

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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	Etapla #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De Bananeros

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 Playas, Av.
Paseo Shopping Playas	Colombo y Zenón
Hiper Vía Daule	Km 12.5 Vía Daule
Hiper El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Carl’s Junior Machala	Ciudad de Machala
Carl’s Junior Sur	Guayaquil, Ave. 25 de Julio
Cines Quito	Quito, Ave. 6 de Diciembre
Paseo Shopping Durán	Durán, Junto al Terminal Terrestre
Paseo Shopping Bahía de Caráquez	Bahía de Caráquez, Barrio del Astillero
Bodegas Central	Centro de Distribución Vía a Daule
Riocentro El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Patio de Comidas El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Mi Comisariato Vía a la Costa	Km. 13 Vía a la Costa Etapa II
Bodegas Briko (1)	Km. 9 ½ vía a Daule
Restaurant Línea Red Lobster (1)	Daule vía La Aurora Km10.5
Mejoramiento Shopping Libertad (1)	La Libertad – Península Santa Elena
Paseo Shopping Balzar (2)	Balzar
Mi Comisariato vía Daule (2)	Km 7 ½ vía Daule

- (1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2016.
- (2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2017.

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

# **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 2017, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$88,500,000 (2016: US\$75,187,000), 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 2017 y 2016, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su compañía relacionada Corporación El Rosado. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará más rentable.

### **Aprobación de los estados financieros separados**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de abril del 2018 del Primer Vicepresidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

### **Situación económica del país**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

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

# **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

### **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.

Al 31 de diciembre del 2017, 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:

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros)	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones; sin embargo, en relación a la adopción de las normas NIIF 9, 15 y 16, la Administración informa que basada en una evaluación general de sus transacciones, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 9 – Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus compañías relacionadas que se liquidan hasta en 90 días y que históricamente no han presentado algún nivel de deterioro, por lo que no se observan efectos importantes en las estimaciones de las pérdidas por deterioro que se analizan en función del modelo de pérdidas esperadas futuras; ii) NIIF 15 – Las transacciones de ingresos por el arriendo de los locales comerciales administrados por su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepara representan de manera general una sola obligación de desempeño, misma que está normada bajo la NIC 17 y a partir del 2019 bajo la NIIF 16; por lo tanto, no se espera efectos importantes en la aplicación de esta norma; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos que la Compañía mantiene, al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 2.4 Activos y pasivos financieros

#### 2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y 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 2017 y del 2016, 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.

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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) 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:

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
- ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta compañía relacionada para la construcción de centros comerciales. Se liquidan en el largo plazo y no devengan intereses; por lo cual se presentan al valor presente de los flujos a pagar utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).
- iv) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a valores recibidos de un accionista en el 2016 que se registró a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengó intereses y se liquidó en 90 días. También se incluyen saldos de dividendos pendientes de pago que se registran a su valor nominal pues son exigibles en el corto plazo.

### 2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 retenir sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 por anticipado que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

### 2.7 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 - 20
Maquinaria (tractores picadoras)	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

# **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

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.

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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 2017 y 2016, 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. También establece el pago del “anticipo mínimo del impuesto a la renta” cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

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 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables.

#### **Impuesto a la renta diferido**

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

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

# **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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. Adepasa, 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.

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

# **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

### **4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgos financieros**

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

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

##### **a) Riesgo de mercado:**

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

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

##### **Riesgo por tasa de interés:**

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

##### **Riesgo de precio:**

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

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 Adepassa, compañía relacionada, que asume este riesgo.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Machala S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre del 2017.

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

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	49,699,062	73,216,899	40,216,635
Cuentas por pagar proveedores	6,242,142	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	51,834,581	31,887,117	182,977,280
Otras cuentas por pagar	1,619,437	-	-

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

#### 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones bancarias	140,086,911	125,078,832
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	236,037,727	243,114,788
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	7,861,579	5,243,849
	<u>383,986,217</u>	<u>373,437,469</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,510,412)	(2,506,488)
Deuda neta	<u>381,475,805</u>	<u>370,930,982</u>
Total patrimonio	<u>66,147,139</u>	<u>66,501,873</u>
Capital total	<u>447,622,944</u>	<u>437,432,855</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>85%</b>	<b>85%</b>

## 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:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,510,412	-	2,506,488	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas y accionistas	2,039,873	-	2,486,661	232,678
<b>Total activos financieros</b>	<u>4,550,285</u>	<u>-</u>	<u>4,993,149</u>	<u>232,678</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones bancarias	40,691,164	99,395,747	40,913,723	84,165,109
Cuentas por pagar a proveedores	6,242,142	-	4,648,657	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	46,073,475	189,964,252	33,347,202	209,767,586
Otras cuentas por pagar	1,619,437	-	595,192	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>94,626,218</u>	<u>289,359,999</u>	<u>79,504,774</u>	<u>293,932,695</u>

### Valor razonable de instrumentos financieros

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

# INMOBILIARIA MOTKE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

### 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacifico S.A.	517,100	48,784
Banco Internacional S.A.	389,527	1,003,560
Banco Bolivariano C.A.	883,136	1,219,541
Banco del Machala S.A.	20,428	10,792
Banco del Pichincha C.A.	238,795	178,752
Banco de Guayaquil S.A	154,702	40,029
Banco de la Producción Produbanco	306,724	5,030
	<u>2,510,412</u>	<u>2,506,488</u>

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

### 7 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Laserson S.A. (1)	1,283,775	1,283,775
Obras de Ingeniería Eléctrica	184,936	-
Sism e ing Sistem as Mecánicos	-	640,167
IPAC S.A.	97,373	-
Sistem as de calefacción Venti	-	10,000
C&E Ingeniería y Construcción	-	80,000
Marcelo Quevedo	80,808	-
Corporación Eléctrica S.A.	76,483	-
Gotoconstru S.A.	164,592	164,592
Centro Electromecánico C.A.	165,335	-
Henry Riera	50,050	-
Construcciones Vega	49,685	-
Rinolpavimenta Ecuador S.A.	48,830	-
Maderera Técnica S.A MADETEC	72,075	72,075
Cristian Falcones C.A.	121,000	-
Coener Comunicaciones y Energía CIA.	-	27,098
Ramirez Andrade David Daniel	-	10,744
Otros	354,829	322,164
	<u>2,749,771</u>	<u>2,610,615</u>

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

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Durante el 2017 se entregaron anticipos principalmente para las fases pendientes en la obra "La Aurora" por aproximadamente US\$1,941,000 (2016: anticipos principalmente por las obras "La Aurora" y ampliación en "Paseo Shopping La Libertad" por US\$2,000,000 y US\$600,600, respectivamente).

#### 8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	3,507,740	2,194,571
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	418,541	99,384
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	81,192	179,934
	<u>4,007,473</u>	<u>2,473,889</u>
 <u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>9,953,305</u>	<u>12,555,185</u>

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

<u>Año Fiscal</u>	
2009	175,758
2011	1,929,041
2012	2,483,864
2013	3,122,675
2014	1,183,734
2015	1,058,233
	<u>9,953,305</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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 9 INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Maquinaria	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
<b>Al 1 de enero del 2016</b>						
Costo	29,337,800	80,646	526,606	909,910	671,173	31,526,135
Depreciación acumulada	(7,783,086)	(60,096)	(78,640)	(504,673)	(51,263)	(8,534,758)
Valor en libros	21,554,714	20,550	450,966	345,237	619,910	22,991,377
<b>Movimientos 2016</b>						
Adiciones	460,391	-	3,257	54,586	-	518,234
Transferencias (1)	1,153,522	-	-	50,362	-	1,203,884
Depreciación	(2,614,665)	(2,740)	(52,991)	(147,794)	(67,058)	(2,885,248)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	20,553,962	17,810	401,232	302,391	552,852	21,828,247
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>						
Costo	30,951,713	80,646	529,863	1,014,858	671,173	33,248,253
Depreciación acumulada	(10,397,751)	(62,836)	(128,631)	(712,467)	(118,321)	(11,420,006)
Valor en libros	20,553,962	17,810	401,232	302,391	552,852	21,828,247
<b>Movimientos 2017</b>						
Adiciones	1,055,183	-	13,310	5,771	36,118	1,110,382
Transferencias (1)	-	-	-	91,697	-	91,697
Depreciación	(2,745,095)	(2,740)	(53,983)	(183,297)	(66,507)	(3,051,622)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>						
Costo	32,006,896	80,646	543,173	1,112,326	707,291	34,450,332
Depreciación acumulada	(13,142,846)	(65,576)	(182,614)	(895,764)	(184,828)	(14,471,628)
Valor en libros	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704

(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 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición:**

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2016				
Costo	348,416,942	151,686,625	11,030,854	511,134,421
Depreciación acumulada	(68,090,918)	-	-	(68,090,918)
Valor en libros	280,326,024	151,686,625	11,030,854	443,043,503
Movimientos 2016				
Adiciones (3)	-	-	18,068,402	18,068,402
Bajas/Ventas (1)	-	(8,616,764)	-	(8,616,764)
Transferencia (2)	13,967,856	53,332	(15,225,072)	(1,203,884)
Depreciación	(14,398,837)	-	-	(14,398,837)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420
Al 31 de diciembre del 2016				
Costo	362,384,798	143,123,193	13,874,184	519,382,175
Depreciación acumulada	(82,489,755)	-	-	(82,489,755)
Valor en libros	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420
Movimientos 2017				
Adiciones (3)	9,239,276	61,849	18,500,217	27,801,342
Transferencia (2)	651,823	97,169	(840,689)	(91,697)
Depreciación	(14,832,706)	-	-	(14,832,706)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo	372,275,897	143,282,211	31,533,712	547,091,820
Depreciación acumulada	(97,322,461)	-	-	(97,322,461)
Valor en libros	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (1) Corresponde principalmente a venta de terrenos en Ceibos Norte a su relacionada Inmobiliaria Lavie S.A. en febrero del 2016. La venta se realizó a un valor similar al de libros.
- (2) Valores activados y transferidos a instalaciones y equipos. Ver Nota 9.
- (3) Corresponde principalmente a: i) Construcción de Planta Procesadora de Cárnicos; ii) Trabajos adicionales de mejora para la Obra Balzar; iii) Construcción Bodega Cedi en el Km 18 ½ vía Daule y; iv) Trabajos adicionales de mejorar para la Obra C.C El Dorado. Adicionalmente, se han capitalizado intereses por préstamos financieros por aproximadamente US\$10,800,000.

En el 2016 correspondía principalmente al: i) C.C El Dorado – fase Línea Red Lobster y trabajos realizados en área de Cines y patio de comidas; ii) trabajos adicionales de mejora para la Obra Bodega Central Km. 18 vía a Daule (Nuevo centro de distribución); y iii) Ampliación del Shopping La Libertad (incluye capitalización de intereses por prestamos financieros por aproximadamente US\$7,000,000).

#### **b) Valor razonable de propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 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\$536,238,000; 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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2017	2016	2017	2016	
<b>Compañía subsidiaria</b>					
Inmobiliaria Columbia S.A.	75%	75%	1,046,254	1,046,254	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes
<b>Compañía asociada</b>					
Supercines S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y
<b>Otros</b>					
Briko S.A.	0.2%	0.2%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Ferrisariato.
Ubesair S.A.	0.4%	0.4%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	0.0001%	0.0001%	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>1,050,927</u>	

#### 12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

			Interés anual %	
	2017	2016	2017	2016
Banco del Pacífico S.A. (1)	45,366,685	45,537,179	8.37	8.81
Banco del Pichincha C.A. (2)	36,319,441	33,144,246	7.95	8.30
Banco Bolivariano C.A. (3)	4,703,932	5,906,556	8.00	8.00
Banco Guayaquil S.A. (4)	10,260,619	6,270,691	7.97	8.08
Banco Internacional S.A. (5)	19,510,162	20,089,299	8.16	8.48
Banco de la Producción Produbanco (6)	23,926,072	14,130,861	8.00	8.00
	<u>140,086,911</u>	<u>125,078,832</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(40,691,164)</u>	<u>(40,913,723)</u>		
	<u>99,395,747</u>	<u>84,165,109</u>		

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2017 por US\$17,200,000 cuyo vencimiento es en junio del 2023. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2023 para financiar básicamente la construcción de la Ciudad comercial El Dorado, Bodegas Km. 18,5 vía a Daule (Centro de distribución) y remodelación de otras obras. Estos

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Corresponde principalmente a saldo de préstamo obtenido en el 2017 por US\$11,000,000 cuyo vencimiento es en marzo del 2022. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala y para la construcción del Centro Comercial La Aurora.
  - (3) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2016 por US\$13,000,000 cuyo vencimiento es en diciembre del 2021. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimiento hasta el año 2018 para financiar la construcción del paseo shopping Bahía de Caraquez y Centro comercial La Aurora – Fase 2. Durante el 2017 no se han obtenido préstamos con esta institución.
  - (4) Corresponde principalmente a saldo de préstamo obtenido en el 2017 por US\$7,000,000 cuyo vencimiento es en marzo del 2022. Adicionalmente incluye financiamiento obtenido en años anteriores cuyo vencimiento es enero del 2019 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.
  - (5) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$5,800,000 obtenidos en el 2017 cuyo vencimiento es en julio del 2022. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2021. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora.
  - (6) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$20,500,000 obtenidos en el 2017 cuyo vencimiento es en abril del 2023.

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

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	27,770,848
2019	31,961,006	22,549,323
2020	29,688,979	17,503,963
2021	26,784,453	13,880,729
2022	9,863,638	2,432,113
2023	1,097,671	28,133
	<u>99,395,747</u>	<u>84,165,109</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Chillos, Riocentro Sur, Hipermercado Eloy Alfaro, Paseo Shopping ciudad Daule, los cuales se encuentran registrados como parte de sus "Propiedades de Inversión".

#### OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2017	2016	
Otras cuentas por pagar (1)	1,619,437	492,983	
Cuentas por pagar Accionistas	-	102,209	(2)
	<u>1,619,437</u>	<u>595,192</u>	

- (1) Corresponde principalmente a provisiones por servicios básicos y cuenta por pagar por servicios varios, las cuales fueron canceladas en el primer trimestre del 2018.
- (2) Correspondía a los saldos por pagar que mantiene la Compañía con su accionista Fusgal Trading S.A, por los dividendos declarados en el 2014 y que fueron cancelados en su totalidad en el 2017.

#### 13 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2017	2016
Sism eing Sistemas Mecánicos	-	1,467,410
Laserson S.A.	1,441,005	737,172
Obras de Ingeniería Eléctrica	259,912	489,211
Construcciones Civiles y Metálicas.	-	131,495
Estructuras de Hierro	1,030,544	-
Centro Electromecánico	354,063	-
Cristian Falcones C.A.	194,147	-
Vallejo Araujo S.A.	140,324	-
Torcal Power S.A.	43,060	25,401
Construcciones Vega S.A.	127,288	-
Corporación Eléctrica S.A. CO	135,191	-
Ecuatran S.A.	5,993	-
Compuhelp S.A	1,316	9,602
Equipos y Proyectos EQUIPROTEC	12,510	-
Signanservice S.A.	59,128	-
Acevil S.A.	64,984	-
Sistema de calefacción	52,727	52,800
C&E Ingeniería y Construcción	211,040	23,146
Villaquiran Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Tab Kontroll S.A.	15,367	32,212
Cubiertas del Ecuador S.A.	43,445	-
Norlop Thompson Asociados S.A.	65,462	61,544
Ingeniería en Climatización	13,463	32,584
Coeltec	129,266	78,584
IPAC S.A.	240,640	-
Mivcorp S.A.	-	1,585
Otros	1,469,437	1,374,081
	<u>6,242,142</u>	<u>4,648,657</u>

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados básicamente para la obra de C.C El Dorado y las nuevas bodegas ubicadas en el Km 18 ½ vía Daule. En el 2016 correspondía principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales realizados básicamente para la obra de "C.C El Dorado (Línea Red Lobster y Patio de comidas)", ampliación en las instalaciones Shopping La Libertad y entre otras remodelaciones.

#### 14 IMPUESTOS

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

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	1,908,061	2,230,319
Impuesto a la renta diferido	(153,103)	(434,870)
	<u>1,754,958</u>	<u>1,795,449</u>

##### b) Conciliación tributaria - contable

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

	2017	2016
Utilidad antes del impuesto a la renta	2,310,114	2,705,252
Menos - Ingresos exentos (1)	(5,214,695)	(5,814,280)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	8,493,978	6,545,831
Base tributaria	<u>5,589,397</u>	<u>3,436,803</u>
Tasa impositiva	25 %	25 %
Impuesto a la renta causado	<u>1,397,349</u>	<u>859,201</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	<u>1,908,061</u>	<u>2,230,319</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>1,908,061</u>	<u>2,230,319</u>

(1) Corresponde a la apropiación del ingreso diferido por concesiones. Ver Nota 17.

(2) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado considerando el efecto de reavalúos y bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias y excluyendo los montos de los reavalúos. Adicionalmente incluye US\$6,704,403 (2016: US\$6,355,458) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. Ver Nota 16.

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (3) El impuesto causado del 2017 por US\$1,908,061 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,227,218, generando un impuesto a favor por US\$319,157 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar. En el 2016 el impuesto causado por US\$2,230,319 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,329,703, generando un impuesto a favor por US\$99,384 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) del año antes de impuestos	2,310,114	2,705,252
Tasa vigente	<u>25%</u>	<u>25%</u>
	577,529	676,313
Más - Gastos (Ingresos) no deducibles que no se reversarán en el futuro	666,717	(251,979)
Pago adicional por anticipo mínimo	510,712	1,371,115
	<u>1,754,958</u>	<u>1,795,449</u>
Gasto por impuestos a la renta	<u>76%</u>	<u>66%</u>

**c) Impuesto a la renta diferido**

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	189,673	172,620
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>2,557,018</u>	<u>2,727,174</u>
	<u>2,746,691</u>	<u>2,899,794</u>

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

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 1 de enero del 2016	3,334,664
Realización del año	(434,870)
Al 31 de diciembre del 2016	2,899,794
Efecto por incremento de tasas (25% al 28%)	294,288
Realización del año	(447,391)
Al 31 de diciembre del 2017	<u>2,746,691</u>

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

#### d) Impuestos por pagar

	2017	2016
Retenciones en la fuente por pagar	50,048	15,901
Impuesto al valor agregado por pagar	532,055	512,057
	<u>582,103</u>	<u>527,958</u>

#### e) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo).

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía soportada por sus asesores tributarios considera estar exenta de la aplicación del régimen de precios de transferencia de acuerdo a lo indicado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en donde se indica exención cuando: i) tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables; ii)

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y, iii) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables; por cuanto Inmobiliaria Motke S.A. considera cumplir con los puntos antes mencionados y elaborará únicamente el anexo respectivo.

#### **f) Situación fiscal**

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2015 al 2017 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### **g) Otros asuntos – reformas tributarias**

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$m.5 a US\$m.1 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que de las mencionadas reformas, el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta.

#### 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Ingresos por arrendamientos de locales administrados</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administradora del Pacífico S.A. Adepara		
Arrendamientos de locales administrados (1)	<u>40,054,169</u>	<u>40,061,502</u>
<u>Otros Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Ingreso por derecho de concesión (2)	5,214,695	5,814,044
Inmobiliaria Lavie S.A.		
Venta de Terreno	-	236
Intereses ganados Inm erisa	-	26,794
	<u>5,214,695</u>	<u>5,841,074</u>
<u>Egresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de interés implícito en cuentas por pagar (3)	6,704,403	6,355,458
Entretimiento del Pacífico S.A. Entrepasa	13,748	11,772
Inmobiliaria Lavie S.A.	5,944	-
Administradora del Pacífico S.A.	28,044	19,409
Panadería del Pacífico S.A PANPACSA	-	1,600
	<u>6,752,139</u>	<u>6,388,239</u>
<u>Otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Compras de inventarios	<u>622,978</u>	<u>149,417</u>

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo a lo establecido mediante contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacífico S.A. Adeypasa. Véase Nota 21.
- (2) Ver Nota 17.
- (3) Ver Notas 2.4.2 b) y 19 b) y 21.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (4)	232,678	451,692
Administradora del Pacífico Adeypasa S.A. (5)	1,807,195	1,759,773
	<u>2,039,873</u>	<u>2,211,465</u>
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	-	232,678
Total	<u>2,039,873</u>	<u>2,444,143</u>
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	16,525,296	31,355,652
Entretenimiento del Pacífico S.A	1,570	-
Administradora del Pacífico S.A. Adeypasa (6)	29,546,609	1,991,550
	<u>46,073,475</u>	<u>33,347,202</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	189,964,252	209,767,586
Total	<u>236,037,727</u>	<u>243,114,788</u>

- (4) Corresponde al saldo por cobrar de la venta de un terreno ubicado en km 14 vía a la Costa con pagos trimestrales, con fecha de vencimiento mayo del 2018 que devengan intereses.
- (5) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendo del mes de diciembre.
- (6) 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

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual, a excepción de aquellos préstamos con vencimientos de hasta 360 días.

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

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	19,403,622
2019	14,558,056	18,235,815
2020	10,402,717	11,269,180
2021	9,941,986	9,927,042
2022	10,003,383	8,547,533
2023	8,440,205	6,984,355
2024	5,935,827	4,479,978
2025 a 2038	130,682,078	130,920,061
	<u>189,964,252</u>	<u>209,767,586</u>

## 16 INGRESO DIFERIDO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	39,924,415	45,938,461
Adición (1)	4,785,808	-
Otros ajustes	87	-
Apropiación (2)	(5,214,695)	(5,814,044)
Alquiler (3)	(200,002)	(200,002)
	<u>39,295,613</u>	<u>39,924,415</u>
Menos - Porción corriente	(5,214,695)	(5,814,044)
No corriente	<u>34,080,918</u>	<u>34,110,371</u>

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

- (1) Corresponde a los valores de derechos de concesión por préstamos recibidos en el 2017.
- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por aproximadamente US\$5,214,695 (2016: US\$5,814,044).

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

(3) Se presenta en otros ingresos. Ver Nota 20.

#### 17 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende en 45,552 acciones ordinarias, nominativas y liberadas; y, 23,001 acciones preferidas, nominativas y liberadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

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

#### 18 GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	17,884,328	17,284,085
Impuestos y contribuciones	1,981,042	2,060,338
Seguros	638,582	607,222
Honorarios	381,370	191,136
Mantenimiento de inmuebles	3,460,507	3,188,682
Promociones y exhibiciones	1,252,787	1,096,871
Propaganda y publicidad	309,729	217,751
Energía eléctrica	10,613,565	10,145,825
Consumo de agua	511,932	468,526
Combustible y lubricantes	22,460	35,323
Otros	117,670	115,252
	<u>37,173,972</u>	<u>35,411,011</u>

## INMOBILIARIA MOTKE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Gastos financieros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 16)	6,704,403	6,355,458
Intereses de obligaciones bancarias y otros	547,267	1,701,219
	<u>7,251,670</u>	<u>8,056,677</u>

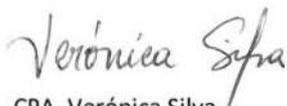
#### 19 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Venta de Activo fijo	-	236
Ingresos por concesión (Nota 17)	200,002	200,002
Otros (1)	1,374,968	-
Intereses ganados	21,405	97,156
	<u>1,596,375</u>	<u>297,394</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	(129,483)	-
	<u>(129,483)</u>	<u>-</u>
	<u>1,466,892</u>	<u>297,394</u>

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

#### 20 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora