



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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, 26 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inmobiliaria Motke S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados separados 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 separados 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 2018 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.

#SomosTuAliado

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón,
Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 26 de abril del 2019

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual del Representante Legal, (que no incluye los estados financieros separados 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 separados 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 separados 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.

Otro asunto

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 2018, 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 separados 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.

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.



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 26 de abril del 2019

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 o 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 calificada. 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.
- 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.



Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 26 de abril del 2019

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía 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 that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Christian Enríquez P.', enclosed within a large, loopy circular flourish.

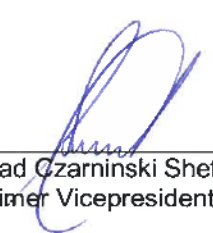
Christian Enríquez P.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: G.13.252

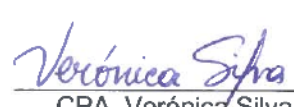
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	3,836,990	2,510,412
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	13,545,162	2,039,873
Anticipos a proveedores	7	2,181,207	2,749,771
Otras cuentas por cobrar		83,763	90,607
Impuestos por recuperar	8	4,958,977	4,007,473
Otros activos corrientes		536,737	535,186
Total de los activos corrientes		25,142,836	11,933,322
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	9	17,926,610	19,978,704
Propiedades de inversión	10	463,709,662	449,769,359
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1,050,927	1,050,927
Impuestos por recuperar	8	7,915,555	9,953,305
Otros activos		72,145	72,145
Total de los activos no corrientes		490,674,899	480,824,440
Total activos		515,817,735	492,757,762

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


Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Nota	2018	2017
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	40,817,129	40,691,164
Sobregiros bancarios	6	623,003	-
Cuentas por pagar a proveedores	14	4,482,928	6,242,142
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	41,459,047	46,073,475
Otras cuentas por pagar	13	500,295	1,619,437
Otros impuestos por pagar	15	558,730	582,103
Ingreso diferido	17	4,602,097	5,214,695
Total de los pasivos corrientes		93,043,229	100,423,016
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	103,360,933	99,395,747
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	220,775,914	189,964,252
Impuesto a la renta diferido	15	2,032,850	2,746,691
Ingreso diferido	17	29,891,417	34,080,917
Total de los pasivos no corrientes		356,061,114	326,187,607
Total de los pasivos		449,104,343	426,610,623
Patrimonio			
Capital social	18	68,553	68,553
Reservas		4,692,045	4,136,889
Resultados acumulados		61,952,794	61,941,697
Total del patrimonio		66,713,392	66,147,139
Total del pasivo y patrimonio		515,817,735	492,757,762

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



Gad Czarninski Shefi
Primer Vicepresidente



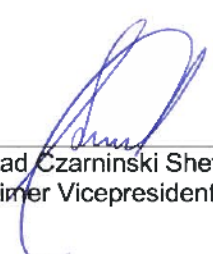
CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendo	16	42,254,413	40,054,169
Ingresos operativos (concesiones)	17	4,602,096	5,214,695
Gastos de administración y operación	19	(37,356,456)	(37,173,972)
Otros ingresos, netos	20	103,638	1,466,892
Utilidad operacional		<u>9,603,691</u>	<u>9,561,784</u>
Gastos financieros	19	<u>(7,476,690)</u>	<u>(7,251,670)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,127,001	2,310,114
Impuesto a la renta	15	<u>(1,560,748)</u>	<u>(1,754,958)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>566,253</u></u>	<u><u>555,156</u></u>

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


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 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
		Legal	Facultativa		Por la aplicación de las NIIF	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2017	68,553	34,276	4,102,613	200,562	67,357,030	(5,261,161)	66,501,873
Resolución de la Junta General de Accionistas del 20 de abril del 2017:							
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(909,803)	(909,803)
Otros	-	-	-	-	-	(87)	(87)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	555,156	555,156
Saldos al 31 de diciembre del 2017	68,553	34,276	4,102,613	200,562	67,357,030	(5,615,895)	66,147,139
Resolución de la Junta General de Accionistas del 24 de abril del 2018:							
Apropiación de reserva	-	-	555,156	-	-	(555,156)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	566,253	566,253
Saldos al 31 de diciembre del 2018	68,553	34,276	4,657,769	200,562	67,357,030	(5,604,798)	66,713,392

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


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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,127,001	2,310,114
Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de instalaciones y equipos	9	2,988,989	3,051,622
Depreciación de propiedades de inversión	10	15,054,124	14,832,706
Apropiación de ingreso diferido	17	(4,802,098)	(5,414,697)
Gasto financiero de obligaciones bancarias	19	280,624	547,267
Gasto financiero sobre cuenta por pagar a relacionada	16	7,196,066	6,704,403
		<u>22,844,706</u>	<u>22,031,415</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(11,505,289)	679,466
Impuestos por recuperar		1,086,246	1,068,296
Anticipos a proveedores		568,564	(139,157)
Otras cuentas por cobrar		6,844	(90,607)
Otros activos corrientes		(1,551)	47,068
Cuentas por pagar a proveedores		(1,759,214)	1,593,485
Otros impuestos y retenciones por pagar		(23,373)	54,145
Otras cuentas por pagar		(1,119,142)	1,126,454
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>10,097,791</u>	<u>26,370,565</u>
Pago del impuesto a la renta	15	(2,274,589)	(1,908,061)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u><u>7,823,202</u></u>	<u><u>24,462,504</u></u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y equipos, netas	9	(936,895)	(1,110,382)
Adiciones de propiedades de inversión, netas	10	(28,994,427)	(27,801,342)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(29,931,322)</u>	<u>(28,911,724)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de obligaciones bancarias		43,438,370	61,903,414
Pago de obligaciones bancarias		(39,627,842)	(47,442,602)
Pago de cuentas por pagar con compañías relacionadas		(4,614,428)	(13,781,464)
Aumento de cuentas por pagar a compañías relacionadas		23,615,595	-
Aumento de ingreso diferido	17	-	4,785,808
Dividendos pagados		-	(1,012,012)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>22,811,695</u>	<u>4,453,144</u>
Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo		703,575	3,924
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,510,412	2,506,488
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (1)	6	<u><u>3,213,987</u></u>	<u><u>2,510,412</u></u>

(1) Neto de sobregiros bancarios. (Ver Nota 6)

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


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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 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 ½ 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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	Etapas #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De Bananeros
Mini 10 Duran	Cdla. El Recreo Mz. 119 Sl.1
Centro Comercial Paseo Shopping Daule	Av. Vicente Piedrahíta Salida Daule, Santa Lucía
Sinagoga	Av. Emilio Estrada 204 y Bálamos-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. Fundación de Guayaquil, SL6
Paseo Shopping Playas	Playas, Av. 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	Centro de Distribución Vía a Daule
Riocentro El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Patio de Comidas El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Bodegas Briko	Km. 9 ½ vía a Daule
Restaurant Línea Red Lobster	Daule vía La Aurora Km10.5
Mejoramiento Shopping Libertad	La Libertad – Península Santa Elena
Paseo Shopping Balzar (1)	Balzar
Mi Comisariato vía Daule (1)	Km 7 ½ vía Daule
Bodegas Cedi (2)	Km 18 ½ vía Daule
Comisariato Mucho Lote 2 (2)	Mucho Lote 2
Mr. Joy (2)	Riocentro El Dorado

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2017.
- (2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2018.

Inmobiliaria Motke S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado (el “Grupo”) 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.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$67,900,000 (2017: US\$88,500,000), 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 2018 y 2017, 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 2019 y próximos años 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.

1.3 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de marzo del 2019 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha tenido efectos significativos en sus operaciones durante el ejercicio 2018.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables, ni realizar ajustes siguiendo la adopción de la NIIF 9 debido a que no existen cambios sustanciales entre las políticas de la Compañía y los lineamientos de estas normas. Las otras modificaciones que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1de enero 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación realizada, no habría impactos significativos al aplicar esta norma debido a que la Compañía no contiene contratos de arriendo en calidad de arrendatario. La Compañía estima que la adopción de las otras nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 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. Durante el 2018 y 2017 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

Clasificación

Como se describe en la Nota 2.21 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

- Los instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de patrimonio en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de patrimonio medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Corresponden a los préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas que no devengan intereses y se recuperan hasta 320 días y, arriendos pendientes de cobro por administración de centros comerciales con su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, que no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días por lo cual se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

2.6 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones bancarias", "Sobregiros bancarios", "Cuentas por pagar a proveedores", "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

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 significativos 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 utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. En promedio dichas cuentas se liquidan a los 90 días.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

Cuentas por pagar compañías relacionadas

Corresponden principalmente a obligaciones de pago por las deudas mantenidas con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta compañía relacionada para la construcción de centros

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

comerciales. Se liquidan en el largo plazo y contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan al costo amortizado utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).

2.8 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.

2.9 Otros activos corrientes

Representan las primas de seguros pagadas por anticipado 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.

2.10 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 aquellos 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 - 20
Maquinaria (tractores picadoras)	10
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10
Equipos de computación	3

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

2.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de los centros comerciales y locales) 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 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 comerciales y locales, 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.

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

2.12 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos; y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.13 Inversiones en subsidiaria y asociada

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiaria) 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.

2.14 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, 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 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28% (2017: 25%).

El pago del “anticipo mínimo de 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017, 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.

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.

2.15 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 separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 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.

2.17 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,

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.18 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.

2.19 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.20 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por arriendos se basan en las condiciones establecidas en los contratos, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

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

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.

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

2.21 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 2.5 a los estados financieros.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

Las transacciones de ingreso de la Compañía corresponden al 75% del valor recaudado por su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa en la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales según el contrato civil de mandato. Ver Nota 19. El contrato representa una sola obligación de desempeño, la misma que está normada bajo la NIC 17 y, a partir del 2019 bajo la NIIF 16. En base a lo anteriormente mencionado, no existen efectos debido a que la NIIF 15 no es de aplicación para la Compañía.

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 separados 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

a) Riesgos de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en las evaluaciones realizadas por las compañías inmobiliarias miembros del Grupo; que basan sus análisis en las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en los centros comerciales y del segmento de “retail”.

Adicionalmente la Compañía, en trabajo conjunto con su relacionada Corporación El Rosado S.A., que ocupa las principales anclas de los centros comerciales, 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 de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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 30 de septiembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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. Adepassa 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. Adepassa 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. Adepassa autorizada para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales.

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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
2018			
Obligaciones bancarias	50,089,250	82,963,041	34,258,872
Sobregiros bancarios	623,003	-	-
Cuentas por pagar proveedores	4,482,928	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	44,836,207	18,877,226	220,553,652
Otras cuentas por pagar	500,295	-	-
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
2017			
Obligaciones bancarias	49,699,062	73,216,899	40,216,635
Cuentas por pagar proveedores	6,242,142	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	51,834,581	31,887,117	182,977,280
Otras cuentas por pagar	1,619,437	-	-

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Obligaciones bancarias	144,178,062	140,086,911
Sobregiros bancarios	623,003	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	262,234,961	236,037,727
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	4,983,223	7,861,579
	412,019,249	383,986,217
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(3,836,990)	(2,510,412)
Deuda neta	408,182,259	381,475,805
Total patrimonio	66,713,392	66,147,139
Capital total	474,895,651	447,622,944
Ratio de apalancamiento	86%	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:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,836,990	-	2,510,412	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	13,545,162	-	2,039,873	-
Total activos financieros	17,382,152	-	4,550,285	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	40,817,129	103,360,933	40,691,164	99,395,747
Sobregiros bancarios	623,003	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	4,482,928	-	6,242,142	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	41,459,047	220,775,914	46,073,475	189,964,252
Otras cuentas por pagar	500,295	-	1,619,437	-
Total pasivos financieros	87,882,402	324,136,847	94,626,218	289,359,999

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Valor razonable de instrumentos financieros

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

En relación a las obligaciones bancarias existen pasivos a largo plazo a tasas fijas del 4% anual y el resto de tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 7.89% al 8.3%; por lo cual su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa referencial vigente al 31 de diciembre del 2018, según el Banco Central del Ecuador 8,69% vs. 8%, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	166,194	517,100
Banco Internacional S.A.	392,451	389,527
Banco Bolivariano C.A.	-	883,136
Banco del Machala S.A.	21,859	20,428
Banco del Pichincha C.A.	219,521	238,795
Banco de Guayaquil S.A.	278,037	154,702
Banco de la Producción Produbanco	2,758,928	306,724
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,836,990</u>	<u>2,510,412</u>
Sobregiros bancarios	<u>(623,003)</u>	<u>-</u>
	<u>3,213,987</u>	<u>2,510,412</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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

7 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Laserson S.A. (1)	1,301,270	1,283,775
Centro Electromecánico C.A.	165,335	165,335
Gotoconstru S.A.	164,592	164,592
Maderera Técnica S.A MADETEC	72,075	72,075
Construcciones Vega	70,278	49,685
Corporación Eléctrica S.A.	42,322	76,483
Coener Comunicaciones y Energía CIA.	27,098	-
Henry Riera	16,893	50,050
Obras de Ingeniería Eléctrica	-	184,936
IPAC S.A.	-	97,373
Marcelo Quevedo	-	80,808
Rinolpavimenta Ecuador S.A.	-	48,830
Cristian Falcones C.A.	-	121,000
Otros	321,344	354,829
	<u>2,181,207</u>	<u>2,749,771</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.

Durante el 2018 se entregaron anticipos principalmente para la obra "Balzar" por aproximadamente US\$1,264,000 (2017: anticipos principalmente por la obra "La Aurora" por US\$1,941,000).

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	4,407,885	3,507,740
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	461,365	418,541
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	89,727	81,192
	<u>4,958,977</u>	<u>4,007,473</u>
<u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>7,915,555</u>	<u>9,953,305</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Año</u>	
2011	67,049
2012	2,483,864
2013	3,122,675
2014	1,183,734
2015	1,058,233
	<u>7,915,555</u>

La Administración de la Compañía se encuentra analizando junto con sus asesores tributarios diversas alternativas para la recuperación de estos valores en el largo plazo con el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones. Debido a la lenta recuperación de los impuestos, la Compañía clasifica este monto como activo no corriente. No hay plazo de prescripción para estos créditos.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(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 2017						
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)	(118,321)	(11,420,006)
Valor en libros	20,553,962	17,810	401,232	302,391	552,852	21,828,247
Movimientos 2017						
Adiciones	1,055,183	-	13,310	5,771	36,118	1,110,382
Transferencias (1)	-	-	-	91,697	-	91,697
Depreciación	(2,745,095)	(2,740)	(53,983)	(183,297)	(66,507)	(3,051,622)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	32,006,896	80,646	543,173	1,112,326	707,291	34,450,332
Depreciación acumulada	(13,142,846)	(65,576)	(182,614)	(895,764)	(184,828)	(14,471,628)
Valor en libros	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
Movimientos 2017						
Adiciones	724,270	-	20,393	177,768	14,464	936,895
Depreciación	(2,673,187)	(2,740)	(55,833)	(188,096)	(69,133)	(2,988,989)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	16,915,133	12,330	325,119	206,234	467,794	17,926,610
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	32,731,166	80,646	563,566	1,290,094	721,755	35,387,227
Depreciación acumulada	(15,816,033)	(68,316)	(238,447)	(1,083,860)	(253,961)	(17,460,617)
Valor en libros	16,915,133	12,330	325,119	206,234	467,794	17,926,610

(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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2017				
Costo	362,384,798	143,123,193	13,874,184	519,382,175
Depreciación acumulada	(82,489,755)	-	-	(82,489,755)
Valor en libros	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420
Movimientos 2017				
Adiciones (2)	9,239,276	61,849	18,500,217	27,801,342
Transferencia (1)	651,823	97,169	(840,689)	(91,697)
Depreciación	(14,832,706)	-	-	(14,832,706)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo	372,275,897	143,282,211	31,533,712	547,091,820
Depreciación acumulada	(97,322,461)	-	-	(97,322,461)
Valor en libros	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Movimientos 2018				
Adiciones (3)	-	-	28,994,427	28,994,427
Transferencia	-	174,410	(174,410)	-
Depreciación	(15,054,124)	-	-	(15,054,124)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	259,899,312	143,456,621	60,353,729	463,709,662
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo	372,275,897	143,456,621	60,353,729	576,086,247
Depreciación acumulada	(112,376,585)	-	-	(112,376,585)
Valor en libros	259,899,312	143,456,621	60,353,729	463,709,662

- (1) En el 2017 correspondía a valores activados y transferidos a instalaciones y equipos. Ver Nota 9.
- (2) En el 2017 correspondía principalmente a: i) Construcción de Planta Procesadora de Cárnicos; ii) Trabajos adicionales de mejora para la Obra Balzar; iii) Construcción Bodega Cedi en el Km 18 ½ vía Daule y; iv) Trabajos adicionales de mejorar para la Obra C.C El Dorado. Adicionalmente, se han capitalizado intereses por préstamos financieros por aproximadamente US\$10,800,000.
- (3) En el 2018 corresponde principalmente a: i) Construcción Bodega Cedi en el Km 18 ½ vía Daule; ii) Construcción obras en Mucho Lote 2; iii) Construcción de cines en Bahía; iv) Construcción obra Mr. Joy. Adicionalmente, se han capitalizado intereses por préstamos financieros por aproximadamente US\$10,832,000

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 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\$564,600; 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.

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2018	2017	2018	2017	
<u>Compañía subsidiaria</u>					
Inmobiliaria Columbia S.A.	75%	75%	1,046,254	1,046,254	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
<u>Compañía asociada</u>					
Supercines S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros.
<u>Otros</u>					
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	0.0001%	0.0001%	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>1,050,927</u>	

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

			Interés anual %	
	2018	2017	2018	2017
Banco del Pacífico S.A. (1)	54,484,484	45,366,685	7.92	8.37
Banco del Pichincha C.A. (2)	39,325,299	36,319,441	8.34	7.95
Banco Bolivariano C.A. (3)	5,175,158	4,703,932	8.00	8.00
Banco Guayaquil S.A. (4)	5,946,363	10,260,619	7.76	7.97
Banco Internacional S.A. (5)	12,240,112	19,510,162	7.89	8.16
Banco de la Producción Produbanco (6)	27,006,646	23,926,072	8.00	8.00
	144,178,062	140,086,911		
Menos - Porción corriente	(40,817,129)	(40,691,164)		
	103,360,933	99,395,747		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2018 por US\$20,000,000 cuyo vencimiento es en mayo del 2025. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2023 para financiar básicamente la construcción de la Ciudad comercial El Dorado, Bodegas Km. 18,5 vía a Daule (Centro de distribución) y remodelación 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 2018 por US\$17,102,000 cuyo vencimiento es en noviembre del 2023. 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.
- (3) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2018 por US\$1,900,000 cuyo vencimiento es en agosto del 2020. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimiento hasta el año 2021 para financiar la construcción de las Bodegas Km 18,5 vía Daule (Centro de distribución).
- (4) Corresponde principalmente a saldo de préstamos obtenido en años anteriores cuyo vencimiento es enero del 2019 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.
- (5) Corresponde principalmente a saldos de obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora y de las Bodegas Km. 18,5 vía Daule (Centro de distribución).
- (6) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$8,000,000 obtenidos en el 2018 cuyo vencimiento es en abril del 2024. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

anteriores con vencimientos hasta el año 2023 para financiar la construcción de las Bodegas Km. 18,5 vía Daule (Centro de distribución).

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

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	31,961,006
2020	37,948,518	29,688,979
2021	33,988,050	26,784,453
2022	17,273,318	9,863,638
2023	8,323,078	1,097,671
2024	4,344,758	-
2025	1,483,211	-
	<u>103,360,933</u>	<u>99,395,747</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro Entreríos, Hipermercado Albán Borja, terreno Km. 18.5 vía Daule, Hipermercado Vergeles, Paseo Shopping vía Daule, Paseo Shopping Playas, Paseo Shopping Libertad, Hipermercado Valles de los Chillos, Riocentro Sur, Hipermercado Eloy Alfaro, Paseo Shopping ciudad Daule, los cuales se encuentran registrados como parte de sus "Propiedades de Inversión".

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por pagar (1)	<u>500,295</u>	<u>1,619,437</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 2018.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Laserson S.A.	1,462,660	1,441,005
Proyectos y contrucciones S.A.	467,375	-
Centro Electromecánico	428,964	354,063
Branzino S.A.	159,611	-
Villaquiran Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Corporación Eléctrica S.A. CO	108,366	135,191
Alcivar Solorzano María	105,425	-
Construcciones Vega S.A.	86,709	127,288
Tab Kontroll S.A.	76,222	15,367
Sigmanservice S.A.	76,132	59,128
Coeltec	64,559	129,266
C&E Ingeniería y Construcción	44,881	211,040
Cubiertas del Ecuador S.A.	43,783	43,445
Torcal Power S.A.	27,784	43,060
Norlop Thompson Asociados S.A.	25,488	65,462
Ecuatran S.A.	16,862	5,993
Compuhelp S.A.	10,419	1,316
Sistema de calefacción	3,115	52,727
Ingeniería en Climatización	1,859	13,463
Obras de Ingeniería Eléctrica	-	259,912
Estructuras de Hierro	-	1,030,544
Cristian Falcones C.A.	-	194,147
Vallejo Araujo S.A.	-	140,324
Equipos y Proyectos EQUIPROTEC	-	12,510
Acevil S.A.	-	64,984
IPAC S.A.	-	240,640
Otros	1,140,884	1,469,437
	<u>4,482,928</u>	<u>6,242,142</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados básicamente para la obra de C.C El Dorado y las nuevas bodegas ubicadas en el Km 18 ½ vía Daule.

15 IMPUESTOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	2,274,589	1,908,061
Impuesto a la renta diferido	(713,841)	(153,103)
	<u>1,560,748</u>	<u>1,754,958</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Conciliación tributaria - contable

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	2,127,001	2,310,114
Menos - Ingresos exentos (1)	(4,602,099)	(5,214,695)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	7,195,942	8,623,462
Base tributaria	4,720,844	5,718,881
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	1,180,211	1,429,720
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	2,274,589	1,908,061
Impuesto a la renta corriente según registros contables	2,274,589	1,908,061

- (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\$7,195,000 (2017: US\$6,704,403) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. Ver Nota 16.
- (3) El impuesto causado del 2018 por US\$2,274,589 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,317,412, generando un impuesto a favor por US\$42,823 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar. En el 2017 el impuesto causado por US\$1,908,061 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,227,218, generando un impuesto a favor por US\$319,157 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año antes de impuestos	2,127,001	2,310,114
Tasa vigente	25%	25%
	531,750	577,529
Más - Gastos (Ingresos) no deducibles que no se reversarán en el futuro	(65,349)	666,717
Pago adicional por anticipo mínimo	1,094,347	510,712
Gasto por impuestos a la renta	1,560,748	1,754,958
	73%	76%

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	(161,343)	189,673
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	2,194,193	2,557,018
	<u>2,032,850</u>	<u>2,746,691</u>

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

Al 1 de enero del 2017	2,899,794
Efecto por incremento de tasas (25% al 28%)	294,288
Realización del año	<u>(447,391)</u>
Al 31 de diciembre del 2017	2,746,691
Efecto por reducción de tasas (28% al 25%)	(243,941)
Realización del año	<u>(469,900)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>2,032,850</u>

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.

d) Impuestos por pagar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por pagar	25,148	50,048
Impuesto al valor agregado por pagar	533,582	532,055
	<u>558,730</u>	<u>582,103</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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 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 2016 al 2018 aún están sujetos a una posible fiscalización.

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuestos a la Renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la Renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la Renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado, se establece el uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de Impuesto al Valor Agregado hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Se establecen reducciones en la tarifa de Impuesto a la Renta bajo ciertas condiciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que, de las mencionadas reformas, los principales cambios que le han sido aplicables es la reducción de la tasa de Impuesto a la renta.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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 2018 y 2017 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:

<u>Ingresos por arrendamientos de locales administrados</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aministradora del Pacifico S.A. Adepasa		
Arrendamientos de locales administrados (1)	<u>42,254,413</u>	<u>40,054,169</u>
<u>Otros Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Ingreso por derecho de concesión (2)	<u>4,602,100</u>	<u>5,214,695</u>
	<u>4,602,100</u>	<u>5,214,695</u>
<u>Egresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de interés implícito en cuentas por pagar (3)	7,196,066	6,704,403
Entretenimiento del Pacifico S.A. Entrepasa	8,717	13,748
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	5,944
Administradora del Pacifico S.A	<u>25,996</u>	<u>28,044</u>
	<u>7,230,779</u>	<u>6,752,139</u>
<u>Otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Compras de inventarios	<u>663,252</u>	<u>622,978</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo a lo establecido mediante contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacifico S.A. Adepasa. Véase Nota 21.
- (2) Ver Nota 17.
- (3) Ver Notas 19 b) y 21.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2018	2017
<u>Cuentas por cobrar</u>		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (4)	9,816,000	232,678
Administradora del Pacífico Adepassa S.A. (5)	3,729,162	1,807,195
	<u>13,545,162</u>	<u>2,039,873</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	38,304,830	16,525,296
Entretenimiento del Pacífico S.A.	110	1,570.00
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (6)	3,154,107	29,546,609
	<u>41,459,047</u>	<u>46,073,475</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	220,775,914	189,964,252
Total	<u>262,234,961</u>	<u>236,037,727</u>

- (4) Corresponde a préstamo realizado a esta compañía para capital de trabajo.
- (5) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendos del mes de diciembre.
- (6) Corresponde a valores recibidos de esta compañía para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.
- (7) Corresponde a préstamos recibidos para la compra de terrenos y la construcción de diversos centros y locales comerciales. 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 2.7, 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.

Vencimientos anuales estimados de las cuentas por pagar a largo plazo con Corporación El Rosado S.A. al 31 de diciembre:

Años	2018	2017
2019	-	14,558,056
2020	6,810,367	10,402,717
2021	6,690,155	9,941,986
2022	7,086,060	10,003,383
2023	5,877,186	8,440,205
2024	3,666,672	5,935,827
2025 a 2038	<u>190,645,474</u>	<u>130,682,078</u>
	<u>220,775,914</u>	<u>189,964,252</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

17 INGRESO DIFERIDO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	39,295,612	39,924,414
Adición (1)	-	4,785,808
Otros ajustes	-	87
Apropiación (2)	(4,602,096)	(5,214,695)
Alquiler (3)	(200,002)	(200,002)
	<u>34,493,514</u>	<u>39,295,612</u>
Menos - Porción corriente	(4,602,097)	(5,214,695)
No corriente	<u>29,891,417</u>	<u>34,080,917</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 2018.
- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por US\$4,602,096 (2017: US\$5,214,695).
- (3) Se presenta en otros ingresos. Ver Nota 20.

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 2018 y 2017 los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
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>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

19 GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	18,043,113	17,884,328
Impuestos y contribuciones	2,204,984	1,981,042
Seguros	592,019	638,582
Honorarios	477,571	381,370
Mantenimiento de inmuebles	3,967,487	3,460,507
Promociones y exhibiciones	477,176	1,252,787
Propaganda y publicidad	1,314,643	309,729
Energía eléctrica	9,588,136	10,613,565
Consumo de agua	641,343	511,932
Combustible y lubricantes	35,437	22,460
Otros	14,547	117,670
	<u>37,356,456</u>	<u>37,173,972</u>

b) Gastos financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 16)	7,196,066	6,704,403
Intereses de obligaciones bancarias y otros	280,624	547,267
	<u>7,476,690</u>	<u>7,251,670</u>

20 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por concesión (Nota 17)	200,002	200,002
Otros	25,638	1,374,968 (1)
Intereses ganados	4,586	21,405
	<u>230,226</u>	<u>1,596,375</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	(126,588)	(129,483)
	<u>(126,588)</u>	<u>(129,483)</u>
	<u>103,638</u>	<u>1,466,892</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 correspondía principalmente a devoluciones de impuesto a la renta mediante notas de crédito desmaterializadas emitidas por el Servicio de Rentas Internas por US\$1,371,118.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 dichos 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 2018 se mantuvo el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2018 Inmobiliaria Motke S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$42,254,413 (2017: US\$40,054,169).

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", "Entreríos", "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 Comisarios 12 y 13", Centro comercial El Dorado (Cines y Riocentro shopping) y Centro de distribución km. 18 vía a Daule.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria 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 2.7, sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

22 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.