

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Centro Comercial Riocentro Entre Ríos	Samborondón sector La Puntilla
Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"	Cantón La Libertad
Centro Comercial "Riocentro Sur"	Av. 25 de Julio
Hipermercado	Eloy Alfaro y Francisco Marcos
Hipermercado	Centro Comercial Albán Borja
Centro Comercial "Paseo Shopping Machala"	Ciudad de Machala
Mi Comisariato	Av. Nicolás Lapentti (Durán)
Mi Comisariato y Río Store	Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H
Mi Comisariato	Roca entre Pedro Carbo y Panamá
Mi Juguetería	Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito
Mi Comisariato	C.C. Unioro (Machala)
Bodega	Pedro Carbo 127 y Roca
Hacienda	Km. 21 vía a Daule
Terreno	Km. 8 ½ vía a Daule
Terreno	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Terrenos	Km. 2,5 vía a Samborondón
Terrenos	Kms. 9,5, 12,5 y 18,5 vía a Daule
Centro Comercial "Paseo Shopping Daule"	Km. 10 vía a Daule
Mini Comisariato	Portete y la 27
Mini Comisariato	Esmeralda y Venezuela
Mini Comisariato	Venezuela y García Moreno
Terrenos	Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito
Hipermercado	San Rafael, Valle de los Chillos
Mini Comisariato	Pascuales
Supercines Quito, Chillis Quito, Metrópolis Quito	Av. 6 de Diciembre (Quito)
Mini Comisariato	Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto
Terreno	Sector de la Aurora en la vía a Daule
Chili's Machala	C.C. Unioro (Machala)
Terreno	Av. Del Bombero frente Riocentro
Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"	Antonio José De Sucre
Centro Comercial "Paseo Shopping Quevedo"	Km 1 Vía A Buena Fe Frente
Terreno	Centro Comercial Babahoyo
Mini Mapasingue	8va avenida 0202 1er Pasaje Mapasingue Oeste
Centro Comercial Hiper Vergeles	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
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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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
Terreno	Calle 19 y Q
Mini Comisariato 12	Raul Clemente Huerta Y Domingo Comin –Esclusas
Mini Comisariato 13	Guayaquil, Coop. Fundación de Guayaquil, SL6 Playas,
Mini Comisariato 14	Av. Colombo y Zenón
Paseo Shopping Playas	Km 12.5 Vía Daule
Hiper Vía Daule	Daule vía La Aurora Km10.5
Hiper El Dorado	Ciudad de Machala
Carl's Junior Machala	Guayaquil, Ave. 25 de Julio
Carl's Junior Sur	Quito, Ave. 6 de Diciembre
Cines Quito	Durán, Junto al Terminal Terrestre
Paseo Shopping Durán	Bahía de Caráquez, Barrio del Astillero
Paseo Shopping Bahía de Caráquez	Centro de Distribución Vía a Daule
Bodegas Central	Daule vía La Aurora Km10.5
Riocentro El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Patio de Comidas El Dorado	Km. 9 ½ vía a Daule
Bodegas Briko	Daule vía La Aurora Km10.5
Restaurant Línea Red Lobster	La Libertad – Península Santa Elena
Mejoramiento Shopping Libertad	Balzar
Paseo Shopping Balzar (1)	Km 7 ½ vía Daule
Mi Comisariato vía Daule (1)	Km 18 ½ vía Daule
Bodegas Cedi (2)	Mucho Lote 2
Comisariato Mucho Lote 2 (2)	Riocentro El Dorado
Mr Joy (2)	

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

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

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Aún no adoptadas por la Compañía

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

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generan utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019.
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente está listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2016-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	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
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
GINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3.	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación realizada, no habría impactos significativos al aplicar esta norma debido a que la Compañía no contiene contratos de arriendo en calidad de arrendatario. La Compañía estima que la adopción de las otras nuevas normas, enmiendas

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2018 y 2017 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

Clasificación

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

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

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

Medición

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Instrumentos de deuda

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

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

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

- Los instrumentos de patrimonio

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

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

Reconocimiento y baja de activos financieros

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Deterioro de activos financieros

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

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

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

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

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

Obligaciones bancarias

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación.

Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Cuentas por pagar compañías relacionadas

Corresponden principalmente a obligaciones de pago por las deudas mantenidas con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta compañía relacionada para la construcción de centros comerciales. Se liquidan en el largo plazo y no devengan intereses; por lo cual se presentan al valor presente de los flujos a pagar utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).

2.8 Anticipos a proveedores

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

2.9 Otros activos corrientes

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

2.10 Instalaciones y equipos.

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

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de las instalaciones y equipos, o de 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:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10 - 20
Maquinaria (tractores picadoras)	10
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10
Equipos de computación	3

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

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

2.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de los centros 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.

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 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 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 2018 y 2017, 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.

2.13 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 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28% (2017: 25%).

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

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

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Provisiones

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

2.16 Beneficios a empleados

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

2.17 Ingreso diferido

Concesión

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

2.18 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.19 Resultados acumulados

Reserva de capital

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

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

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

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

2.20 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.21 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

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

Las transacciones de ingreso de la Compañía corresponden a los arriendos de los locales comerciales administrados por su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, las cuales representan una sola obligación de desempeño, la misma que está normada bajo la NIC 17 y, a partir del 2019 bajo la NIIF 16. En base a lo anteriormente mencionado, no existen efectos debido a que la NIIF 15 no es de aplicación para la Compañía.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(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 separados y sus notas relacionadas*. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

- Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Ingresos diferidos - Concesiones: La estimación de estos pasivos se generan al momento en que la Compañía recibe préstamos de su relacionada Corporación El Rosado S.A. para la construcción de centros comerciales, donde la principal ancla la constituyen los locales de Corporación El Rosado S.A. A cambio la Compañía otorga a Corporación El Rosado S.A. un derecho de concesión por la *exclusividad para realizar sus operaciones*. El monto de la concesión es la diferencia entre el valor presente de los flujos a pagarse en el futuro descontados a una tasa de interés anual del 5% y el valor recibido. El monto así determinado se registra como ingreso diferido y se amortiza en el plazo del contrato de financiamiento. Ver Nota 21. El valor de la amortización del año se registra como ingresos de concesión y se considera como ingreso exento para fines tributarios.

Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante venta.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 compañía relacionada 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:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros. La Compañía financia sus operaciones con instrumentos a tasas de intereses fijas en un 46% y el resto se contrata a tasa variable.

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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

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

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

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Adepasa, compañía relacionada, que asume este riesgo.

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2018	2017
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Machala S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa 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. Adepasa 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. Adepasa 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

disponible con bancos garantizadas principalmente por su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
2018			
Obligaciones bancarias	50,089,250	82,963,041	34,258,872
Sobregiros bancarios	623,003	-	-
Cuentas por pagar proveedores	4,482,928	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	44,836,207	18,877,226	220,553,652
Otras cuentas por pagar	500,295	-	-
	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
2017			
Obligaciones bancarias	49,699,062	73,216,899	40,216,635
Cuentas por pagar proveedores	6,242,142	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	51,834,581	31,867,117	182,977,280
Otras cuentas por pagar	1,619,437	-	-

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones bancarias	144,178,062	140,086,911
Sobregiros bancarios	623,003	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	262,234,961	236,037,727
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	4,983,223	7,861,579
	<u>412,019,249</u>	<u>383,986,217</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(3,836,990)	(2,510,412)
Deuda neta	<u>408,182,259</u>	<u>381,475,805</u>
Total patrimonio	66,713,392	66,147,139
Capital total	<u>474,895,651</u>	<u>447,622,944</u>
Ratio de apalancamiento	86%	85%

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Valor razonable de instrumentos financieros

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

En relación a las obligaciones bancarias existen pasivos a largo plazo a tasas fijas del 4% anual y el resto de tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 7.89% al 8.3%; por lo cual su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa referencial vigente al 31 de diciembre del 2018, según el Banco Central del Ecuador 8,69% vs. 8%, tasa promedio de los préstamos contratados).

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	168,194	517,100
Banco Internacional S.A.	392,451	389,527
Banco Bolivariano C.A.	-	883,138
Banco del Machala S.A.	21,859	20,428
Banco del Pichincha C.A.	219,521	238,795
Banco de Guayaquil S.A.	278,037	154,702
Banco de la Producción Produbanco	2,758,928	306,724
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,836,980</u>	<u>2,510,412</u>
Sobregiros bancarios	(623,003)	-
	<u>3,213,987</u>	<u>2,510,412</u>

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

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

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

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

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	4,407,885	3,507,740
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	461,365	416,541
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	89,727	81,192
	<u>4,958,977</u>	<u>4,007,473</u>
<u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	7,915,555	9,953,305
	<u>7,915,555</u>	<u>9,953,305</u>

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

9 INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Maquinaria	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
Al 1 de enero del 2017						
Costo	30,951,713	80,646	529,863	1,014,858	671,173	33,248,253
Depreciación acumulada	(10,397,751)	(62,836)	(128,631)	(712,467)	(118,321)	(11,420,006)
Valor en libros	20,553,962	17,810	401,232	302,391	552,852	21,828,247
Movimientos 2017						
Adiciones	1,055,183	-	13,310	5,771	36,118	1,110,382
Transferencias (1)	-	-	-	91,697	-	91,697
Depreciación	(2,745,095)	(2,740)	(53,983)	(183,297)	(65,507)	(3,051,622)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	18,894,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	32,006,896	80,646	543,173	1,112,326	707,291	34,450,332
Depreciación acumulada	(13,142,846)	(65,576)	(182,614)	(895,764)	(184,828)	(14,471,628)
Valor en libros	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
Movimientos 2017						
Adiciones	724,270	-	20,393	177,768	14,464	936,895
Depreciación	(2,673,187)	(2,740)	(55,833)	(188,096)	(69,133)	(2,988,989)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	16,915,133	12,330	325,119	206,234	467,794	17,926,610
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	32,731,166	80,646	563,566	1,290,094	721,755	35,387,227
Depreciación acumulada	(15,816,033)	(68,316)	(238,447)	(1,083,860)	(253,961)	(17,460,617)
Valor en libros	16,915,133	12,330	325,119	206,234	467,794	17,926,610

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

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

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2017				
Costo	362,364,798	143,123,193	13,874,184	519,362,175
Depreciación acumulada	(82,489,755)	-	-	(82,489,755)
Valor en libros	279,895,043	143,123,193	13,874,184	436,892,420
Movimientos 2017				
Adiciones (2)	9,239,276	61,849	18,500,217	27,801,342
Transferencia (1)	651,823	97,169	(840,689)	(91,697)
Depreciación	(14,832,706)	-	-	(14,832,706)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo	372,275,897	143,282,211	31,533,712	547,091,820
Depreciación acumulada	(97,322,461)	-	-	(97,322,461)
Valor en libros	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Movimientos 2018				
Adiciones (3)	-	-	28,994,427	28,994,427
Transferencia	-	174,410	(174,410)	-
Depreciación	(15,054,124)	-	-	(15,054,124)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	259,899,312	143,456,621	60,353,729	463,709,662
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo	372,275,897	143,456,621	60,353,729	576,086,247
Depreciación acumulada	(112,376,585)	-	-	(112,376,585)
Valor en libros	259,899,312	143,456,621	60,353,729	463,709,662

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

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de los terrenos y edificios, según valuaciones realizadas por peritos independientes, para la mayor parte de estos activos, asciende a aproximadamente US\$564,000; 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.

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2018	2017	2018	2017	
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					
Supercines S.A.	34%	34%	4,590	4,580	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 Ferrisariato.
Ubesair S.A.	0.4%	0.4%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquill	0.0001%	0.0001%	5	5	
			<u>1,050,927</u>	<u>1,050,927</u>	

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

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

- (1) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2018 por US\$20,000,000 cuyo vencimiento es en mayo del 2025. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2023 para financiar básicamente la construcción de la Ciudad comercial El Dorado, Bodegas Km. 18,5 vía a Daule (Centro de distribución) y remodelación de otras obras. Estos préstamos están garantizados por Corporación El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre otros inmuebles (centros comerciales) propiedad de la Compañía.
- (2) Corresponde principalmente a saldo de préstamo obtenido en el 2018 por US\$17,102,000 cuyo vencimiento es en noviembre del 2023. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022 para financiar la construcción de un centro comercial en la ciudad de Machala y para la construcción del Centro Comercial La Aurora.
- (3) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2018 por US\$1,900,000 cuyo vencimiento es en agosto del 2020. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimiento hasta el año 2021 para financiar la construcción de las Bodegas Km 18,5 vía Daule (Centro de distribución).
- (4) Corresponde principalmente a saldo de préstamos obtenido en años anteriores cuyo vencimiento es enero del 2019 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora. Durante el 2018 no se han obtenido préstamos con esta institución.
- (5) Corresponde principalmente a saldos de obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Comercial La Aurora y de las Bodegas Km 18,5 vía Daule (Centro de distribución). Durante el 2018 no se han obtenido préstamos con esta institución.

- (6) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$8,000,000 obtenidos en el 2018 cuyo vencimiento es en abril del 2024. Adicionalmente incluye financiamientos obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2023 para financiar la construcción de las Bodegas Km 18,5 vía Daule (Centro de distribución).

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro 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

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

- (1) Corresponde principalmente a provisiones por servicios básicos y cuenta por pagar por servicios varios, las cuales fueron canceladas en el primer trimestre del 2018.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Laserson S.A.	1,462,660	1,441,005
Proyectos y construcciones S.A.	457,375	-
Centro Electromecánico	428,964	354,063
Branzino S.A.	159,611	-
Villaquirán Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Corporación Eléctrica S.A. CO	108,366	135,191
Alcivar Solorzano María	105,425	-
Construcciones Vega S.A.	86,709	127,288
Tab Kontroll S.A.	76,222	15,367
Sigmanservice S.A.	76,132	59,128
Coeltec	64,559	129,266
C&E Ingeniería y Construcción	44,881	211,040
Cubiertas del Ecuador S.A.	43,783	43,445
Torca Power S.A.	27,784	43,080
Norlop Thompson Asociados S.A.	25,488	65,462
Ecuatran S.A.	16,862	5,993
Computhelp S.A.	10,419	1,316
Sistema de calefacción	3,115	52,727
Ingeniería en Climatización	1,859	13,463
Obras de Ingeniería Eléctrica	-	259,912
Estructuras de Hierro	-	1,030,544
Cristian Falcones C.A.	-	194,147
Vallejo Araujo S.A.	-	140,324
Equipos y Proyectos EQUIPROTEC	-	12,510
Acevil S.A.	-	64,884
IPAC S.A.	-	240,540
Otros	1,140,884	1,469,437
	<u>4,482,928</u>	<u>6,242,142</u>

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

15 IMPUESTOS

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Conciliación tributaria - contable

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	2,127,001	2,310,114
Menos - Ingresos exentos (1)	(4,602,099)	(5,214,695)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	7,195,942	8,623,462
Base tributaria	<u>4,720,844</u>	<u>5,718,881</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>1,180,211</u>	<u>1,429,720</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	<u>2,274,589</u>	<u>1,908,061</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>2,274,589</u>	<u>1,908,061</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\$7,195,000 (2017: US\$6,704,403) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. Ver Nota 16.
- (3) El impuesto causado del 2018 por US\$2,274,589 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,317,412, generando un impuesto a favor por US\$42,823 incluido en el rubro de impuestos por recuperar. En el 2017 el impuesto causado por US\$1,908,061 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,227,218, generando un impuesto a favor por US\$319,157 incluido en el rubro de impuestos por recuperar.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

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

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

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

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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuestos por pagar

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

e) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía soportada por sus asesores tributarios considera estar exenta de la aplicación del régimen de precios de transferencia de acuerdo a lo indicado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en donde se indica exención cuando: i) tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables; ii) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y, iii) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables; por cuanto Inmobiliaria Motke S.A. considera cumplir con los puntos antes mencionados y elaborará únicamente el anexo respectivo.

f) Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2016 al 2018 aún están sujetos a una posible fiscalización.

g) Otros asuntos – reformas tributarias

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuestos a la Renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la Renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la Renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado, se establece el uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de Impuesto al Valor Agregado hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (4)	9,816,000	232,678
Administradora del Pacífico Adepassa S.A. (5)	3,729,162	1,807,195
	13,545,162	2,039,873
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	38,304,830	16,525,296
Entretenimiento del Pacífico S.A	110	1,570.00
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (6)	3,154,107	29,546,609
	41,469,047	46,073,475
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (7)	220,775,914	189,964,252
Total	262,234,961	236,037,727

- (4) Corresponde a préstamo realizado a esta compañía para capital de trabajo.
- (5) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendo del mes de diciembre.
- (6) Corresponde a valores recibidos de esta compañía para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.
- (7) Corresponde a préstamos recibidos para la compra de terrenos y la construcción de diversos centros y locales comerciales. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán pagados hasta el año 2038 mediante pagos por arrendamiento de los mencionados locales en los centros comerciales; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.7, sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual, a excepción de aquellos préstamos con vencimientos de hasta 360 días.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

17 INGRESO DIFERIDO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	39,295,612	39,924,414
Adición (1)	-	4,785,808
Otros ajustes	-	87
Apropiación (2)	(4,602,096)	(5,214,695)
Alquiler (3)	(200,002)	(200,002)
	<u>34,493,514</u>	<u>39,295,612</u>
Menos - Porción corriente	(4,602,097)	(5,214,695)
No corriente	<u>29,891,417</u>	<u>34,080,917</u>

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

- (1) Corresponde a los valores de derechos de concesión por préstamos recibidos en el 2018.
- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por aproximadamente US\$4,602,096 (2017: US\$5,214,695).
- (3) Se presenta en otros ingresos. Ver Nota 20.

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende en 45,552 acciones ordinarias, nominativas y liberadas; y, 23,001 acciones preferidas, nominativas y liberadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

19 GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	18,043,113	17,884,328
Impuestos y contribuciones	2,204,984	1,981,042
Seguros	592,019	638,582
Honorarios	477,571	381,370
Mantenimiento de inmuebles	3,987,487	3,460,507
Promociones y exhibiciones	477,176	1,252,787
Propaganda y publicidad	1,314,643	309,729
Energía eléctrica	9,588,136	10,613,565
Consumo de agua	641,343	511,932
Combustible y lubricantes	35,437	22,460
Otros	14,547	117,670
	<u>37,356,456</u>	<u>37,173,972</u>

b) Gastos financieros:

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

20 OTROS INGRESOS, NETOS

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

21 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

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

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 25% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

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

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

Todos los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Motke se encuentran bajo la administración de la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.

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

La Compañía ha firmado contratos de préstamos con Corporación El Rosado S.A. para la financiación de los siguientes proyectos inmobiliarios: "Riocentro Shopping", "El Paseo Shopping de Machala", "El Paseo Shopping - La Península", "Riocentro Sur", "Entreríos", "El Paseo Shopping - Vía a Daule" en la ciudad de Guayaquil, Hipermarket Los Vergeles, de un terreno en la ciudad de Quito, de un terreno en la ciudad de Manta, del Hipermarket de Los Chillos, "El Paseo Shopping de Babahoyo", "El Paseo Shopping de Riobamba", "El Paseo Shopping de Quevedo", "Centro Comercial Paseo Shopping Playas", "Hipermarket 12 ½ Vía Daule", "Hipermarket El Dorado", "Mini Comisarios 12 y 13", Centro comercial El Dorado (Cines y Riocentro shopping) y Centro de distribución km. 18 vía a Daule.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

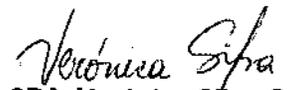
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Adicionalmente, en dichos contratos se establece que dichos préstamos serán recuperados hasta el año 2038, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales. Estos préstamos no devengan intereses; sin embargo, como se menciona en la Nota 2.7, sobre estos préstamos se determinaron intereses implícitos calculados a una tasa del 5% anual.

22 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


CPA. Verónica Silva G.
Contadora