

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Motke S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 11 de junio de 1982 y se dedica principalmente a la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Centro Comercial Riocentro Entre Ríos	Samborondón sector La Puntilla
Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"	Cantón La Libertad
Centro Comercial "Riocentro Sur"	Av. 25 de Julio
Hipermercado	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
Chilis Machala	C.C. Unioro (Machala)
Terreno	Av. Del Bombero frente Riocentro
Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba" (1)	Antonio José De Sucre
Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo" (1)	Km 1 Vía A Buena Fe Frente
Terreno (1)	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue (1)	8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue
Centro Comercial Híper Vergeles (2)	Oeste
Centro Comercial Paseo Shopping Babahoyo (2)	Mz 219, solar 2 vergeles
Mini 09 Guasmo (2)	Vía Babahoyo s/n y Guayaquil
	Etapa #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De
Mini 10 Duran (2)	Bananeros
Centro Comercial Paseo Shopping Daule (2)	Cdla. El Recreo Mz. 119 Sl.1

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

Mini 11 Av. Portete (2)	Av. Vicente Piedrahíta Salida Daule Santa Lucía
Sinagoga (2)	16va y la 17va Calles- Av. Portete
	Av. Emilio Estrada 204 y Bálsamos Urdesa
Terreno (2)	Central
Terreno (2)	Sector Mucho Lote
Terreno (2)	Sector La Aurora
Villa (2)	Portete entre Av. 15 y 16
Terreno (2)	Urdesa Central
Terreno (2)	Playa lote 19
Terreno (2)	Suburbio Oeste, calle 19-20
Terreno (2)	Portete entre Av. 26 y 27
Terreno (2)	Balzar
Terreno (2)	Las Esclusas
	Los Esteros

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

(2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos durante el 2012.

Inmobiliaria Motke S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Motke S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 16 y 21.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$45,208,000 (Dic-11: US\$31,897,000), y por tercer año consecutivo presenta pérdidas neta en el resultado del año. 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 2012 y 2011, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su relacionada Corporación El Rosado S.A. Además la pérdida neta presentada se debe al anticipo mínimo de impuesto a la renta, pues la operación ha generado utilidades. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará rentable, mientras tanto sigue contando con el apoyo financiero de sus accionistas.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de mayo del 2013 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

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

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

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

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

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

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación o obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 1	Enmienda, 'Adopción por primera vez' - Tratamiento de intereses de préstamos con el Gobierno.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Nuevas divulgaciones para facilitar la comparación entre entidades que preparan estados financieros bajo NIIF y aquellas que los preparan bajo Principios Americanos.	1 de enero del 2013
NIIF 10	'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

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

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras y terceros, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

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

Medición posterior

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

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

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan hasta 320 días.

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

i) Obligaciones bancarias y con terceros: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Pasivos acumulados.

ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

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

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.5 Gastos pagados por anticipado

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

2.6 Instalaciones y equipos

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

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A.(subsidiarias) y Supercines S.A. (asociada), empresas en la que Inmobiliaria Motke S.A. ejerce el poder e influencia significativa, respectivamente, de gobernar sus políticas financieras y operativas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho de recibirlo.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante los años 2012 y 2011, 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 23% (2011: 24%) sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.11 Provisiones

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

2.12 Beneficios a empleados

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

2.13 Ingreso diferido

Concesión

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

2.14 Reservas

Legal

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

Facultativa

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

2.15 Resultados acumulados

Reserva de capital

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

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado para

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Superávit por revaluación

Corresponde al incremento, que surge de los avalúos técnicos practicados por peritos independientes para sus propiedades de inversión. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Las propiedades de inversión al momento de su disposición son dados de baja del rubro Propiedades de inversión y el monto correspondiente al avalúo de los activos dispuestos es transferido de la cuenta Superávit por revaluación a la cuenta Resultados acumulados. Estos valores han sido considerados como costo atribuido por fines de adopción por primera vez 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 se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y generaron un saldo deudor. Tal saldo podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.16 Reconocimiento de ingresos

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se refieren a la determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión y de las instalaciones y equipo que se evalúan al cierre de cada año, además de los criterios utilizados para el cálculo de los impuestos a la renta corrientes y diferidos.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevén los contratos de mandato descrito en la Nota 21.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. De acuerdo al documento "Previsiones anuales 2012" elaborado por el Banco Central del Ecuador se prevé que el sector comercial al por mayor y menor genere en el año 2012 una producción de US\$8,690 MM que representará el 10% del PIB del país, lo cual significa un crecimiento del 10.2% en relación a la cifra con la que cerró el sector en el año 2011.

Paralelamente se evidencia una alta correlación entre el desempeño del sector comercial y el de la economía agregada, así como entre la tasa de consumo del ecuatoriano promedio y el desenvolvimiento de la economía. El factor importante a considerar dentro del sector comercial es la significativa porción de las ventas provenientes de bienes importados lo que afectaría la economía de las empresas de consumo masivo o ventas al por menor, si las tasas arancelarias se modificarían al alza y, que por lo general, aperturan negocios dentro de centros comerciales.

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

Riesgo por tasa de interés:

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

Riesgo de precio:

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

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

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

El proceso de cobranza es gestionado por la empresa.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (hasta septiembre del 2012 el contrato se mantenía con Corporación El Rosado S.A.) sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., en el cual, Corporación El Rosado S.A. a través de un contrato de mandato suscrito con Inmobiliaria Motke S.A. se encarga de administrar los distintos centros comerciales de su propiedad. Desde octubre del 2012, su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, lleva la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., quedando esta relacionada 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 por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

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

<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	16,156,307	26,202,580	31,003,628
Obligaciones con terceros	2,915,260	1,276,968	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	8,670,483	-	-
Compañías relacionadas	27,495,199	14,000,000	134,938,041
Otros	50,629	-	-

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	10,697,939	19,379,547	20,355,114
Obligaciones con terceros	3,092,287	377,579	
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	1,394,905	-	-
Compañías relacionadas	23,137,517	14,000,000	106,595,287
Otros	191,675	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deudas bancarias	58,541,802	41,600,422
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	175,902,714	142,053,665
Deuda con terceros y otros	13,095,451	5,093,268
	<u>247,539,967</u>	<u>188,747,355</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,156,742)	(934,077)
Deuda neta	<u>246,383,225</u>	<u>187,813,278</u>
Total patrimonio	<u>66,746,567</u>	<u>66,981,567</u>
Capital total	<u>313,129,792</u>	<u>254,794,845</u>
Ratio de apalancamiento	79%	74%

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:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,156,742	-	934,077	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Compañías relacionadas	787,970	-	37,970	-
Otras	30,454	-	1,496	-
Total activos financieros	1,975,166	-	973,543	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	11,891,898	46,649,904	7,843,350	33,757,072
Obligaciones con terceros	2,693,711	1,233,785	2,926,132	349,895
Proveedores	8,844,464	-	1,394,905	-
Compañías relacionadas	27,495,199	118,407,515	21,458,378	120,595,287
Total pasivos financieros	50,925,273	196,291,203	13,622,765	154,702,254

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2012	2011
Efectivo en caja	13,148	35,945
Banco del Pacífico S.A.	584,469	252,389
Banco Internacional	8,584	310,982
Banco Bolivariano	42,166	47,553
Banco Machala	209,301	24,060
Banco del Pichincha C.A.	299,074	263,147
	1,143,594	898,132
	1,156,742	934,077

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)****7. ANTICIPOS A PROVEEDORES**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FJA Baldeon Construye S.A. (1)	508,400	-
Construcciones Civiles Asociados (10)	370,000	60,000
Plagecons S.A. (4)	224,780	-
Inmomarluxi C.A. (3)	206,567	181,839
Ingeniería en Climatización AC TECH S.A. (6)	164,711	-
Coeltec S.A. (2)	160,881	-
IPAC S.A. (7)	151,433	-
Laserson S.A. (5)	115,952	-
Etinar S.A. (8)	100,000	-
Mafrico S.A.	96,631	-
Cedeño Cedeño Wilson Jose	95,778	-
Aliboc S.A.	71,559	-
Riera Martillo Henry Ramon	57,163	-
Avecan Construcciones Civiles	56,520	-
Sistemas electronicos S.A. SISE	50,000	-
Sociedad Comercial Industrial	49,584	-
Instalasa Instalaciones Sanit	48,753	-
Polo Alvarado Juan Carlos	48,625	-
Jachero Robalino Savid Alfonso	48,209	-
Aceria del Ecuador C.A. Adelca	47,666	-
Proproyeca Promotora de Proy.	44,720	-
Mivercorp S.A.	40,783	-
Toscano Edgar	-	25,000
Compañía Anonima Practicasa	-	73,948
Baldeón Orrala Segundo (9)	-	350,000
Otros	302,305	-
	<u>3,061,020</u>	<u>690,787</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados para las obras La Aurora y Playas por US\$208,400 y US\$300,000 respectivamente.
- (2) Corresponde a anticipos entregados para la obra Paseo Daule por US\$123,000.
- (3) Durante el 2011 se entrego anticipos para la obra Hiper Vergeles. En el 2012 principalmente corresponde a fondos rotativos entregados para la obra km 12.5 vía Daule.
- (4) Corresponde a anticipos entregados para la obra paseo Bahía de Caráquez.
- (5) Corresponde a anticipo entregado para la obra Paseo Playas.
- (6) Corresponde a anticipos entregados para la obra Shopping Babahoyo por aproximadamente US\$62,000 y para la obra Paseo Daule por aproximadamente US\$93,000.
- (7) Corresponde principalmente a anticipo entregados para la obra Bahía de Caráquez por US\$141,331 y para la obra playas por US\$11,102.
- (8) Corresponde anticipo entregado para la obra La Aurora.
- (9) Anticipo entregado al Arq. Baldeón Orrala Segundo para la obra de Paseo Shopping Babahoyo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(10) Corresponde principalmente a anticipos entregado para la obra Ciudad Daule por aproximadamente por US\$350,000.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	532,286	350,913
Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta (1)	<u>557,118</u>	<u>264,182</u>
	<u>1,089,404</u>	<u>615,095</u>
 <u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (2)	<u>10,319,557</u>	<u>7,835,693</u>

(1) Corresponde principalmente a créditos tributarios originados en la liquidación del impuesto a la renta del año 2011 por US\$158,497 y US\$398,621 por el año 2012. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha efectuado el reclamo administrativo sobre el crédito tributario del 2009.

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

<u>Año fiscal</u>	<u>US\$</u>
2005	2,624,294
2007	1,163,992
2008	1,491,684
2009	1,018,258
2011	1,537,465
2012	<u>2,483,864</u>
	<u>10,319,557</u>

La administración de la Compañía estima recuperar estos valores en el mediano plazo con el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones. Debido a la lenta recuperación de los impuestos, la Compañía clasifica este monto como activo no corriente. No hay plazo de prescripción para estos créditos.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9.

INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Maquinaría	Muebles, enseres	Equipos de computación	Embarcos de recreo	Total
A1 31 de diciembre del 2010						
Costo	5,705,002	53,246	1,986			
Depreciación acumulada	(3,220,331)	(41,686)	(264)	(407,143)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	3,284,679	4,157	1,421	(407,143)		28,808
Movimientos 2011						
Adiciones	2,009,484	-	13,857	1,554		
Depreciación	(617,480)	(2,322)	(479)	(61)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	5,176,669	1,834	14,799	1,342		20,760
A1 31 de diciembre del 2011						
Costo	7,714,486	53,246	15,842			
Depreciación acumulada	(2,537,817)	(51,411)	(1,344)	(407,542)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	5,176,669	1,834	14,799	(407,542)		28,808
Movimientos 2012						
Adiciones	2,055,099	-	88,091	1,342		
Reclasificación (1)	547,237	-	-	59,564		
Depreciación	(831,210)	(1,341)	(4,551)	(68)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	7,147,899	463	98,339	51,222		22,434
A1 31 de diciembre del 2012						
Costo	10,056,822	53,246	103,924			
Depreciación acumulada	(3,089,553)	(52,782)	(5,595)	(458,106)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	7,137,669	163	98,339	(458,106)		20,660
				31,253		
				35,200		
				(14,510)		
				29,860		
				7,328,255		
				11,177,907		
				(3,869,083)		
				29,660		
				7,308,255		

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre del 2010				
Costo	129.673.039	115.352.931	5.629.523	250.655.493
Depreciación acumulada	(19.024.913)	-	-	(19.024.913)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>110.648.126</u>	<u>115.352.931</u>	<u>5.629.523</u>	<u>231.630.580</u>
Movimientos 2011				
Adiciones (1)	189.615	13.467.987	33.382.625	47.040.227
Transferencias (1)	29.066.925	-	(29.066.925)	-
Depreciación	(7.663.885)	-	-	(7.663.885)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>132.240.781</u>	<u>128.820.918</u>	<u>9.945.223</u>	<u>271.006.922</u>
Al 31 de diciembre del 2011				
Costo	158.929.579	128.820.918	9.945.223	297.695.720
Depreciación acumulada	(26.688.798)	-	-	(26.688.798)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>132.240.781</u>	<u>128.820.918</u>	<u>9.945.223</u>	<u>271.006.922</u>
Movimientos 2012				
Adiciones (1)	24.714.660	15.993.260	18.741.572	59.449.492
Transferencia (1)	6.718.752	994.139	(9.712.891)	-
Reclasificación (2)	-	-	(547.237)	(547.237)
Depreciación	(8.528.663)	-	-	(8.528.663)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>157.145.530</u>	<u>145.808.317</u>	<u>18.426.667</u>	<u>321.380.514</u>
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo	192.362.991	145.808.317	18.426.667	356.597.975
Depreciación acumulada	(35.217.461)	-	-	(35.217.461)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>157.145.530</u>	<u>145.808.317</u>	<u>18.426.667</u>	<u>321.380.514</u>

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

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

- (2) Valores reclasificados a Instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)****11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

Composición:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
<u>Compañía subsidiaria</u>					
Inmobiliaria Columbia S.A.	100%	100%	2,240,245	2,240,245	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.	0.20%	0.20%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Femisariato.
Ubesair S.A.	0.37%	0.37%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	0%	0%	5	5	
			<u>2,244,918</u>	<u>2,244,918</u>	

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingeniería en Climatización (1)	819,122	-
IPAC (2)	726,146	-
Coeltec (3)	400,682	89,788
Tab Kontroll S.A. (4)	367,649	-
Sistemas Electricos S.A. SISELEC (5)	329,557	-
Materiales de Vivendas Mavis (6)	309,896	-
Riera Martillo Henry Ramon (7)	273,274	-
Constructores Civiles Asociados (8)	261,628	-
FJA Baldeon Construye S.A. (9)	253,594	-
Contrucciones Civiles y Metalicas. (10)	227,169	-
Aliboc S.A. (11)	214,499	-
Equiprotec (12)	207,978	255,349
Mafrico S.A.	185,654	-
Instalasa Instalaciones Sanit	183,177	-
Constructora Cribecca S.A.	180,758	-
Mivecorp S.A.	176,050	-
Cedeño Cedeño Wilson José	171,384	-
Importadora Industrial Agrico	169,010	-
Sismeing Sistemas Mecanicos	167,589	-
Constructora Chaw S.A.	167,021	-
Coener Comunicación y energía	164,303	-
Adelca	159,353	-
Novacero	155,979	43,188
Obras de Ingeniería electrica	145,062	-
Villaquiran Lebed José Eduardo	134,830	-
Diprelsa	134,079	48,556
Fong WG YU Nang William	126,925	-
Cemdepot Cia. Ltda.	113,945	-
Plagecons S.A.	107,271	-
Herrera Diaz Jonihesan	104,295	-
Proproyecsa Promotora de Proy	91,644	-
Jachero Robalino David Alfonso	79,597	-
Polo Alvarado Luis	72,938	79,954
Avecan Construcciones Civiles	67,894	-
Norlop Thompson Asociados S.A.	58,195	-
C&E Ingeniería y Construcción	55,729	-
Inmomarixi C.A.	49,664	146,333
Proyectos del Ecuador S.A. PR	47,956	-
Alcristal Aluminios y Cristal	44,785	-
Hotel Colon Guayaquil S.A.	40,092	-
Martinez Navarrate Anacito	39,000	-
Montajes Mecanicos Gutierrez	35,713	-
Kaleidos S.A.	34,290	-
Arreaga Pisco Yimmi Ivan	33,448	-
Rooftec Ecuador	19,960	71,954
Ecuatran S.A.	19,536	36,593
Falcones Jose	5,462	10,726
Pladeco	-	47,978
Mason Cristobal	-	17,779
Coelit	-	11,760
Otros (13)	-	-
	<u>910,682</u>	<u>534,946</u>
	<u>8,844,464</u>	<u>1,394,905</u>

- (1) Corresponde a saldos pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra de Paseo Shopping Daule, obra Playas y obra Paseo Babahoyo.
- (2) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra Bahía de Caráquez y Obra Playas.
- (3) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales principalmente para la obra de Paseo Shopping Daule, obra La Aurora, obra Bahía de Caráquez.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (4) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales principalmente para la obra Paseo Shopping Daule, obra Playas,
- (5) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales y servicio de dirección técnica para la obra de Playas y obra Bahía de Caráquez.
- (6) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales principalmente para la obra Playas.
- (7) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra La Aurora.
- (8) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra Paseo Shopping Daule, obra Comunidad Judía.
- (9) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra Playas y obra La Aurora.
- (10) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales principalmente para la obra Paseo Shopping Babahoyo, obra Riobamba.
- (11) Corresponde a valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra La Aurora.
- (12) En el 2012 corresponde valores pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra Paseo Shopping Daule. En el 2011 corresponde a saldos pendientes por cancelar por compras de materiales para la obra de Babahoyo.
- (13) En el 2012 incluye principalmente compras de materiales realizadas para la obra Playas, obra La Aurora y obra Paseo Shopping Daule. Durante el 2011 se realizaron compras de materiales para la obra Hipermarket Los Vergeles, Mini Mapasingue, obra El Paseo Shopping Babahoyo y para la finalización de la obra El Paseo Shopping Riobamba que se inauguró en noviembre del 2011.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)****13. OBLIGACIONES CON TERCEROS**

	Interés anual	2012	2011
	%		
Vivercon (1)	7	3,577,601	-
Garrido Edgar (2)	6	255,413	652,548
Pere Cabañas (3)	8	47,241	106,019
Musello Dalma María (3)	8	47,241	106,019
Textilana S.A. (4)	7.5	-	758,229
Lanafit S.A. (4)	7.5	-	758,229
Martha Lara (5)	6	-	525,000
Federico Morales Ortega (6)	9	-	369,984
		<u>3,927,496</u>	<u>3,276,028</u>
Menos - Porción corriente		<u>(2,693,711)</u>	<u>(2,926,132)</u>
		<u>1,233,785</u>	<u>349,895</u>

- (1) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en La Aurora - Daule, a cancelarse con pagos semestrales hasta enero del 2014.
- (2) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno en Latacunga aproximadamente de 20,000 mt2, a cancelarse con pagos trimestrales hasta septiembre del 2013.
- (3) Corresponde al saldo por pagar por la compra de un terreno ubicado en General Villamil Playas, alrededor de 10 lotes, de los cuales 5 lotes se adquirieron del Señor Pere Cabañas por US\$120,000 y 5 lotes adquiridos por Musello Dalma María por US\$120,000, a cancelarse con pagos trimestrales.
- (4) Corresponde al financiamiento por la compra de dos terrenos ubicados en la Av. 9 de Octubre de la ciudad de Quito, a cancelarse con pagos trimestrales, en un plazo de 4 años.
- (5) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en Riobamba, a cancelarse con pagos trimestrales hasta julio del 2012.
- (6) Corresponde al financiamiento por la compra de un terreno ubicado en el sector Los Vergeles, cancelado en mayo del 2012.

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

	2012	2011
2013	-	349895
2014	<u>1,233,785</u>	-
	<u>1,233,785</u>	<u>349,895</u>

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****(Expresado en dólares estadounidenses)**

			Interés anual %	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	20,430,807	10,141,268	8.5	10
Banco del Pichincha C.A. (2)	30,726,663	24,637,986	7.5	9
Banco Bolivariano S.A. (3)	5,625,000	3,500,000	8.2	8
Banco de Machala S.A. (4)	1,759,332	2,461,788	9.4	9.5
Banco Internacional S.A. (5)	-	859,380	9	9
	<u>58,541,802</u>	<u>41,600,422</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(11,891,898)</u>	<u>(7,843,350)</u>		
	<u>46,649,904</u>	<u>33,757,072</u>		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$15,000,000 obtenidos en agosto del 2007 cuyo vencimiento es hasta septiembre del 2017 para financiar la construcción del Paseo Shopping ubicado en la vía a Daule. Adicionalmente incluye préstamos por US\$12,000,000 obtenidos en septiembre del 2012 cuyo vencimiento es hasta Octubre del 2019 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$28,000,000 obtenidos en noviembre del 2006 cuyo vencimiento es el 21 de septiembre del 2016 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala. Adicionalmente incluye préstamos por US\$10,000,000 obtenidos en octubre del 2012 cuyo vencimiento es hasta septiembre del 2022 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.
- (3) Corresponde principalmente a saldo de US\$6,000,000 por un préstamo obtenido en junio del 2010 cuyo vencimiento es junio del 2015 para financiar la construcción del Centro Comercial Quevedo.
- (4) Corresponde a saldo de un préstamo obtenido en diciembre del 2010 cuyo vencimiento es diciembre del 2014 para financiar la construcción del Hipermercado Progreso en la ciudad de Quito. Adicionalmente incluye préstamo adquirido en enero del 2011 cuyo vencimiento es diciembre del 2014 para financiar la obra Centro Comercial Vía Daule. Adicionalmente incluye préstamos por US\$5,000,000 obtenidos en marzo del 2012 cuyo vencimiento es hasta marzo del 2014 para financiar la construcción del Centro Comercial Babahoyo.
- (5) Corresponde principalmente a saldo de un préstamo por US\$4,000,000 obtenido el 28 de octubre del 2008 cuyo vencimiento es el 9 de julio del 2012 para la ampliación del Centro Comercial Entreríos en la ciudad de Guayaquil, el mismo que fue reinaugurado en octubre del 2009.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	7,393,710
2014	10,891,695	8,080,890
2015	9,365,704	6,974,624
2016	9,067,601	6,364,495
2017	6,749,169	3,858,110
2018	4,230,821	1,085,243
2019	2,761,594	-
2020	1,213,106	-
2021	1,313,793	-
2022	1,056,422	-
	<u>46,649,904</u>	<u>33,757,072</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias el bien inmueble: Riocentro Los Ceibos, el cual se encuentra registrado como parte de sus "Propiedades de Inversión".

15. IMPUESTOS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	1,369,013	1,166,704
Impuesto a la renta diferido:		
Rerversión de pasivos de impuestos		
por diferencias temporales	<u>(577,802)</u>	<u>(395,248)</u>
	<u>791,211</u>	<u>771,456</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)**Conciliación tributaria - contable**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	559,827	(1,586,802)
Menos - Ingresos exentos (1)	(3,875,420)	(3,451,122)
Menos - Diferencia de depreciación a vidas útiles tributarias (2)	(1,627,937)	(1,088,937)
Más - Otros gastos no deducibles (3)	7,933,605	7,759,508
Utilidad tributaria	<u>2,990,075</u>	<u>1,632,647</u>
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta causado	<u>687,717</u>	<u>391,835</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>1,369,013</u>	<u>1,166,704</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>1,369,013</u>	<u>1,166,704</u>

- (1) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido. Ver Nota 17.
- (2) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias. La Compañía va a seguir considerando este gasto como no deducible, ya que los avalúos fueron realizados antes de la aplicación de NIIF por primera vez.
- (3) Incluye principalmente US\$2,595,102 (2011: US\$2,595,102) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios (propiedades de inversión) y US\$5,306,745 del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A..

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (pérdida) del año antes de impuestos	559,827	(1,586,802)
Tasa vigente	<u>23%</u>	<u>24%</u>
	128,760	(380,832)
Efecto por diferencias en depreciaciones	-	-
Pago adicional por anticipo mínimo	681,297	774,869
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	1,824,729	1,862,281
Menos - Ingresos exentos	(891,347)	(828,269)
Diferencias por corrección de vidas útiles y reavalúo de propiedades de inversión	(952,228)	(656,593)
Gasto por impuestos a la renta	<u>791,211</u>	<u>771,456</u>

b) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	493,498	596,873
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>3,706,755</u>	<u>4,181,182</u>
	<u>4,200,253</u>	<u>4,778,055</u>

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

Al 1 de enero de 2011	5,173,303
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(395,248)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	4,778,055
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(577,802)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>4,200,253</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.

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2012.

c) Impuestos por pagar

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente por pagar	194,314	179,881
Impuesto al valor agregado por pagar	<u>237,378</u>	<u>173,285</u>
	<u><u>431,692</u></u>	<u><u>353,166</u></u>

d) Legislación sobre Precios de transferencia

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

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

La Administración de la Compañía considera que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2012, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2012. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

e) Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2010 al 2012 aún están sujetos a una posible fiscalización.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos y otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales (3)	8,605,982	7,589,790
Arrendamiento de locales administrados (1)	10,280,869	6,556,321
Recuperación de gastos de locales comerciales (3)	4,739,174	3,199,337
Ingreso por derecho de concesión (2)	<u>3,875,426</u>	<u>3,451,129</u>
	<u>27,501,451</u>	<u>20,796,577</u>
<u>Egresos y otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de interés implícito en cuentas por cobrar	(5,306,745)	(5,134,627)
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa		
Servicio de Administración de locales comerciales (4)	(989,761)	-
Entrepasa		
	(4,849)	-
Inmobiliaria Meridional S.A.		
Préstamos otorgados (4)	<u>(750,000)</u>	-
	<u>(7,051,355)</u>	<u>(5,134,627)</u>

(1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A. Véase Nota 21.

(2) Ver Nota 17.

(3) Valores registrados como ingresos por arriendos de locales comerciales.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A. (5)		
	750,000	-
Inmobiliaria Columbia S. A.		
	<u>37,970</u>	<u>37,970</u>
	<u>787,970</u>	<u>37,970</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado (6)		
	23,324,959	17,288,138
Inmobiliaria Lavie (7)		
	<u>4,170,240</u>	<u>4,170,240</u>
	<u>27,495,199</u>	<u>21,458,378</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (6)		
	<u>148,407,515</u>	<u>120,595,287</u>
	<u>148,407,515</u>	<u>120,595,287</u>

(4) Compañía que se constituyó en agosto del 2012, corresponde a servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Ver Nota 21.

(5) Corresponde a montos por préstamo otorgados a su relacionada Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa.

(6) Corresponde a préstamos recibidos para la construcción de diversos terrenos y centros y locales comerciales y para la compra del total del paquete accionario de dos compañías propietarias de terrenos colindantes al centro comercial RíoCentro Entereríos. Estos préstamos no devengan intereses y se estima

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

que serán recuperados hasta el año 2038 mediante pagos por arrendamiento de los mencionados locales en los centros comerciales; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.4.2 b) sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

- (7) Incluye US\$2,075,560 de saldos pendientes de pago por la compra, efectuada en el 2010, de un inmueble que era propiedad de Lavie S.A. En el 2008, se registró el monto en libros de este inmueble por aproximadamente US\$244,440 de manera preliminar hasta que las partes acordaran el valor final de la venta, lo que ocurrió en octubre del 2010. Dicho saldo será cancelado a su relacionada hasta el 30 de junio del 2013.

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

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	7,000,000
2014	7,000,000	7,000,000
2015	7,000,000	7,000,000
2016	7,000,000	7,000,000
2017	7,000,000	7,000,000
2018	7,000,000	7,000,000
2019	7,000,000	7,000,000
2020	7,000,000	7,000,000
2021	7,000,000	7,000,000
2022	7,000,000	7,000,000
2023	7,000,000	7,000,000
2024	7,000,000	7,000,000
2025 a 2038	71,407,515	36,595,287
	<u>148,407,515</u>	<u>120,595,287</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESO DIFERIDO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	28,018,237	19,209,888
Adición	4,664,988	12,259,471
Apropiación	<u>(3,875,420)</u>	<u>(3,451,122)</u>
Saldo Final	<u>28,807,805</u>	<u>28,018,237</u>

Corresponde a concesiones de áreas comerciales otorgadas a Corporación El Rosado S.A. en los centros comerciales propiedad de la Compañía. El valor fue determinado en función de la diferencia entre el valor nominal y el valor razonable de las cuentas por cobrar a estas compañías relacionadas, considerando un interés implícito del 5% anual. El monto determinado como valor de concesión es coherente con valores de mercado. Ver Nota 21.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 1,138,800 acciones ordinarias y 575,025 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

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

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
Vistamar Investment LLC. (1)	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.	<u>22.22</u>	<u>15,234</u>
	<u>100.00</u>	<u>68,553</u>

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)****19. GASTOS POR NATURALEZA**

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	9,390,045	8,287,942
Impuestos y contribuciones	1,090,432	803,898
Seguros	322,212	271,118
Honorarios	330,659	106,509
Mantenimiento de inmuebles	1,627,644	1,363,585
Promociones y exhibiciones	1,346,189	770,164
Propaganda y publicidad	289,615	227,157
Energía eléctrica	3,483,768	2,584,008
Consumo de agua	222,657	205,467
Guardianía	989,760	123,250
Combustible y lubricantes	4,394	17,947
Otros	28,058	25,956
	<u>19,126,433</u>	<u>14,787,001</u>

b) Gastos financieros:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo amortizado		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 4)	5,306,745	5,134,627
Intereses de obligaciones bancarias y otros	2,851,328	2,699,578
	<u>8,158,073</u>	<u>7,834,205</u>

20. OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Apropiación de ingreso diferido (1)	3,875,426	3,451,122
Ingresos por exhibición	229,937	90,705
Otros	138,484	176,788
Intereses ganados	5,219	120
	<u>4,249,066</u>	<u>3,718,735</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	(31,758)	(29,779)
	<u>4,217,308</u>	<u>3,688,956</u>

(1) Ver Nota 17.

21. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA**Contrato de Arrendamiento -**

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento.

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

1. Los contratos con plazo menor 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.
2. Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.
3. Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.
4. Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. queda autorizada para suscribir contratos de concesión los cuales hayan sido negociados y solicitados con anterioridad la presente acta. Los mismos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
5. Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propietaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.
6. Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del período de transición.

Civil de Mandato para la Administración de Bienes Inmobiliarios -

a) Corporación El Rosado S.A.

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

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

Adicionalmente, en dicha acta establece las siguientes cláusulas:

- Los contratos con plazo menor 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.
- Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.
- Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. queda autorizada a suscribir contratos de concesión los cuales hayan sido negociados y solicitados con anterioridad el presente acta. Los mismos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
- Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propietaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.
- Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del período de transición.

b) Administradora del Pacífico S.A. Adepassa

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Entreríos", "Paseo Shopping Playas", "Paseo Shopping La Península", "Riocentro Sur", "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".

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

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

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

La Compañía ha firmado contratos de préstamos con Corporación El Rosado S.A. para la financiación de los siguientes proyectos inmobiliarios: "Riocentro Shopping", "El Paseo Shopping de Machala", "El Paseo Shopping - La Península", "Riocentro Sur", "Riocentro Norte", "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" y "El Paseo Shopping de Quevedo".

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

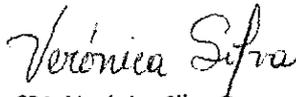
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Rio Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis", "Carl's Junior" y "Metrópolis". Esta exclusividad que origina un derecho de concesión se reconoce como un activo intangible dentro del Estado de situación financiera.

Adicionalmente, en dichos contratos se establece que dichos préstamos serán recuperados hasta el año 2038, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales. Estos préstamos no devengan intereses; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.4.2 (b), sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 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.



CPA. Verónica Silva G.
Contadora