

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

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

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Centro Comercial Riocentro Entre Ríos	Samborondón sector La Puntilla
Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"	Cantón La Libertad
Centro Comercial "Riocentro Sur"	Av. 25 de Julio
Hipermercado	Eloy Alfaro y Francisco Marcos
Hipermercado	Centro Comercial Albán Borja
Centro Comercial "Paseo Shopping Machala"	Ciudad de Machala
Mi Comisariato	Av. Nicolás Lapentti (Durán)
Mi Comisariato y Río Store	Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H
Mi Comisariato	Roca entre Pedro Carbo y Panamá
Mi Juguetería	Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito
Mi Comisariato	C.C. Unioro (Machala)
Bodega	Pedro Carbo 127 y Roca
Hacienda	Km. 21 vía a Daule
Terreno	Km. 8 1/2 vía a Daule
Terreno	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Terrenos	Km. 2.5 vía a Samborondón
Terrenos	Kms. 9.5, 12.5 y 18.5 vía a Daule
Centro Comercial "Paseo Shopping Daule"	Km. 10 vía a Daule
Mini Comisariato	Portete y la 27
Mini Comisariato	Esmeralda y Venezuela
Mini Comisariato	Venezuela y García Moreno
Terrenos	Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito
Hipermercado	San Rafael, Valle de los Chillos
Mini Comisariato	Pascuales
Supercines Quito, Chillis Quito, Metrópolis Quito	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Mini Comisariato	Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto
Terreno	Sector de la Aurora en la vía a Daule
Chili's Machala	C.C. Unioro (Machala)
Terreno	Av. Del Bombero frente Riocentro
Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"	Antonio José De Sucre
Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo"	Km 1 Vía A Buena Fe Frente
Terreno	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue	8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue Oeste
Centro Comercial Hiper Vergeles (1)	Mz 219, solar 2 vergeles
Centro Comercial Paseo Shopping Babahoyo (1)	Vía Babahoyo s/n y Guayaquil
Mini 09 Guasmo (1)	Etapa #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De Bananeros

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Mini 10 Duran (1)	Cdla. El Recreo Mz. 119 Sl.1
Centro Comercial Paseo Shopping Daule (1)	Av. Vicente Piedrahita Salida Daule, Santa Lucía
Sinagoga (1)	Av. Emilio Estrada 204 y Bálamos-Urdesa Central
Terreno (1)	Sector Mucho Lote
Terreno (1)	Sector La Aurora
Terreno (1)	Portete entre Av. 15 y 16
Villa (1)	Urdesa Central
Terreno	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 (1)	Calle 19 y Q
Mini Comisariato 13 (1)	Raul Clemente Huerta Y Domingo Comin - Esclusas
Mini Comisariato 14 (1)	Guayaquil, Coop. Funadación de Guayaquil, SL6
Paseo Shopping Playas (1)	Playas, Av. Colombo y Zenón
Hiper Vía Daule (1)	Km 12.5 Vía Daule
Hiper El Dorado (1)	Daule vía La Aurora Km10.5
Carl's Machala (2)	Ciudad de Machala
Carl's Sur (2)	Guayaquil, Ave. 25 de Julio
Cines Quito	Quito, Ave. 6 de Diciembre
Pase Shopping Durán (2)	Durán, Junto al Terminal Terrestre
Pase Shopping Bahía de Caraquez (2)	Bahía de Caraquez, Barrio del Astillero

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

(2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2014.

Inmobiliaria Motke S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Motke S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles administrados a partir del 2013 por su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. En consecuencia, la actividad actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con sus relacionadas. Véase Notas 16 y 21.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$59,521,000 (2013: US\$82,148,000), 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

dan en garantía de dichos recursos. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su relacionada Corporación El Rosado S.A. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará 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 2015 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 cuyo saldo a 31 de diciembre del 2014 asciende a aproximadamente US\$419,000,000, con instituciones financieras por aproximadamente US\$12,000,000, los cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros ya están aprobados, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de abril del 2015 del Vicepresidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Bases de preparación de estados financieros separados

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

En cumplimiento de las NIIF, Inmobiliaria Motke S.A. también prepara estados financieros consolidados con Inmobiliaria Columbia S.A., empresa considerada subsidiaria sobre la que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Inmobiliaria Motke S.A.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Inmobiliaria Motke S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Inmobiliaria Columbia S. A..

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

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

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

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, mejoras y enmiendas a las NIIF 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (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 2014 y del 2013, 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 las obligaciones financieras y con terceros, documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas corriente y no corriente: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan hasta 320 días; a excepción de los préstamos otorgados a la compañía relacionada Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, los cuales se destinaron a financiar la compra de un terreno, que devengan intereses y son liquidables a largo plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Obligaciones bancarias y con terceros: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Otras cuentas por pagar.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.
- iii) Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta relacionada para la construcción de centros comerciales. Se liquidan en el largo plazo y no devengan intereses; por lo cual se presentan al valor presente de los flujos a pagar utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.5 Anticipos a proveedores

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

2.6 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.

2.7 Instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipo son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

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

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

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

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

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de los centros y locales comerciales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A. (subsidiarias) y Supercines S.A. (asociada), empresas en las que Inmobiliaria Motke S.A. ejerce el poder e influencia significativa, respectivamente, de gobernar sus políticas financieras y operativas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho de recibirlo. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo del impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 22% 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Provisiones

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

2.13 Beneficios a empleados

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

2.14 Ingreso diferido

Concesión

Corresponde a los derechos de concesión de áreas comerciales dentro de los centros comerciales propiedad de la Compañía otorgados a su compañía relacionada Corporación El Rosado S.A. para el funcionamiento de sus distintas cadenas, los cuáles se amortizan bajo el método de línea recta, considerando el plazo de los contratos. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

2.15 Reservas

Legal

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

Facultativa

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.16 Resultados acumulados

Reserva de capital

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

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

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

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

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

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (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.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en centros comerciales y del segmento "retail", ya que gran parte de los locales de la Compañía son ocupados por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

La Compañía, a través de la compañías relacionadas Administradora del Pacífico Adepara S.A., quien realiza la administración de los centros comerciales, cuyas principales anclas son ocupadas por Corporación El Rosado S.A., y el resto de locales de la Compañía, hace un monitoreo constante

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de los clientes, así como la posición de liderazgo de los centros comerciales.

Riesgo por tasa de interés:

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

Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada centro y/o local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

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

b) Riesgo de crédito:

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

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

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Adepasa.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2014	2013
Banco del Pacifico 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 2014 y 2013, respectivamente.

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 Pacifico S.A. Adepassa (hasta septiembre del 2012 el contrato se mantenía con Corporación El Rosado S.A.) sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., en el cual, Administradora del Pacifico 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 Pacifico 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 por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	26,230,394	25,372,576	63,535,988
Cuentas por pagar proveedores	9,751,128	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	37,788,753	26,780,180	319,984,713
Otras cuentas por pagar	339,214	-	-

<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	23,675,236	38,126,555	37,493,969
Obligaciones con terceros	1,273,130	-	-
Cuentas por pagar proveedores	8,420,253	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	59,960,464	43,497,083	143,274,472
Otras cuentas por pagar	1,068,804	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	2014	2013
Deudas bancarias	95,431,671	81,056,538
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	238,322,401	215,808,446
Deuda con terceros y otros	<u>10,656,606</u>	<u>11,191,701</u>
	344,410,678	308,056,685
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(321,342)</u>	<u>(46,888)</u>
Deuda neta	344,089,336	308,009,797
Total patrimonio	<u>66,705,645</u>	<u>65,592,070</u>
Capital total	<u>410,794,981</u>	<u>373,601,867</u>
Ratio de apalancamiento	84%	82%

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:

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	321,342	-	46,888	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,902,100	1,118,438	1,933,792	1,635,568
Otras cuentas por cobrar	<u>85,698</u>		<u>364,348</u>	
Total activos financieros	<u>2,309,140</u>	<u>1,118,438</u>	<u>2,345,028</u>	<u>1,675,166</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	19,882,010	75,609,661	18,242,620	62,813,918
Obligaciones con terceros	-	-	1,233,786	-
Cuentas por pagar a proveedores	9,751,128	-	8,420,253	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>30,702,014</u>	<u>207,620,387</u>	<u>33,927,776</u>	<u>161,880,670</u>
Total pasivos financieros	<u>60,335,152</u>	<u>283,230,048</u>	<u>61,824,435</u>	<u>224,694,588</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, documentos y cuentas por cobrar y documentos y cuentas por pagar 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 8.6% anual y el resto de tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 8.95% al 9.71%; por lo cual su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa referencial vigente al 31 de diciembre del 2014, según el Banco Central del Ecuador 8.19% vs. 8.5%, tasa promedio de los préstamos contratados).

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2014	2013
Banco del Pacífico S.A.	30,536	2,736
Banco Internacional S.A.	19,112	8,675
Banco Bolivariano C.A.	179,173	6,252
Banco del Machala S.A.	14,963	16,386
Banco del Pichincha C.A.	59,914	(46)
Banco de Guayaquil S.A.	17,644	12,885
	<u>321,342</u>	<u>46,888</u>

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

7 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	2014	2013
Sismeing Sistemas Mecánicos	802,502	435,000
FJA Baldeon Construye S.A.	650,000	350,000
Holcím Ecuador	643,119	-
Inmomariuxi C.A.	338,853	737,774
Laserson S.A.	255,709	494,353
Baldeon Orrala Segundo Freddy	250,000	-
Sistemas de calefacción Venti	189,512	-
Planificación, Decoración y Const	173,480	-
Gotoconstru S.A.	164,592	164,592
Parra Guzman Santiago	150,000	110,000
Tab-Kontroll	108,000	98,560
Hormipisos	105,582	-
Coeltec S.A.	101,228	-
Mivercorp S.A.	67,739	78,370
Materiales de construcción MA	63,077	-
Industrial del Sur INDUSUR	60,000	-
Mafrico S.A.	58,534	161,742
Instalasa Instalaciones Sanit	49,274	90,000
Ingeniería en Climatización AC TECH S.A.	27,029	20,000
Plagecons S.A.	-	250,391
Materiales de Viviendas Mavis	-	87,368
CMGYF S.A.	-	80,000
Otros	756,166	689,391
	<u>5,024,397</u>	<u>3,847,541</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2014 se entregaron anticipos principalmente para las obras "La Aurora" Cines, "Obra Bahía de Caraquez", Obra "Durán Outlet" y Obra "Km. 18.5 Vía a Daule" por US\$1,477,370, US\$956,457, US\$731,747 y US\$1,505,580, respectivamente.

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

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	2014	2013
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	455,709	493,573
Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta	-	37,985
	<u>455,709</u>	<u>531,558</u>
 <u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>14,625,967</u>	<u>13,442,233</u>

(1) 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	2,483,864
2013	<u>3,122,676</u>
	13,442,233
2014	<u>1,183,734</u>
	<u>14,625,967</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 2014**
(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 2013						
Costo	10,526,822	53,246	103,934	458,106	35,200	11,177,307
Depreciación acumulada	(3,389,253)	(52,782)	(5,595)	(405,883)	(14,540)	(3,869,052)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	7,137,569	463	98,339	51,223	20,660	7,308,255
Movimientos 2013						
Adiciones	1,941,765	27,400	72,725	93,752	161,22	2,135,863
Reclasificación (1)	1,186,007	-	-	-	-	1,186,007
Depreciación	(1,165,950)	(1,592)	(15,216)	(33,940)	(3,532)	(1,219,310)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	9,099,391	26,271	155,848	111,935	17,289	9,410,735
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	13,654,594	80,646	176,659	551,858	35,361	14,499,117
Depreciación acumulada	(4,555,203)	(54,372)	(20,811)	(439,922)	(18,072)	(5,088,383)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	9,099,391	26,271	155,848	111,935	17,289	9,410,735
Movimientos 2014						
Adiciones	183,397	-	790	2,841	142,56	187,170
Transferencias (1)	4,024,079	-	125,857	86,925	245,387	4,476,247
Bajas	(6,482)	-	-	-	-	(6,482)
Depreciación	(1,391,157)	(2,962)	(24,148)	(48,215)	(3,533)	(1,470,115)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	11,909,228	23,309	258,347	147,486	259,185	12,597,555
Al 31 de diciembre del 2014						
Costo	17,855,588	80,646	303,306	635,624	280,890	19,156,053
Depreciación acumulada	(5,946,360)	(57,337)	(44,959)	(488,137)	(21,705)	(6,558,498)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	11,909,228	23,309	258,347	147,486	259,185	12,597,555

(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 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2013				
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 1 de enero del 2013	157,145,530	145,808,317	18,426,667	321,380,514
Movimientos 2013				
Adiciones (1)	23,060,436	5,996,786	43,376,403	72,435,625
Bajas / Ventas	-	(2,130,946)	-	(2,130,946)
Transferencia (1)	12,681,239	211,175	(12,892,414)	-
Reclasificación (3)	-	-	(1,186,007)	(1,186,007)
Depreciación	(9,659,022)	-	-	(9,659,022)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	183,228,183	149,885,332	47,726,649	380,840,164
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	228,104,666	149,885,332	47,726,649	425,716,647
Depreciación acumulada	(44,876,483)	-	-	(44,876,483)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	183,228,183	149,885,332	47,726,649	380,840,164
Movimientos 2014				
Adiciones (1)	-	-	55,483,468	55,483,468
Bajas / Ventas (2)	-	(1,887,236)	-	(1,887,236)
Transferencia (3)	47,561,485	2,554,388	(54,592,120)	(4,476,247)
Depreciación	(11,087,663)	-	-	(11,087,663)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	219,702,005	150,552,484	48,617,997	418,872,486
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	275,666,151	150,552,484	48,617,997	474,836,632
Depreciación acumulada	(55,964,146)	-	-	(55,964,146)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	219,702,005	150,552,484	48,617,997	418,872,486

- (1) Corresponde principalmente al i) Paseo Shopping Durán inaugurado en abril del 2014, ii) Carl´s Sur inaugurado en marzo del 2014, iii) Carl´s Machala inaugurado en junio del 2014 y, iv) Paseo Shopping Bahía de Caráquez inaugurado en noviembre del 2014.

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

- (2) Corresponde principalmente a venta de Terrenos en Latacunga y Parque de La Paz, los cuales generaron ingresos por aproximadamente US\$200,000. Ver Nota 20.
- (3) Valores activados y transferidos a instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2014 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\$407,263,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2014	2013	2014	2013	
Compañía subsidiaria					
Inmobiliaria Columbia S.A.	75%	100%	1,046,254	2,240,245	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
Compañía asociada					
Supercines S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros.
Otros					
Briko S.A.	0.2%	0.20%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Ferrisatiato.
Ubesair S.A.	0.4%	0.37%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	0.0%	0%	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>2,244,918</u>	

Movimiento:

	2014	2013
Saldo al 1 de enero	2,244,918	2,244,918
Ventas (1)	(348,751)	-
Registro de deterioro (2)	(845,240)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,050,927</u>	<u>2,244,918</u>

- (1) Corresponde a cesión del 25% de paquete accionario realizado en favor de Inmobiliaria Meridional S.A.. El valor fue cedido al valor en libros. Ver Nota 16.
- (2) Corresponde al valor determinado al comparar el valor en libros de esta inversión con el patrimonio de Inmobiliaria Columbia S.A. considerando el valor razonable de los inmuebles que posee esta empresa. Ver Nota 20.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	2014	2013	Interés anual %	
			2014	2013
Banco del Pacífico S.A. (1)	37,752,209	22,459,446	8.90	8.5
Banco del Pichincha C.A. (2)	31,919,961	41,118,407	8.70	7.5
Banco Bolivariano C.A. (3)	4,000,000	6,625,000	8.00	8.2
Banco de Machala S.A.	-	989,808	9.40	9.4
Banco Guayaquil S.A. (4)	11,606,322	9,863,877	8.10	8.2
Banco Internacional S.A. (5)	10,153,179	-	7.90	-
	<u>95,431,671</u>	<u>81,056,538</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(19,822,010)</u>	<u>(18,242,620)</u>		
	<u>75,609,661</u>	<u>62,813,918</u>		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2014 por US\$15,000,000 cuyo vencimiento es en noviembre del 2021. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2019 para financiar la construcción del Centro Comercial Bahía de Caráquez. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Durante el 2013 se obtuvieron préstamos por US\$12,042,769 para financiar la compra de Centro Comercial Duran Outlet y US\$3,000,000 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora; cuya fechas de vencimiento son abril del 2019 y febrero del 2014 respectivamente. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala y para la construcción del Centro Comercial La Aurora respectivamente.
- (3) Corresponde principalmente a saldo de US\$6,000,000 por un préstamo obtenido en junio del 2010 cuyo vencimiento es junio del 2015 para financiar la construcción del Centro Comercial Quevedo. Adicionalmente incluye préstamos por US\$5,000,000 obtenidos en junio del 2013 cuyo vencimiento es hasta mayo del 2018 para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.
- (4) Corresponde a saldo de un préstamo obtenido en el 2014 por US\$4,000,000 cuyo vencimiento es en enero del 2019. Adicionalmente incluye financiamiento obtenido en noviembre del 2013 por US\$10,000,000 cuyo vencimiento es octubre del 2018 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.
- (5) Corresponde principalmente a saldo de US\$7,000,000 por préstamos obtenido en septiembre del 2014 cuyo vencimiento es en agosto del 2019. Adicionalmente incluye US\$4,000,000 por un préstamo obtenido en marzo del 2014 cuyo vencimiento es enero del 2019. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015	-	15,050,637
2016	20,526,989	15,152,620
2017	19,210,887	13,272,383
2018	16,995,868	10,608,887
2019	9,574,898	5,146,070
2020	4,950,742	1,213,106
2021	3,266,956	1,313,793
2022	1,083,321	1,056,422
	<u>75,609,661</u>	<u>62,813,918</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro Entrerios, Hipermercado Albán Borja, terreno Km 18.5 vía Daule, Hipermercado Vergeles, Paseo Shopping vía Daule, Paseo Shopping Playas, Paseo Shopping Libertad, Hipermercado Valles de los Chillos, Riocentro Sur, Hipermercado Eloy Alfaro, Paseo Shopping ciudad Daule, los cuales se encuentran registrados como parte de sus "Propiedades de Inversión".

13 OBLIGACIONES CON TERCEROS

	Interés anual %	2013
Vivercon,	7	<u>1,233,786</u>
		<u>1,233,786</u>

Correspondía al financiamiento para la compra de un terreno ubicado en La Aurora - Daule, el cual fue cancelado en enero del 2014.

INMOBILIARIA MÖTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sismeing Sistemas Mecánicos	1,710,962	1,398,510
Holcim Ecuador S.A	675,102	-
Mafrico S.A.	468,381	324,004
Sistema de calefacción	391,205	-
Innomarucci C.A.	384,972	108,692
Fja Baldeon Construye S.A	377,725	-
Estructuras de Hierro	342,790	-
Tab Kontroll S.A.	300,507	205,941
Obras de Ingeniería electrica	254,488	679,343
Coeltec	204,115	150,138
Laserson S.A.	170,434	286,818
Branzino S.A.	170,317	220,491
Mivecorp S.A.	152,671	118,862
Ingeniería en Climatización	152,586	294,366
Norlop Thompson Asociados S.A.	144,392	120,439
Villaquiran Lebed, José Eduardo	131,830	131,830
Contrucciones Civiles y Metalicas.	91,969	251,640
IPAC S.A.	55,243	125,565
SEDEMI Servicios de mecanica	53,606	170,976
Instalasa Instalaciones Sanit	53,186	177,152
Barrera Quinde Ramón	47,234	181,383
C&E Ingeniería y Construccion	28,217	106,471
Proyectos del Ecuador S.A. PR	25,699	213,058
CASARACORP S.A.	1,372	150,455
Plagecons S.A.	-	237,240
Industrial Metal Mccánica	-	165,424
Diprelsa	-	164,908
Coener Comunicación y energia	-	147,562
Materiales de Vivendas Mavis	-	127,273
CMGYP S.A.	-	102,289
Otros	3,362,125	2,059,423
	<u>9,751,128</u>	<u>8,420,253</u>

Al 31 de diciembre del 2014 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados para la obra de "Bahía de Caráquez", "La Aurora Cine El Dorado" y "Durán Outlet"; así como adecuaciones realizadas en la Obra 18,5 Vía Daule. En el 2013 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados para las obras "Durán Outlet", "La Aurora" entre otros.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

"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 2014 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.