

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (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 ½ vía a Daule
Terreno	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Terrenos	Km. 2.5 vía a Samborondón
Terrenos	Kms. 9.5, 12.5 y 18.5 vía a Daule
Centro Comercial "Paseo Shopping Daule"	Km. 10 vía a Daule
Mini Comisariato	Portete y la 27
Mini Comisariato	Esmeralda y Venezuela
Mini Comisariato	Venezuela y García Moreno
Terrenos	Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito
Hipermercado	San Rafael, Valle de los Chillos
Mini Comisariato	Pascuales
Supercines Quito, Chilis Quito, Metrópolis Quito	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Mini Comisariato	Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto
Terreno	Sector de la Aurora en la vía a Daule
Chili's Machala	C.C. Unioro (Machala)
Terreno	Av. Del Bombero frente Riocentro
Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"	Antonio José De Sucre
Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo"	Km 1 Vía A Buena Fe Frente
Terreno	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue	8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue Oeste
Centro Comercial Hiper Vergeles	Mz 219, solar 2 vergeles
Centro Comercial Paseo Shopping Babahoyo	Vía Babahoyo s/n y Guayaquil
Mini 09 Guasmo	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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$93,985,000 (2014: US\$59,521,000), esto se debe a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (construcción y mejoras de centros comerciales), los cuales se dan en garantía de dichos recursos. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2016 disminuir el pasivo corriente con compañías relacionadas.
2. Se están gestionando créditos a largo plazo, con garantías hipotecarias de algunas de las propiedades de inversión con instituciones financieras por aproximadamente US\$89,000,000, 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 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de abril del 2016 del Primer Vicepresidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Situación económica del país

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

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

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2015, 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 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 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 enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 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 enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotaes, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

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. Tampoco adoptará el método de valuación del valor patrimonial para valorar sus inversiones en subsidiarias (Enmienda de NIC 27), pues mantendrá su política de valorarlas al costo.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

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

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

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

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Medición posterior

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

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

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan hasta 320 días; a excepción de los préstamos otorgados a la compañía relacionada Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, los cuales se destinaron a financiar la compra de un terreno, que devengan intereses y son liquidables a largo plazo.

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

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

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

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

iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. y Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA por préstamos recibidos de éstas compañías relacionadas para la construcción de centros

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

comerciales. Se liquidan en el largo plazo y no devengan intereses; por lo cual se presentan al valor presente de los flujos a pagar utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).

iv) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a valores recibidos de un accionista en el 2015 que se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se liquida hasta en 90 días. También se incluyen saldos de dividendos pendientes de pago que se registran a su valor nominal pues son liquidables en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 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 que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.7 Instalaciones y equipos

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

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

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Maquinaria	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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. En caso de que los accionistas de la Compañía se encuentren en paraísos fiscales, se grava una tasa del 25% (2014: 22%).

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 2015 y 2014, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% (2014: 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

2.12 Provisiones

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

2.13 Beneficios a empleados

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

2.14 Ingreso diferido

Concesión

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

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 2015
(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 incluyen los efectos de los avalúos de las propiedades de la Compañía realizados previamente y que formaron parte del costo atribuido para fines de adopción por primera vez de NIIF, se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y generaron un saldo acreedor que, sólo podrá ser capitalizado en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

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

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

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

Riesgo por tasa de interés:

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

Riesgo de precio:

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Adepassa, compañía relacionada.

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2015	2014
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Machala S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de junio del 2015.

c) Riesgo de liquidez:

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

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	29,101,640	26,091,952	30,568,126
Cuentas por pagar proveedores	11,520,331	1,266,914	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	62,063,188	63,260,024	237,978,185
Otras cuentas por pagar	4,098,334	-	-

<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	-	-

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 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones bancarias	89,752,943	95,431,671
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	274,045,725	238,322,401
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	17,915,267	10,656,606
	<u>381,713,935</u>	<u>344,410,678</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(985,953)	(121,342)
Deuda neta	<u>380,727,982</u>	<u>344,089,336</u>
Total patrimonio	<u>66,018,433</u>	<u>66,705,645</u>
Capital total	<u>446,746,415</u>	<u>410,794,981</u>
Ratio de apalancamiento	85%	84%

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	985,953	-	321,342	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	3,628,060	684,371	1,902,100	1,118,438
Otras cuentas por cobrar	85,717	-	85,698	-
Total activos financieros	4,699,730	684,371	2,309,140	1,118,438
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	22,476,262	67,276,681	19,882,010	75,609,661
Cuentas por pagar a proveedores	13,099,072	-	9,751,128	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	61,344,597	212,701,128	30,702,014	207,620,387
Otras cuentas por pagar	4,098,334	-	-	-
Total pasivos financieros	101,018,265	279,977,809	60,335,152	283,230,048

Valor razonable de instrumentos financieros

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

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 2015, según el Banco Central del Ecuador 9,20% vs. 8,5%, tasa promedio de los préstamos contratados).

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pacífico S.A.	115,264	30,536
Banco Internacional S.A.	627,764	19,112
Banco Bolivariano C.A.	128,781	179,173
Banco del Machala S.A.	4,584	14,963
Banco del Pichincha C.A.	91,661	59,914
Banco de Guayaquil S.A	17,899	17,644
	<u>985,953</u>	<u>321,343</u>

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7 ANTICIPOS A PROVEEDORES
Composición:

	2015	2014
Corporación El Rosado S.A (1)	2,389,343	-
Laserson S.A.	1,163,775	255,709
Sismicing Sistemas Mecánicos	574,969	802,502
Torcal Power S.A	244,732	-
Sistemas de calefacción Venti	222,383	189,512
C&E Ingeniería y Construcción	211,087	-
Compañía Anónima S.A PRACTICASA	210,000	-
FJA Baldeon Construye S.A.	201,545	650,000
Gotoconstru S.A.	164,592	164,592
Centro Electromecánico C.A.	163,592	-
Ecuatran S.A.	128,493	-
Mafrico S.A.	127,718	58,534
Sociedad Comercial Industrial	120,448	-
Cmpuhelp S.A	101,849	-
Rodriguez Lozada Oswaldo	97,283	-
Morán Prias Milton Enrique	75,050	-
Tab-Kontroll	69,500	108,000
Maderera Técnica S.A MADETEC	61,404	-
Promotora de Proyectos S.A PROPROYECSA	59,834	-
Aluminios y Cristal ALCRISTAL	58,726	-
Rooftec Ecuador S.A.	57,355	-
Siselima S.A.	57,070	-
Inmomiariuxi C.A.	57,000	338,853
Moreano Andrade David Esteban	50,000	-
Servicios de Mecánico SEDEMI	48,372	-
Cristian Falcones C.A.	48,364	-
Hokeim Ecuador	-	643,119
Baldeon Orrala Segundo Freddy	-	250,000
Planificación, Decoración y Construcciones	-	173,480
Parra Guzman Santiago	-	150,000
Hornipisos	-	105,582
Cohtec S.A.	-	101,228
Mivercorp S.A.	-	67,739
Materiales de construcción MA	-	63,077
Industrial del Sur INDUSUR	-	60,000
Instalasa Instalaciones Sanit	-	49,274
Ingeniería en Climatización AC TECH S.A.	-	27,029
Otros	643,138	766,166
	<u>7,407,624</u>	<u>5,024,397</u>

(1) Corresponde a anticipos entregados a Corporación El Rosado para la adquisición de activos fijos durante el último trimestre del 2015. Al 31 de marzo del 2016 se han liquidado totalmente estos valores.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Durante el 2015 se entregaron anticipos principalmente para las obras "La Aurora" Riocentro Shopping, patio de comidas y locales comerciales; además finalización trabajos "Obra Bahía de Caraquez", Ampliación en "Paseo Shopping La Libertad" y "Obra Km. 18 vía a Daule" (Nuevo Centro de Distribución) por US\$6,644,823; US\$251,719; US\$196 y US\$70,659, respectivamente. Al 31 de marzo del 2016 se han liquidado aproximadamente US\$2,400,000 de los anticipos.

En 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.

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	2015	2014
Corriente		
IVA por recuperar	520,038	455,709
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	1,128,045	-
	<u>1,648,083</u>	<u>455,709</u>
No corriente		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>15,684,199</u>	<u>14,625,967</u>

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

Año Fiscal	
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	3,122,676
2014	<u>1,183,734</u>
	14,625,967
2015	<u>1,058,232</u>
	<u>15,684,199</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 2015**
(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 2014						
Costo	13,654,594	80,646	176,659	551,858	35,361	14,499,118
Depreciación acumulada	(4,551,207)	(54,375)	(20,811)	(439,923)	(18,072)	(5,085,388)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	9,099,391	26,271	155,848	111,935	17,289	9,410,734
Movimientos 2014						
Adiciones	183,397	-	790	2,841	142,00	187,170
Transferencias (1)	4,024,979	-	125,857	80,925	245,387	4,476,248
Bajas	(6,482)	-	-	-	-	(6,482)
Depreciación	(3,391,157)	(2,962)	(24,148)	(48,215)	(3,633)	(1,470,115)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	11,909,228	23,309	258,347	147,486	259,185	12,897,555
Al 31 de diciembre del 2014						
Costo	17,855,588	80,646	303,306	615,624	280,890	19,156,054
Depreciación acumulada	(5,949,360)	(57,337)	(44,959)	(489,138)	(21,795)	(6,558,499)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	11,909,228	23,309	258,347	147,486	259,185	12,897,555
Movimientos 2015						
Adiciones	4,331,235	-	6,833	5,604	47,450	4,391,122
Transferencias (1)	7,150,977	-	216,407	269,682	342,833	7,978,959
Depreciación	(1,836,726)	(2,759)	(30,681)	(76,535)	(29,558)	(1,976,259)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	21,554,714	20,550	450,966	345,237	619,910	22,991,377
Al 31 de diciembre del 2015						
Costo	29,337,800	80,646	526,606	909,910	671,173	31,526,135
Depreciación acumulada	(7,783,086)	(60,096)	(75,640)	(564,673)	(51,263)	(8,534,758)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	21,554,714	20,550	450,966	345,237	619,910	22,991,377

(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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2014				
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 1 de enero del 2014	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
Movimientos 2015				
Adiciones (1)	-	-	44,304,281	44,304,281
Bajas / Ventas	-	-	(27,533)	(27,533)
Transferencia (3)	72,750,791	1,134,141	(81,863,891)	(7,978,959)
Depreciación	(12,126,772)	-	-	(12,126,772)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	280,326,024	151,686,625	11,030,854	443,043,503
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	348,416,942	151,686,625	11,030,854	511,134,421
Depreciación acumulada	(68,090,918)	-	-	(68,090,918)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	280,326,024	151,686,625	11,030,854	443,043,503

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

En el 2014 correspondía 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.

(2) En el 2014 correspondía principalmente a venta de Terrenos en Latacunga y Parque de La Paz, los cuales generaron ingresos por aproximadamente US\$200,000.

(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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 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\$482,000,000; 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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2015	2014	2015	2014	
Compañía subsidiaria					
Inmobiliaria Columbia S.A.	75%	75%	1,046,254	1,046,254	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
Compañía asociada					
Superclines S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros.
Otros					
Briko S.A.	0.2%	0.2%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Ferrisario.
Ubeseir S.A.	0.4%	0.4%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	-	-	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>1,050,927</u>	

Movimiento:

	2015	2014
Saldo al 1 de enero		
Ventas (1)	1,050,927	2,244,918
Registro de deterioro (2)	-	(348,751)
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,050,927</u>	<u>(845,240)</u>

- (1) En el 2014 correspondía a cesión del 25% de paquete accionario realizado en favor de Inmobiliaria Meridional S.A. El valor fue cedido al valor en libros.
- (2) En el 2014 correspondía 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	2015	2014	Interés anual %	
			2015	2014
Banco del Pacífico S.A. (1)	44,985,929	37,752,209	8,77	8,90
Banco del Pichincha C.A. (2)	24,489,310	31,919,961	8,70	8,70
Banco Bolivariano C.A. (3)	2,500,000	4,000,000	8,00	8,00
Banco Guayaquil S.A. (4)	9,042,674	11,606,322	8,10	8,10
Banco Internacional S.A. (5)	8,735,030	10,153,179	8,44	7,90
	<u>89,752,943</u>	<u>95,431,671</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(22,476,262)</u>	<u>(19,822,010)</u>		
	<u><u>67,276,681</u></u>	<u><u>75,609,661</u></u>		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2015 por US\$14,300,000 cuyo vencimiento es en noviembre del 2022. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2019 para financiar básicamente la construcción de la Ciudad comercial El Dorado, Bodegas Km. 18,5 vía a Daule (Centro de distribución) y remodelación de otras obras. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Corresponde a 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\$5,000,000 por un préstamo obtenido en junio del 2013 cuyo vencimiento es en mayo del 2018 para financiar la construcción del paseo shopping Bahía de Caráquez y 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. Adicionalmente durante el 2015 se han realizado pagos de capital en aproximadamente US\$2,500,000.
- (5) Corresponde principalmente a saldo de US\$500,000 por préstamos obtenido en diciembre del 2015 cuyo vencimiento es en junio del 2017 e incluye US\$7,000,000 por un préstamo obtenido en septiembre del 2014 cuyo vencimiento es en agosto 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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

Años	2015	2014
2016	-	20,526,989
2017	21,149,570	19,210,887
2018	18,939,154	16,995,868
2019	11,674,440	9,574,898
2020	7,439,700	4,950,742
2021	5,784,607	3,266,956
2022	2,289,211	1,083,321
	<u>67,276,681</u>	<u>75,609,661</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2015		2014
Otras cuentas por pagar:	3,374,482	(1)	339,214
Cuentas por pagar Accionistas	723,852	(2)	-
	<u>4,098,334</u>		<u>339,214</u>

- (1) Corresponde principalmente a cuenta por pagar a Johnny Czarninski Baier por transferencia recibida en octubre del 2015 por aproximadamente en US\$3,000,000, la cual fue usada para financiar capital de trabajo y se liquidó dentro del primer trimestre del 2016.
- (2) Corresponde a los saldos por pagar que mantiene la Compañía con sus accionistas por los dividendos declarados en el 2015 y aun no cancelados.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2015	2014
Sismeing Sistemas Mecanicos	1,477,220	1,710,962
Laserson S.A.	1,466,020	170,434
Obras de Ingeniería Eléctrica	1,224,519	254,488
Construcciones Civiles y Metalicas.	804,401	91,969
Estructuras de Hierro	626,440	342,790
Materiales de Viviendas Mavis	503,637	-
Fja Baldeon Construye S.A	447,458	377,725
Mafrico S.A.	446,451	468,382
Torcal Power S.A.	431,077	-
Rodríguez Luzada Oswaldo	281,627	-
Corporacion eléctrica S.A. CO	261,432	-
Ecuatran S.A.	240,118	-
Compuhelp S.A	230,177	-
Equipos y Proyectos EQUIPROTEC	217,146	-
Eléctrica Hamitt Compañía Limitada	206,907	-
Promotora de Proyectos PROPROVECSA	195,150	-
Inmomarituxi C.A.	180,153	384,972
Sistema de calefacción	169,194	391,205
C&E Ingeniería y Construcción	162,167	28,217
Villaquiran Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Tab Kontroll S.A.	98,116	300,507
Instalasa Instalaciones Sanit	93,042	53,186
Norlop Thompson Asociados S.A.	79,230	144,392
SEDEMI Servicios de mecanica	53,606	53,606
Ingeniería en Climatización	48,606	152,586
Proyectos del Ecuador S.A. PR	25,699	25,699
Coeltec	25,232	204,115
IPAC S.A.	16,896	55,243
Holdim Ecuador S.A	-	675,102
Brinzino S.A.	-	170,317
Barrera Quinde Ramón	-	47,234
CASARACORP S.A.	-	1,372
Mivecorp S.A.	-	152,671
Otros	3,056,120	3,362,125
	<u>13,099,073</u>	<u>9,751,128</u>

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados básicamente para la obra de "C.C El Dorado (Locales y Patio de comidas)", "Centro de distribución - Bodegas km. 18 vía a Daule" y entre otras remodelaciones. En el 2014 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados para las obras "Bahía de Caraquez", "La Aurora Cine El Dorado" y "Duran Outlet".

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15 IMPUESTOS

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

	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	2,068,477	1,884,305
Impuesto a la renta diferido	60,662	(432,753)
	<u>2,129,139</u>	<u>1,451,552</u>

b) Conciliación tributaria - contable

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

	2015	2014
Resultado antes del impuesto a la renta	2,555,502	2,565,127
Menos - Ingresos exentos (1)	(5,757,626)	(5,480,522)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	7,588,437	7,774,520
Base tributaria	4,386,313	4,859,125
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>1,096,578</u>	<u>1,069,008</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	<u>2,068,477</u>	<u>1,884,305</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>2,068,477</u>	<u>1,884,305</u>

- (1) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido. Ver Nota 17.
- (2) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado considerando el efecto de reavalúos y bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias y excluyendo los montos de los reavalúos. Adicionalmente incluye US\$7,051,828 (2014: US\$6,032,688) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. En el 2014 también incluía US\$845,240 de deterioro de inversión en subsidiaria.
- (3) El impuesto causado del 2015 por US\$2,068,477 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,034,308, generando un impuesto por pagar por US\$34,169. En el 2014 el monto de US\$1,884,305 se presenta neto de retenciones y pagos por US\$1,638,351 generando un valor por pagar de US\$245,954.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	2015	2014
Utilidad (pérdida) del año antes de impuestos	2,555,502	2,565,127
Tasa vigente	<u>25%</u>	<u>22%</u>
	638,876	564,328
Más - Gastos (Ingresos) no deducibles que no se reversarán en el futuro	118,205	237,326
Efecto de incremento de tasas sobre el impuesto diferido	400,159	-
Pago adicional por anticipo mínimo	971,899	649,898
	<u>2,129,139</u>	<u>1,451,552</u>
Gasto por impuestos a la renta	<u>83%</u>	<u>57%</u>

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	2015	2014
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	321,821	432,753
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>3,012,843</u>	<u>2,841,249</u>
	<u>3,334,664</u>	<u>3,274,002</u>

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

Al 1 de enero de 2014	3,706,755
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(432,753)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	3,274,002
Efecto por incremento de tasas (22% al 25%)	400,159
Realización del año	<u>(339,497)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>3,334,664</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión. No se registra impuestos diferidos sobre reavalúos de terrenos por cuanto la Administración espera consumir esta inversión a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

d) Impuestos por pagar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente por pagar	64,523	264,543
Impuesto al valor agregado por pagar	635,104	318,401
	<u>699,627</u>	<u>582,944</u>

e) 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\$15,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que basados en que el estudio de precios de transferencia del 2014 que no arrojó ajustes y que las transacciones del 2015 son similares a las del 2014, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2015. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

f) Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2012 al 2015 aún están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 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:

	2015	2014
Ingresos por arrendamientos de locales administrados		
Aministradora del Pacifico S.A. Adepassa Arrendamientos de locales administrados (1)	35,323,946	32,680,640
Supercines S.A. Servicio de Administración de locales comerciales (1)	-	13,930
	<u>35,323,946</u>	<u>32,694,570</u>
Otros Ingresos		
Corporación El Rosado S.A. Ingreso por derecho de concesión (2)	6,108,613	5,274,195
Otros	11,486	-
	<u>6,120,099</u>	<u>5,274,195</u>
Egresos		
Corporación El Rosado S.A. Reconocimiento de interes implícito en cuentas por pagar (3)	7,051,828	6,032,688
Aministradora del Pacifico S.A. Adepassa Servicio de Administración de locales comerciales (4)	-	214,828
Supercines S.A. Entretenimiento del Pacifico S.A. Entrepassa	19,662	163,691
	<u>5,264</u>	<u>4,969</u>
	<u>7,076,754</u>	<u>6,416,176</u>
Otros		
Inmobiliaria Meridional S.A. Cesión de acciones de Inmobiliaria Columbia S.A. (Ver Nota 11)	-	348,751
Corporación El Rosado S.A. Compras de inventarios	7,306,527	2,675,336

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo a lo establecido mediante contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacifico S.A. Adepassa durante el 2015. Véase Nota 21.
- (2) Al cierre del ejercicio los ingresos por concesiones ascienden a US\$6,108,613, de los cuales US\$350,987 fueron reconocidos como otros ingresos.
- (3) Ver Notas 2.4.2 b) y 19 b).

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (4) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a servicios de administración de Centros Comerciales, y mantenimiento de los centros comerciales.

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

	2015	2014
Documentos y cuentas por cobrar		
Corriente		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (5)	1,016,819	765,882
Inmobiliaria Columbia S. A.	53,970	37,970
Corporación El Rosado S.A	5,559	-
Administradora del Pacífico Adepassa S.A. (6)	<u>2,551,712</u>	<u>1,098,248</u>
	<u>3,628,060</u>	<u>1,902,100</u>
Anticipo a Proveedores		
Corporación El Rosado S.A (Ver Nota 7)	2,389,343	-
No corriente		
Inmobiliaria Meridional S.A. (5)	684,371	1,118,438
Total	<u><u>6,701,774</u></u>	<u><u>3,020,538</u></u>
Documentos y cuentas por pagar		
Corriente		
Corporación El Rosado S.A. (8)	46,799,870	29,650,475
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	814,000	814,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (7)	13,730,727	236,311
Entretenimiento del Pacífico S.A	-	1,228
	<u>61,344,597</u>	<u>30,702,014</u>
No corriente		
Corporación El Rosado S.A. (8)	<u>212,701,128</u>	<u>207,620,387</u>
Total	<u><u>274,045,725</u></u>	<u><u>238,322,401</u></u>

- (5) Corresponde al saldo por cobrar de la venta de un terreno ubicado en km 14 vía a la Costa con pagos trimestrales, con fecha de vencimiento mayo del 2018 que devenga intereses. Adicionalmente incluye US\$559,861 por cobrar por cesión de acciones de subsidiaria realizada en el 2014.
- (6) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendo del mes de diciembre.
- (7) Corresponden a anticipo para la compra de activos, éstos serán liquidados al corto plazo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (8) Corresponde a préstamos recibidos para la compra de terrenos y la construcción de diversos centros y locales comerciales y para la compra del total del paquete accionario de dos compañías propietarias de terrenos colindantes al centro comercial Riocentro Entreríos. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán pagados hasta el año 2038 mediante pagos por arrendamiento de los mencionados locales en los centros comerciales; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.4.2 b), sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual, a excepción de aquellos préstamos con vencimientos de hasta 360 días.
- (9) Corresponde a financiamiento otorgado en el 2014 que no genera intereses y se liquidará hasta junio del 2016.

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

Años	2015	2014
2016	21,719,100	21,200,301
2017	19,288,257	18,827,524
2018	14,964,403	14,606,952
2019	14,516,239	14,169,493
2020	8,186,323	7,990,778
2021	7,223,439	7,050,895
2022	6,171,344	6,023,931
2023	4,878,481	4,761,950
2024	2,581,220	2,519,563
2025 a 2038	113,172,322	110,469,001
	<u>212,701,128</u>	<u>207,620,387</u>

17 INGRESO DIFERIDO

	2015	2014
Saldo inicial	41,296,491	36,678,732
Adición (1)	10,950,583	9,041,947
Apropiación (2)	(6,108,613)	(5,274,195)
Alquiler (3)	(200,001)	850,007
	<u>45,938,460</u>	<u>41,296,491</u>
Menos - Porción corriente	(5,757,622)	(5,680,462)
No corriente	<u>40,180,838</u>	<u>35,607,029</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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (1) Corresponde a los valores de derechos de concesión por préstamos recibidos en el 2015.
- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por US\$5,757,626 y otros ingresos por US\$350,987.
- (3) Se presenta en otros ingresos.

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende en 45,552 acciones ordinarias, nominativas y liberadas; y, 23,001 acciones preferidas, nominativas y liberadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

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

	2015	
	%	US\$
Fusgal Trading S.A.	33,34	22,851
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22,22	15,234
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22,22	15,234
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22,22	15,234
	<u>100,00</u>	<u>68,553</u>

19 GASTOS POR NATURALEZA**a) Gastos administrativos y de operación:**

	2015	2014
Depreciación (Notas 9 y 10)	14,103,031	12,557,778
Impuestos y contribuciones	1,647,529	1,532,156
Seguros	527,024	428,813
Honorarios	167,432	212,495
Mantenimiento de inmuebles	2,754,174	2,531,853
Promociones y exhibiciones	1,383,762	1,567,964
Propaganda y publicidad	196,416	373,758
Energía eléctrica	8,258,199	6,612,680
Consumo de agua	406,633	349,938
Guardianía y Servicios administrativo	-	214,828
Combustible y lubricantes	47,343	-
Otros	113,328	96,736
	<u>29,604,871</u>	<u>26,478,999</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Gastos financieros:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 16)	7,051,828	6,032,688
Intereses de obligaciones bancarias y otros	<u>2,493,382</u>	<u>2,708,453</u>
	<u><u>9,545,210</u></u>	<u><u>8,741,141</u></u>

20 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos		
Ingresos por exhibición	-	135,000
Venta de Activo fijo	-	206,324
Ingresos por concesión (Nota 17)	350,987	-
Otros	235,633	655,436
Intereses ganados	<u>55,237</u>	<u>72,851</u>
	<u>641,857</u>	<u>1,069,611</u>
Otros egresos		
Deterioro de inversiones (Nota 11)	-	(845,240)
Otros	<u>(17,846)</u>	<u>(40,873)</u>
	<u>(17,846)</u>	<u>(886,113)</u>
	<u><u>624,011</u></u>	<u><u>183,498</u></u>

21 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

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

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dicho contratos las partes han convenido como precio por la administración

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

de los centros comerciales el 25% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

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

En diciembre del 2015 se mantuvo el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2015 Inmobiliaria Motke S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$35,323,946 (2014: US\$32,694,570) y gastos por administración hasta el 2014 por US\$214,828.

Al 31 de diciembre del 2015 todos los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke se encuentran bajo la administración de la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.

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

La Compañía ha firmado contratos de préstamos con Corporación El Rosado S.A. para la financiación de los siguientes proyectos inmobiliarios: "Riocentro Shopping", "El Paseo Shopping de Machala", "El Paseo Shopping - La Península", "Riocentro Sur", "Entrerios", "El Paseo Shopping - Vía a Daule" en la ciudad de Guayaquil, Hipermarket Los Vergeles, de un terreno en la ciudad de Quito, de un terreno en la ciudad de Manta, del Hipermarket de Los Chillos, "El Paseo Shopping de Babahoyo", "El Paseo Shopping de Riobamba", "El Paseo Shopping de Quevedo", "Centro Comercial Paseo Shopping Playas", "Hipermarket 12 1/2 Vía Daule", "Hipermarket El Dorado", "Mini Comisariatos 12 y 13", Centro comercial El Dorado (Cines y Riocentro shopping) y Centro de distribución km. 18 vía a Daule.

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria hasta por el valor que cada proyecto (centro comercial) requiera, monto desembolsado de acuerdo a los requerimientos de los constructores mediante liquidaciones de los gastos incurridos. A cambio, la inmobiliaria otorga un derecho de concesión por la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis", "Carl's Junior" y "Metrópolis". Esta exclusividad que origina un derecho de concesión se reconoce como un activo intangible dentro del Estado de situación financiera.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

22 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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. VERONICA SILVA
CONTADORA