



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio

Estado separado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros separados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Motke S.A.

Guayaquil, 19 de mayo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inmobiliaria Motke S.A., (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2016 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados"*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

- Somos independientes de Inmobiliaria Motke S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafo de énfasis

Informamos que como se indica en la Nota 16 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2016 la Compañía efectuó transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 19 de mayo del 2017

Compañía, además mantiene saldos por cobrar y pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones que se detallan en las Notas 16 y 21.

Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Representante Legal, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Representante Legal y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Otros asuntos

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 2016, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración de Inmobiliaria Motke S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 19 de mayo del 2017

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 19 de mayo del 2017

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in blue ink, reading "Priscilla Alvarado Cooper".

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, reading "Sandra Vargas L.".

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activos	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,506,488	985,953
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	2,211,465	3,628,060
Cuentas por cobrar accionista		275,196	-
Anticipos a proveedores	7	2,610,615	7,407,624
Otras cuentas por cobrar		-	85,717
Impuestos por recuperar	8	2,473,889	1,648,083
Gastos pagados por anticipado		582,254	457,330
Total de los activos corrientes		10,659,906	14,212,767
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	9	21,828,247	22,991,377
Propiedades de inversión	10	436,892,420	443,043,503
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1,050,927	1,050,927
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	232,678	684,371
Impuestos por recuperar	8	12,555,185	15,684,199
Otros activos		72,144	72,144
Total de los activos no corrientes		472,631,602	483,526,521
Total activos		483,291,508	497,739,288

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


Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	40,913,723	23,194,122
Cuentas por pagar a proveedores	14	4,648,657	13,099,073
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	33,347,202	61,344,597
Otras cuentas por pagar	13	595,192	4,098,334
Impuesto a la renta por pagar	15	-	34,169
Impuestos por pagar	15	527,958	699,627
Ingreso diferido	17	5,814,044	5,757,622
Total de los pasivos corrientes		85,846,775	108,227,544
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	84,165,109	67,276,681
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	209,767,586	212,701,128
Impuesto a la renta diferido	15	2,899,794	3,334,664
Ingreso diferido	17	34,110,371	40,180,838
Total de los pasivos no corrientes		330,942,860	323,493,311
Total de los pasivos		416,789,636	431,720,855
Patrimonio			
Capital social	18	68,553	68,553
Reservas		4,136,889	4,136,889
Resultados acumulados		62,296,431	61,812,991
Total del patrimonio		66,501,873	66,018,433
Total del pasivo y patrimonio		483,291,508	497,739,288

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


Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arriendo	16	40,061,502	35,323,946
Ingresos operativos (concesiones)	17	5,814,044	5,757,626
Gastos de administración y operación	19	(35,411,011)	(29,604,871)
Otros ingresos, netos	20	297,394	624,011
Utilidad operacional		10,761,929	12,100,712
Gastos financieros	19	(8,056,677)	(9,545,210)
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,705,252	2,555,502
Impuesto a la renta	15	(1,795,449)	(2,129,139)
Utilidad neta y resultado integral del año		909,803	426,363

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


Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
		Legal	Facultativa		Por la aplicación de las NIIF	Pérdidas acumuladas	
Saldos al 1 de enero del 2015	68,553	34,276	4,102,613	200,562	67,357,030	(6,170,964)	65,592,070
Utilidad neta y resultado integral del año						426,363	426,363
Saldos al 31 de diciembre del 2015	68,553	34,276	4,102,613	200,562	67,357,030	(5,744,601)	66,018,433
Resolución de la Junta General de Accionistas del 12 de abril del 2016	-	-	-	-	-	(426,363)	(426,363)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	909,803	909,803
Utilidad neta y resultado integral del año						(5,261,161)	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	68,553	34,276	4,102,613	200,562	67,357,030		66,501,873

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


Gad Czarniński Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,705,252	2,555,502
Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de instalaciones y equipos	9	2,885,248	1,976,259
Depreciación de propiedades de inversión	10	14,398,837	12,126,772
Apropiación de ingreso diferido	17	(6,014,046)	(6,108,613)
Gasto financiero de obligaciones bancarias	19	1,701,219	2,493,382
Gasto financiero sobre cuenta por pagar a relacionada	16	6,355,458	7,051,828
		<u>22,031,968</u>	<u>20,095,130</u>
Pago del impuesto a la renta		(2,230,319)	(2,280,262)
Pago de retenciones por dividendos		-	(389,723)
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas		1,593,092	(1,291,893)
Impuestos por recuperar		2,303,208	(2,250,606)
Anticipos a proveedores		4,797,009	(2,383,227)
Otras cuentas por cobrar		85,717	(19)
Gastos pagados por anticipado		(124,924)	(68,379)
Cuentas por pagar a proveedores		(8,450,416)	3,347,945
Impuesto a la renta por pagar		(34,169)	-
Otros impuestos y retenciones por pagar		(171,669)	116,683
Otras cuentas por pagar		(3,276,270)	3,186,864
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>16,523,227</u>	<u>18,082,513</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y equipos, netas	9	(518,234)	(4,391,122)
Adiciones de propiedades de inversión, netas	10	(18,068,402)	(44,304,281)
Bajas de propiedades de inversión, netas	10	8,616,764	27,533
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(9,969,872)</u>	<u>(48,667,870)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de obligaciones bancarias		78,800,000	14,800,000
(Disminución/ pagos) de obligaciones bancarias		(46,120,062)	(22,972,111)
Aumento de cuentas por pagar con compañías relacionadas		(37,386,394)	28,671,496
Aumento de ingreso diferido	17	-	10,750,583
Dividendos por pagar		(426,364)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>(5,032,820)</u>	<u>31,249,968</u>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		1,520,535	664,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>985,953</u>	<u>321,342</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>2,506,488</u>	<u>985,953</u>

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


Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Motke S.A. (en adelante "la Compañía"), 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	Eloy Alfaro 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	Portete 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	Pascuales
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
Chili's 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 Buena Fe Frente
Terreno	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue	8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue Oeste
Centro Comercial Hiper Vergeles	Mz 219, solar 2 vergeles
Centro Comercial Paseo Shopping Babahoyo	Vía Babahoyo s/n y Guayaquil
Mini 09 Guasmo	Etapla #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De Bananeros

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Mini 10 Duran	Cdla. El Recreo Mz. 119 SL1
Centro Comercial Paseo Shopping Daule	Av. Vicente Piedrahita Salida Daule, Santa Lucía
Sinagoga	Av. Emilio Estrada 204 y Bálsamos-Urdesa Central
Terreno	Sector Mucho Lote
Terreno	Sector La Aurora
Terreno	Portete entre Av. 15 y 16
Villa	Urdesa Central
Terreno	Playa lote 19
Terreno	Suburbio Oeste, calle 19-20
Terreno	Portete entre Av. 26 y 27
Terreno	Balzar
Terreno	Las Esclusas
Terreno	Los Esteros
Mini Comisariato 12	Calle 19 y Q
Mini Comisariato 13	Raul Clemente Huerta Y Domingo Comin –Esclusas
Mini Comisariato 14	Guayaquil, Coop. Funadación de Guayaquil, SL6 Playas, Av.
Paseo Shopping Playas	Colombo y Zenón
Hiper Vía Daule	Km 12.5 Vía Daule
Hiper El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Carl's Junior Machala	Ciudad de Machala
Carl's Junior Sur	Guayaquil, Ave. 25 de Julio
Cines Quito	Quito, Ave. 6 de Diciembre
Paseo Shopping Durán	Durán, Junto al Terminal Terrestre
Paseo Shopping Bahía de Caráquez	Bahía de Caráquez, Barrio del Astillero
Bodegas Central (1)	Centro de Distribución Vía a Daule
Riocentro El Dorado (1)	Daule vía La Aurora Km10.5
Patio de Comidas El Dorado (1)	Daule vía La Aurora Km10.5
Mi Comisariato Vía a la Costa (1)	Km. 13 Vía a la Costa Etapa II
Bodegas Briko (2)	Km. 9 ½ vía a Daule
Restaurant Línea Red Lobster (2)	Daule vía La Aurora Km10.5
Mejoramiento Shopping Libertad (2)	La Libertad – Península Santa Elena

(1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2015.

(2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2016.

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 sus bienes inmuebles administrados a partir del 2013 por su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. En consecuencia, la actividad actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con sus relacionadas. Véase Notas 16 y 21.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$75,187,000 (2015: US\$94,015,000), 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 2016 y 2015, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su compañía relacionada Corporación El Rosado. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará más rentable, mientras tanto la Administración ha diseñado varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se pueden mencionar:

1. Apertura de nuevos establecimientos y centros comerciales, que generarán nuevos ingresos que, junto con el flujo actual, permitirá durante el 2017 disminuir el pasivo corriente con compañías relacionadas.
2. Se están gestionando créditos a largo plazo, con garantías hipotecarias de algunas de las propiedades de inversión con instituciones financieras por aproximadamente US\$33,000,000, 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 separados

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de marzo del 2017 del Primer Vicepresidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, lo cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales,

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo se resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardias y se dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

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.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016, se han publicado nuevas normas, 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	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado 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 2016 y del 2015, 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 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 las obligaciones bancarias, 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

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 (financiamiento): 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 liquidables a largo plazo.
 - ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas - comerciales: Estas cuentas corresponden principalmente a arriendos pendientes de cobro por administración de centros comerciales con su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa; estos se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 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: 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta compañía relacionada para la construcción de centros comerciales. Se liquidan en el largo plazo y no devengan intereses; por lo cual se presentan al valor presente de los flujos a pagar utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).
- iv) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a valores recibidos de un accionista en el 2015 que se registró a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengó intereses y se liquidó en 90 días. También se incluyen saldos de dividendos pendientes de pago que se registran a su valor nominal pues son exigibles en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le 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 2016 y 2015 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 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Gastos pagados por anticipado

Representan las primas de seguros pagadas que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

2.7 Instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipo son registrados al costo, 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 de las instalaciones y equipos, 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 de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Maquinaria (tractores picadoras)	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.

2.8 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 al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

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

2.9 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 2016 y 2015, 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiarias) y Supercines S.A. (asociada), empresas en las 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. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.11 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. En caso de que los accionistas de la Compañía se encuentren en paraísos fiscales, se grava una tasa del 25%.

El pago del "anticipo mínimo del impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante los años 2016 y 2015, 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 25% sobre las utilidades gravables.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 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.

2.16 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.

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 incluyen los efectos de los avalúos de las propiedades de la Compañía realizados previamente y que formaron parte del costo atribuido para fines de adopción por primera vez de NIIF, 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 que, sólo podrá ser capitalizado en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales; los cuales son administrados por Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos por concesión se reconocen en forma lineal en el plazo de contrato de concesión. Ver Nota 17.

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.
- **Ingresos diferidos - Concesiones:** La estimación de estos pasivos se generan al momento en que la Compañía recibe préstamos de su relacionada Corporación El Rosado S.A. para la construcción de centros comerciales, donde la principal ancla la constituyen los locales de Corporación El Rosado S.A. A cambio la Compañía otorga a Corporación El Rosado S.A. un derecho de concesión por la exclusividad para realizar sus operaciones. El monto de la concesión es la diferencia entre el valor presente de los flujos a pagarse en el futuro descontados a una tasa de interés anual del 5% y el valor recibido. El monto así determinado se registra como ingreso diferido y se amortiza en el plazo del contrato de financiamiento. Ver Nota 21. El valor de la amortización del año se registra como ingresos de concesión y se considera como ingreso exento para fines tributarios.
- **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 se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante venta.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 Vicepresidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Vicepresidencia 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 Adepasa S.A., quien realiza la administración de los centros comerciales, cuyas principales anclas son ocupadas por Corporación El Rosado S.A., 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 no 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 del Grupo 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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.

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Adepasa, compañía relacionada, que asume este riesgo.

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2016	2015
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 obtenidos de Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre del 2016.

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 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 principalmente por 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.

<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	49,308,686	60,788,957	37,646,401
Cuentas por pagar proveedores	4,648,657	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	38,618,544	39,206,616	196,436,414
Otras cuentas por pagar	595,192	-	-

<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	29,455,107	48,549,369	33,152,787
Cuentas por pagar proveedores	13,099,073	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	68,418,646	72,845,633	259,539,360
Otras cuentas por pagar	4,098,334	-	-

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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	2016	2015
Obligaciones bancarias	125,078,832	90,470,803
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	243,114,788	274,045,725
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	5,243,849	17,197,407
	<u>373,437,469</u>	<u>381,713,935</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,506,488)	(985,953)
Deuda neta	<u>370,930,982</u>	<u>380,727,982</u>
Total patrimonio	<u>66,501,873</u>	<u>66,018,433</u>
Capital total	<u>437,432,855</u>	<u>446,746,415</u>
Ratio de apalancamiento	85%	85%

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:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,506,488	-	985,953	-
Activos financieros medidos al costo amortizado	-	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas y accionistas	2,486,661	232,678	3,628,060	684,371
Otras cuentas por cobrar	-	-	85,717	-
Total activos financieros	<u>4,993,149</u>	<u>232,678</u>	<u>4,699,730</u>	<u>684,371</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	40,913,723	84,165,109	23,194,122	67,276,681
Cuentas por pagar a proveedores	4,648,657	-	13,099,072	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	33,347,302	209,767,586	61,344,597	212,701,128
Otras cuentas por pagar	595,193	-	4,098,334	-
Total pasivos financieros	<u>79,504,774</u>	<u>293,932,695</u>	<u>101,736,125</u>	<u>279,977,809</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

En relación a las obligaciones bancarias existen pasivos a largo plazo a tasas fijas del 8.5% anual y el resto de tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 7.84% al 9.25%; por lo cual su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa referencial vigente al 31 de diciembre del 2016, según el Banco Central del Ecuador 8.95% vs. 8.60%, tasa promedio de los préstamos contratados).

En lo relacionado a las cuentas por pagar a compañías relacionadas estas se registran al valor presente de las deudas utilizando una tasa de interés anual del 5%. El monto así calculado es equivalente a los valores a desembolsar pactados con Corporación El Rosado S.A.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pacífico S.A.	48,784	115,264
Banco Internacional S.A.	1,003,560	627,764
Banco Bolivariano C.A.	1,219,541	128,781
Banco del Machala S.A.	10,792	4,584
Banco del Pichincha C.A.	178,752	91,661
Banco de Guayaquil S.A	40,029	17,899
Banco de la Producción Produbanco	5,031	-
	<u>2,506,488</u>	<u>985,953</u>

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****7 ANTICIPOS A PROVEEDORES****Composición:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Laserson S.A. (1)	1,283,775	1,163,775
Corporación El Rosado S.A (2)	-	2,389,343
Sismeing Sistemas Mecánicos	640,167	574,969
Torcal Power S.A	-	244,732
Sistemas de calefacción Venti	10,000	222,383
C&E Ingeniería y Construcción	80,000	211,087
Compañía Anónima S.A PRACTICASA	-	210,000
FJA Baldeon Construye S.A.	-	201,545
Gotoconstru S.A.	164,592	164,592
Centro Electromecánico C.A.	-	163,592
Ecuatran S.A.	-	128,493
Mafrico S.A.	-	127,718
Sociedad Comercial Industrial	-	120,448
Cmpuhelp S.A	-	101,849
Rodríguez Lozada Oswaldo	-	97,283
Morán Prías Milton Enrique	-	75,050
Tab-Kontroll	-	69,500
Maderera Técnica S.A MADETEC	72,075	61,404
Promotora de Proyectos S.A PROPROYECSA	-	59,834
Aluminios y Cristal ALCRISTAL	-	58,726
Rooftec Ecuador S.A.	-	57,355
Sisclima S.A.	-	57,070
Inmomariuxi C.A.	-	57,000
Moreano Andrade David Esteban	-	50,000
Servicios de Mecánico SEDEMI	-	48,372
Cristian Falcones C.A.	-	48,364
Coener Comunicaciones y Energía CIA.	27,098	-
Ramírez Andrade David Daniel	10,744	-
Oyola Jara Julio Antonio	-	-
ABACELEC S.A.	-	-
Otros	322,164	643,138
	<u>2,610,615</u>	<u>7,407,624</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados a su proveedor Laserson S.A para la compra e instalación de diseños de iluminación de acuerdo a los acuerdos comerciales establecidos en las proformas de trabajo pactados, los cuales fueron destinados para trabajo realizados en la construcción del Centro Comercial El Dorado.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2015, correspondía a anticipos entregados a Corporación El Rosado para la adquisición de activos fijos durante el último trimestre del 2015. Durante el 2016 se liquidaron totalmente estos valores.

Durante el 2016 se entregaron anticipos principalmente para las fases pendientes en la obra "La Aurora", cines y locales comerciales y ampliación en "Paseo Shopping La Libertad" por aproximadamente US\$2,000,000 y US\$600,000, respectivamente (2015: anticipos principalmente por las obras "La Aurora" Riocentro Shopping, patio de comidas y locales comerciales; además finalización trabajos "Obra Bahía de Caráquez", ampliación en "Paseo Shopping La Libertad" y obra Km. 18 vía a Daule" (Nuevo Centro de Distribución) por US\$6,644,823; US\$251,719; US\$196 y US\$70,659, respectivamente).

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	2,194,571	520,038
Otras retenciones en la fuente	99,384	-
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	179,934	1,128,045
	<u>2,473,889</u>	<u>1,648,083</u>
<u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>12,555,185</u>	<u>15,684,199</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Año Fiscal</u>	
2007	267,696
2008	1,491,684
2009	1,018,258
2011	1,929,041
2012	2,483,864
2013	3,122,675
2014	1,183,734
2015	1,058,233
	12,555,185

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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9 INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Maquinaria	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
Al 1 de enero del 2015						
Costo	17,855,588	80,646	303,306	635,624	280,890	19,156,054
Depreciación acumulada	(5,946,360)	(57,337)	(44,959)	(488,138)	(21,705)	(6,558,499)
Valor en libros al 1 de enero del 2015	11,909,228	23,309	258,347	147,486	259,185	12,597,555
Movimientos 2015						
Adiciones	4,331,235	-	6,833	5,604	47,450	4,391,122
Transferencias (1)	7,150,977	-	216,467	268,682	342,833	7,978,959
Depreciación	(1,836,756)	(2,750)	(30,681)	(76,535)	(29,558)	(1,976,259)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	21,554,714	20,550	450,966	345,237	619,910	22,991,377
Al 31 de diciembre del 2015						
Costo	29,337,800	80,646	526,606	909,910	671,173	31,520,135
Depreciación acumulada	(7,281,086)	(60,096)	(75,640)	(564,673)	(51,263)	(8,531,758)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	21,554,714	20,550	450,966	345,237	619,910	22,991,377
Movimientos 2016						
Adiciones	460,391	-	3,257	54,586	-	518,234
Transferencias (1)	1,153,522	-	-	50,362	-	1,203,884
Depreciación	(2,614,665)	(2,740)	(52,991)	(137,794)	(67,058)	(2,885,248)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	20,553,962	17,810	401,232	302,301	552,852	21,828,247
Al 31 de diciembre del 2016						
Costo	30,951,713	80,646	529,863	1,014,858	671,173	33,248,253
Depreciación acumulada	(10,397,751)	(62,836)	(128,631)	(712,467)	(118,331)	(11,420,006)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	20,553,962	17,810	401,232	302,301	552,852	21,828,247

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2015				
Costo	275,666,151	150,552,484	48,617,997	474,836,632
Depreciación acumulada	(55,964,146)	-	-	(55,964,146)
Valor en libros al 1 de enero del 2015	219,702,005	150,552,484	48,617,997	418,872,486
Movimientos 2015				
Adiciones (1)	-	-	44,304,281	44,304,281
Bajas / Ventas	-	-	(27,533)	(27,533)
Transferencia (3)	72,750,791	1,134,141	(81,863,891)	(7,978,959)
Depreciación	(12,126,772)	-	-	(12,126,772)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	280,326,024	151,686,625	11,030,854	443,043,503
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	348,416,942	151,686,625	11,030,854	511,134,421
Depreciación acumulada	(68,090,918)	-	-	(68,090,918)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	280,326,024	151,686,625	11,030,854	443,043,503
Movimientos 2016				
Adiciones (1)	-	-	18,068,402	18,068,402
Bajas / Ventas (2)	-	(8,616,764)	-	(8,616,764)
Transferencia (3)	13,967,856	53,332	(15,225,072)	(1,203,884)
Depreciación	(14,398,837)	-	-	(14,398,837)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420
Al 31 de diciembre del 2016				
Costo	362,384,798	143,123,193	13,874,184	519,382,175
Depreciación acumulada	(82,489,755)	-	-	(82,489,755)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420

- (1) Corresponde principalmente al: i) C.C El Dorado – fase Línea Red Lobster y trabajos realizados en área de Cines y patio de comidas; ii) trabajos adicionales de mejora para la Obra Bodega Central Km. 18 vía a Daule (Nuevo centro de distribución); y iii) Ampliación del Shopping La Libertad (incluye capitalización de intereses por prestamos financieros por aproximadamente US\$7,000,000).

En el 2015 correspondía principalmente al: i) C.C. El Dorado – fase de Locales comerciales y patio de comidas (Riocentro Shopping El Dorado) inaugurados en julio del 2015; y ii) Obra Bodega Central Km. 18 vía a Daule (Nuevo centro de distribución) el cual a finales de diciembre los trabajos fueron finiquitados pero inaugurados en febrero del 2016.

- (2) Corresponde principalmente a venta de terrenos en Ceibos Norte a su relacionada Inmobiliaria Lavie S.A. en febrero del 2016. La venta se realizó a un valor similar al de libros.
- (3) Valores activados y transferidos a instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2016 el valor razonable de los terrenos y edificios, según valuaciones realizadas por peritos independientes, para la mayor parte de estos activos, asciende a aproximadamente US\$514,374,000; monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m², considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razon social Compañía subsidiaria	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2016	2015	2016	2015	
Inmobiliaria Columbia S.A.	75%	75%	1,046,254	1,046,254	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
Compañía asociada					
Supercines S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros.
Otros					
Briko S.A.	0.2%	0.2%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Ferrisariato.
Ubesair S.A.	0.4%	0.4%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	-	-	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>1,050,927</u>	

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	2016	2015	Interés anual %	
			2016	2015
Banco del Pacífico S.A. (1)	45,537,179	45,414,974	8.81	8.77
Banco del Pichincha C.A. (2)	33,144,246	24,673,662	8.30	8.70
Banco Bolivariano C.A. (3)	5,906,556	2,548,080	8.00	8.00
Banco Guayaquil S.A. (4)	6,270,691	9,056,685	8.08	8.10
Banco Internacional S.A. (5)	20,089,299	8,777,402	8.48	8.44
Banco de la Producción Produbanco (6)	14,130,861	-	8.00	-
	<u>125,078,832</u>	<u>90,470,803</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(40,913,723)</u>	<u>(23,194,122)</u>		
	<u>84,165,109</u>	<u>67,276,681</u>		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2016 por US\$10,600,000 cuyo vencimiento es en octubre del 2023. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022 para financiar básicamente la construcción de la Ciudad comercial El Dorado, Bodegas Km. 18,5 vía a Daule (Centro de distribución) y remodelación

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

de otras obras. 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 saldo de préstamo obtenido en el 2016 por US\$ 20,000,000 cuyo vencimiento es en septiembre del 2021. 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 saldos de préstamos obtenidos en el 2016 por US\$13,000,000 cuyo vencimiento es en mayo del 2018. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimiento hasta el año 2018 para financiar la construcción del paseo shopping Bahía de Caraquez y Centro comercial La Aurora – Fase 2.
- (4) Incluye financiamiento obtenido en años anteriores cuyo vencimiento es octubre del 2018 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.
- (5) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$21,000,000 obtenidos en el 2016 cuyo vencimiento es en julio del 2021. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2019. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.
- (6) Corresponde principalmente a préstamos por US\$14,000,000 obtenidos en el 2016 cuyo vencimiento es en julio del 2018.

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

Años	2016	2015
2017	-	21,149,570
2018	27,770,848	18,939,154
2019	22,549,323	11,674,440
2020	17,503,963	7,439,700
2021	13,880,729	5,784,607
2022	2,432,113	2,289,211
2023	28,133	-
	<u>84,165,109</u>	<u>67,276,681</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro Entrerios, 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por pagar (1)	492,983	3,374,482 (2)
Cuentas por pagar Accionistas	<u>102,209</u>	<u>723,852 (3)</u>
	<u>595,192</u>	<u>4,098,334</u>

- (1) Corresponde principalmente a provisiones por servicios básicos y cuenta por pagar por servicios varios, las cuales fueron canceladas en el primer trimestre del 2017.
- (2) En el 2015, correspondía principalmente a cuenta por pagar a Johnny Czarninski Baier por transferencia recibida en octubre del 2015 por aproximadamente en US\$3,000,000, la cual fue usada para financiar capital de trabajo y se liquidó dentro del primer trimestre del 2016.
- (3) Corresponde a los saldos por pagar que mantiene la Compañía con su accionista Fusgal Trading S.A, por los dividendos declarados en el 2014 y aun no cancelados en su totalidad.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2016	2015
Sismeing Sistemas Mecánicos	1,467,410	1,477,220
Laserson S.A.	737,172	1,466,020
Obras de Ingeniería Eléctrica	489,211	1,224,519
Contrucciones Cíviles y Metálicas.	131,495	804,101
Estructuras de Hierro	-	526,440
Materiales de Viviendas Mavis	-	503,637
Fja Baldeón Construye S.A	-	447,158
Mafrico S.A.	-	446,451
Torcal Power S.A.	25,401	431,077
Rodríguez Lozada Oswaldo	-	281,627
Corporación Eléctrica S.A. CO	-	261,432
Ecuatran S.A.	-	240,118
Compuhelp S.A	9,602	230,177
Equipos y Proyectos EQUIPROTEC	-	217,146
Eléctrica Hamtt Compañía Limitada	-	206,907
Promotora de Proyectos PROPROYECSA	-	195,150
Innomariuxi C.A.	-	180,153
Sistema de calefacción	52,800	169,194
C&E Ingeniería y Construcción	23,146	162,167
Villaquiran Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Tab Kontroll S.A.	32,212	98,116
Instalasa Instalaciones Sanit	-	93,042
Norlop Thompson Asociados S.A.	61,544	79,230
SEDEMI Servicios de mecánica	-	53,606
Ingeniería en Climatización	32,584	48,606
Proyectos del Ecuador S.A. PR	-	25,699
Coeltec	78,584	25,232
IPAC S.A.	-	16,896
Mivecorp S.A.	1,585	-
Otros	1,374,081	3,056,120
	<u>4,648,657</u>	<u>13,099,073</u>

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados básicamente para la obra de "C.C El Dorado (Línea Red Lobster y Patio de comidas)", ampliación en las instalaciones Shopping La Libertad y entre otras remodelaciones. En el 2015 correspondía principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados para las obras "C.C El Dorado (Locales y Patio de comidas)", "Centro de distribución – Bodegas km.18 vía a Daule" y entre otras remodelaciones.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

15 IMPUESTOS

a) Resultado de Impuesto a la renta corriente y diferido:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	2,230,319	2,068,477
Impuesto a la renta diferido	(434,870)	60,662
	<u>1,795,449</u>	<u>2,129,139</u>

b) Conciliación tributaria - contable

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

	2016	2015
Utilidad antes del impuesto a la renta	2,705,252	2,555,502
Menos - Ingresos exentos (1)	(5,814,280)	(5,757,626)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	6,545,831	7,588,437
Base tributaria	<u>3,436,803</u>	<u>4,386,313</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>859,201</u>	<u>1,096,578</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	<u>2,230,319</u>	<u>2,068,477</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>2,230,319</u>	<u>2,068,477</u>

- (1) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido por concesiones. Ver Nota 17.
- (2) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado considerando el efecto de reavalúos y bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias y excluyendo los montos de los reavalúos. Adicionalmente incluye US\$6,355,458 (2015: US\$7,051,828) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. Ver Nota 17.
- (3) El impuesto causado del 2016 por US\$2,230,319 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,329,703, generando un impuesto a favor por US\$99,384 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar. En el 2015 el impuesto causado por US\$2,068,477 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,034,308 generando un valor por pagar de US\$34,169.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Utilidad (pérdida) del año antes de impuestos	2,705,252	2,555,502
Tasa vigente	25%	25%
	676,313	638,876
Más - Gastos (Ingresos) no deducibles que no se reversarán en el futuro	(251,979)	118,205
Efecto de incremento de tasas sobre el impuesto diferido	-	400,159
Pago adicional por anticipo mínimo	1,371,115	971,899
	1,795,449	2,129,139
Gasto por impuestos a la renta	66%	83%

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	172,620	321,821
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	2,727,174	3,012,843
	2,899,794	3,334,664

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

Al 1 de enero del 2015	3,274,002
Efecto por incremento de tasas (22% al 25%)	400,159
Realización del año	(339,497)
Al 31 de diciembre del 2015	3,334,664
Realización del año	(434,870)
Al 31 de diciembre del 2016	2,899,794

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. No se registra impuestos diferidos sobre reavalúos de terrenos por cuanto la Administración espera consumir esta inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuestos por pagar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente por pagar	15,901	64,523
Impuesto al valor agregado por pagar	512,057	635,104
	<u>527,958</u>	<u>699,627</u>

e) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia 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 y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo).

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 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 Compañía soportada por sus asesores tributarios considera estar exenta de la aplicación del régimen de precios de transferencia de acuerdo a lo indicado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en donde se indica exención cuando: i) tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables; ii) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y, iii) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables; por cuanto Inmobiliaria Motke S.A. considera cumplir con los puntos antes mencionados y elaborará únicamente el anexo respectivo.

f) Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2014 al 2016 aún están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 2016 y 2015 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:

	2016	2015
<u>Ingresos por arrendamientos de locales administrados</u>		
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa		
Arrendamientos de locales administrados (1)	40,061,502	35,323,946
<u>Otros Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Ingreso por derecho de concesión (2)	5,814,044	6,108,613
Inmobiliaria Lavie S.A.		
Venta de Terreno (4)	236	-
Intereses ganados Inmerisa	26,794	11,486
	<u>5,841,074</u>	<u>6,120,099</u>
<u>Egresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de interés implícito en cuentas por pagar (3)	6,355,458	7,051,828
Supercines S.A.	-	19,662
Entretenimiento del Pacífico S.A. Entrepassa	11,772	5,264
Administradora del Pacífico S.A.	19,409	-
Panadería del Pacífico S.A. PANPACSA	1,600	-
	<u>6,388,239</u>	<u>7,076,754</u>
<u>Otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Compras de inventarios	149,417	7,106,527

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo a lo establecido mediante contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa. Véase Nota 21.
- (2) Al cierre del 2015 los ingresos por concesiones incluyen US\$350,987, registrados en el rubro de otros ingresos. Ver nota 19.
- (3) Ver Notas 2.4.2 b) y 19 b) y 21.
- (4) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la ganancia en venta por terreno ubicado en Ceibos Norte. Ver Nota 10.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2016	2015
Cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (5)	451,692	1,016,819
Inmobiliaria Columbia S. A.	-	53,970
Corporación El Rosado S.A.	-	5,559
Administradora del Pacífico Adepassa S.A. (6)	1,759,773	2,551,712
	<u>2,211,465</u>	<u>3,628,060</u>
<u>Anticipo a Proveedores</u>		
Corporación El Rosado S.A. (Ver Nota 7)	-	2,389,343
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A. (5)	232,678	684,371
Total	<u>2,444,143</u>	<u>6,701,774</u>
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	31,355,652	46,799,870
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	-	814,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (7)	1,991,550	13,730,727
	<u>33,347,202</u>	<u>61,344,597</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	209,767,586	212,701,128
Total	<u>243,114,788</u>	<u>274,045,725</u>

- (5) 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 devengan intereses.
- (6) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendo del mes de diciembre.
- (7) Corresponden a anticipos para la compra de activos. Ver Nota 7.
- (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 Riocentro Entreríos. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán pagados 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 préstamos con vencimientos de hasta 360 días.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (9) Correspondía al financiamiento otorgado en el 2014 que no generó intereses y se liquidó en junio 2016.

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>2016</u>	<u>2015</u>
2016	-	21,719,100
2017	31,354,806	19,288,257
2018	19,403,622	14,964,403
2019	18,235,815	14,516,239
2020	11,269,180	8,186,323
2021	9,927,042	7,223,439
2022	8,547,533	6,171,344
2023	6,984,355	4,878,481
2024	4,479,977	2,581,220
2025 a 2038	99,565,255	113,172,322
	<u>209,767,586</u>	<u>212,701,128</u>

17 INGRESO DIFERIDO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	45,938,460	41,296,491
Adición (1)	-	10,950,583
Apropiación (2)	(5,814,044)	(6,108,613)
Alquiler (3)	<u>(200,002)</u>	<u>(200,001)</u>
	39,924,415	45,938,460
Menos - Porción corriente	<u>(5,814,044)</u>	<u>(5,757,622)</u>
No corriente	<u>34,110,371</u>	<u>40,180,838</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 pagar a estas compañías relacionadas, considerando un interés implícito del 5% anual. Ver Nota 21.

- (1) Corresponde a los valores de derechos de concesión por préstamos recibidos en el 2015.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por aproximadamente US\$5,814,044 (2015: US\$5,757,626 y el saldo por US\$350,987, se incluye en otros ingresos).
- (3) Se presenta en otros ingresos.

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende en 45,552 acciones ordinarias, nominativas y liberadas; y, 23,001 acciones preferidas, nominativas y liberadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

	%	US\$
Fusgal Trading S.A.	33.34	22,851
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.22	15,234
	<u>100</u>	<u>68,553</u>

19 GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	2016	2015
Depreciación (Notas 9 y 10)	17,284,085	14,103,031
Impuestos y contribuciones	2,060,338	1,647,529
Seguros	607,222	527,024
Honorarios	191,136	167,432
Mantenimiento de inmuebles	3,188,682	2,754,174
Promociones y exhibiciones	1,096,871	1,383,762
Propaganda y publicidad	217,751	196,416
Energía eléctrica	10,145,825	8,258,199
Consumo de agua	468,526	406,633
Combustible y lubricantes	35,323	47,343
Otros	115,252	113,328
	<u>35,411,011</u>	<u>29,604,871</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Gastos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 16)	6,355,458	7,051,828
Intereses de obligaciones bancarias y otros	1,701,219	2,493,382
	<u>8,056,677</u>	<u>9,545,210</u>

20 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Venta de Activo fijo	236	-
Ingresos por concesión (Nota 17)	215,071	350,987
Otros	-	235,633
Intereses ganados	82,087	55,237
	<u>297,394</u>	<u>641,857</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	-	(17,846)
	<u>-</u>	<u>(17,846)</u>
	<u>297,394</u>	<u>624,011</u>

21 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa 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 25% 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.

En diciembre del 2016 se mantuvo el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2016 Inmobiliaria Motke S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$40,061,502 (2015: US\$35,323,946) y gastos por administración hasta el 2015 por US\$214,828.

Todos los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke se encuentran bajo la administración de la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.

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 Shopping - La Península", "Riocentro Sur", "Entrerios", "El Paseo Shopping - Vía a Daule" en la 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", "Centro Comercial Paseo Shopping Playas", "Hipermarket 12 ½ Vía Daule", "Hipermarket El Dorado", "Mini Comisariatos 12 y 13", Centro comercial El Dorado (Cines y Riocentro shopping) y Centro de distribución km. 18 vía a Daule.

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 de Corporación El Rosado y un ingreso diferido en los estados financieros de Motke.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

22 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.