terreno en la ciudad de Manta, del Hipermarket de Los Chillos, "El Paseo Shopping de Babahoyo", "El Paseo Shopping de Riobamba", "El Paseo Shopping de Quevedo", "El Paseo Shopping Playas", Hipermarket Km 12.5 Vía Daule, Hipermarket El Dorado, Centro Comercial Paseo Shopping Playas, Hipermarket 12 1/2 Vía Daule, Hipermarket El Dorado y Mini Comisariatos.

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria hasta por el valor que cada proyecto (centro comercial) requiera, monto desembolsado de acuerdo a los requerimientos de los constructores mediante liquidaciones de los gastos incurridos. A cambio, la inmobiliaria otorga 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", "Carl's Junior" y Metrópolis". 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 hasta el año 2038, 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. Estos préstamos no devengan intereses; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.4.2 (b), sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.