

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (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 Centro Comercial, "Paseo Shopping La Península"	Samborondón sector La Puntilla Cantón La Libertad
Centro Comercial "Riocentro Sur" Hipermercado Hipermercado	Av. 25 de Julio Eloy Alfaro y Francisco Marcos Centro Comercial Albán Borja
Centro Comercial "Paseo Shopping Machala" Mi Comisariato Mi Comisariato y Río Store Mi Comisariato Mi Juguetería Mi Comisariato Bodega Hacienda Terreno Terreno Terrenos Terrenos	Ciudad de Machala Av. Nicolás Lapentti (Durán) Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H Roca entre Pedro Carbo y Panamá Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito C.C. Unioro (Machala) Pedro Carbo 127 y Roca Km. 21 vía a Daule Km. 8 ½ vía a Daule Av. 6 de Diciembre (Quito) Km. 2.5 vía a Samborondón Kms. 9.5, 12.5 y 18.5 vía a Daule
Centro Comercial "Paseo Shopping Daule" Mini Comisariato Mini Comisariato Mini Comisariato Terrenos Hipermercado Mini Comisariato Supercines Quito, Chilis Quito, Metrópolis Quito Mini Comisariato Terreno Chili's Machala Terreno Centro Comercial "Paseo Shopping Riobamba"	Km. 10 vía a Daule Portete y la 27 Esmeralda y Venezuela Venezuela y García Moreno Av. 9 de Octubre en la ciudad de Quito San Rafael, Valle de los Chillos Pascuales Av. 6 de Diciembre (Quito) Tulcán entre Clemente Ballén y 10 de Agosto Sector de la Aurora en la vía a Daule C.C. Unioro (Machala) Av. Del Bombero frente Riocentro Antonio José De Sucre

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
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	Etapas #1, Mz 2965 S2-13 Coop. Unión De
Mini 10 Duran	Bananeros
Centro Comercial Paseo Shopping Daule	Cdla. El Recreo Mz. 119 Sl.1
Sinagoga	Av. Vicente Piedrahita Salida Daule, Santa Lucía
Terreno	Av. Emilio Estrada 204 y Bálsamos-Urdesa Central
Terreno	Sector Mucho Lote
Terreno	Sector La Aurora
Villa	Portete entre Av. 15 y 16
Terreno	Urdesa Central
Terreno	Playa lote 19
Terreno	Suburbio Oeste, calle 19-20
Terreno	Portete entre Av. 26 y 27
Terreno	Balzar
Terreno	Las Esclusas
Mini Comisariato 12	Los Esteros
Mini Comisariato 13	Calle 19 y Q
Mini Comisariato 14	Raúl Clemente Huerta Y Domingo Comín –Esclusas
Paseo Shopping Playas	Guayaquil, Coop. Fundación de Guayaquil, SL6
Hiper Vía Daule	Playas, Av. Colombo y Zenón.
Hiper El Dorado	Km 12.5 Vía Daule
Carl's Junior Machala	Daule vía La Aurora Km10.5
Carl's Junior Sur	Ciudad de Machala
Cines Quito	Guayaquil, Ave. 25 de Julio
Paseo Shopping Durán	Quito, Ave. 6 de Diciembre
Paseo Shopping Bahía de Caráquez	Durán, Junto al Terminal Terrestre
Bodegas Central	Bahía de Caráquez, Barrio del Astillero
Riocentro El Dorado	Centro de Distribución Vía a Daule
Patio de Comidas El Dorado	Daule vía La Aurora Km10.5
Bodegas Briko	Daule vía La Aurora Km10.5
Restaurant Línea Red Lobster	Km. 9 ½ vía a Daule
Mejoramiento Shopping Libertad	Daule vía La Aurora Km10.5
Paseo Shopping Balzar	La Libertad – Península Santa Elena
Mi Comisariato vía Daule	Balzar
Bodegas Cedi (1)	Km 7 ½ vía Daule
	Km 18 ½ vía Daule
Comisariato Mucho Lote 2 (1)	Mucho Lote 2

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Mr. Joy (1)	Riocentro El Dorado
Planta de Cárnicos (2)	Km 18 ½ vía Daule
Explanada eventos El Dorado (2)	Daule vía La Aurora Km10.5
Edificio Mucho lote 2 (2)	Mucho Lote 2

- (1) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2018.
- (2) Estos establecimientos y/o propiedades fueron adquiridos y/o construidos durante el 2019.

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.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$75,890,000 (2018: US\$67,900,000), debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (construcción y mejoras de centros comerciales), los cuales se dan en garantía de dichos recursos. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, Motke S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su compañía relacionada Corporación El Rosado. La Administración considera que, a medida que se vayan terminando las obras actualmente en construcción, la operación de la Compañía se tornará más rentable, mientras tanto la Administración ha diseñado varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se pueden mencionar:

1. Apertura de nuevos establecimientos y centros comerciales, que generarán nuevos ingresos que, junto con el flujo actual, permitirá durante el 2020 y próximos años disminuir el pasivo corriente con compañías relacionadas.
2. Se están gestionando créditos a largo plazo, con garantías hipotecarias de algunas de las propiedades de inversión con instituciones financieras por aproximadamente US\$30,000,000, los cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros ya están aprobados, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de abril del 2020 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva,

1.4 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha tenido efectos significativos en sus operaciones durante el ejercicio 2019.

1.5. Implicaciones del Covid-19 en el negocio de la Compañía

Tal como se describe en la Nota 22 a los estados financieros adjuntos, a continuación, destacamos las circunstancias a las que nos enfrentamos considerando las medidas y planes emitidos por el Gobierno Central y revelamos las consecuencias de la situación actual, tanto operacionalmente como financieramente.

Las medidas tomadas por parte de la Administración de la Compañía para garantizar la hipótesis de negocio en marcha en la Compañía son las siguientes:

- i) Continuidad limitada en las actividades de explotación de bienes raíces a través de la administración y operación de las propiedades por parte de su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A.;
- ii) Reorganización de labores en las áreas administrativas y logísticas con el fin de cumplir con las medidas de restricción de movilidad, coordinación de teletrabajo y evitar costos innecesarios de mantenimientos y servicios básicos.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- iii) Renegociación de días de crédito (incremento en 30 días) con los principales proveedores terceros para manejar un capital de trabajo necesario para solventar las obligaciones prioritarias.

A pesar de las implicaciones generadas por el brote del Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno Central y otras posibles medidas o posibles acontecimientos en el negocio, aunque incierto, la Administración de la Compañía estima que el impacto del virus COVID-19 tenga un efecto material adverso en nuestra condición financiera o liquidez.

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 histórico.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan; modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables, ni realizar ajustes siguiendo la adopción de la NIIF 16 debido a que no se tienen arrendamientos mayores a 12 meses para la aplicación de la norma y los lineamientos de esta norma, esto se revela en la nota 2.21. Las otras modificaciones 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 2019, 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 1 y 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 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 Compañía (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 2019 y 2018 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

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.

- 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 por lo cual se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. 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.

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.

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; y (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

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 su naturaleza de corto plazo.

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 contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan al costo amortizado 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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10 - 20
Maquinaria (tractores picadoras)	10
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 instalaciones y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de los centros comerciales y locales) 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 comerciales y locales, 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.

2.12 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.13 Inversiones en subsidiaria y asociada

Las inversiones en acciones mantenidas en Inmobiliaria Columbia S. A. (subsidiaria) 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.

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 los resultados del período, 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% 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%.

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

Hasta el año 2018, 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 se aplique cada año.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% de las utilidades gravables, sin embargo; al 31 de diciembre del 2018, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado en el anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al determinado sobre la base del 25% de 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.

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 los resultados del período y durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

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 avales 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 60 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. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

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

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

2.21 Adopción de nueva norma NIIF 16

Como se menciona en la Nota 2.2, la Compañía ha adoptado la NIIF 16 de manera prospectiva desde el 1 de enero del 2019, sin embargo, no se han presentado efectos materiales por su aplicación inicial ni tampoco cambios en sus políticas contables, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arriendo en calidad de arrendatario.

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16.

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

a) Riesgos de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en las evaluaciones realizadas por las compañías inmobiliarias miembros del Grupo; que basan sus análisis en las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en los centros comerciales y del segmento de "retail".

Adicionalmente la Compañía, en trabajo conjunto con su relacionada Corporación El Rosado S.A., que ocupa las principales anclas de los centros comerciales, 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 de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA	AAA-
Banco del Machala S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

c) Riesgo de liquidez:

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

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
2019			
Obligaciones bancarias	52,893,393	59,932,780	60,575,302
Cuentas por pagar proveedores	3,305,923	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	47,843,969	-	220,775,914
Otras cuentas por pagar	420,356	-	-
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
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	-	-

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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019	2018
Obligaciones bancarias	162,657,940	144,178,062
Sobregiros bancarios	-	623,003
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	208,126,720	262,234,961
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	3,726,279	4,983,223
	374,510,939	412,019,249
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(3,875,790)	(3,836,990)
Deuda neta	370,635,149	408,182,259
Total patrimonio	57,741,945	66,713,392
Capital total	438,577,094	474,895,651
Ratio de apalancamiento	85%	86%

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,675,790	-	3,836,990	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20,202,538	-	13,545,162	-
Total activos financieros	23,878,328	-	17,382,152	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	49,433,076	113,224,862	40,617,129	103,360,933
Sobregiros bancarios	-	-	623,003	-
Cuentas por pagar a proveedores	3,305,923	-	4,482,928	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	47,843,969	163,282,751	41,459,047	220,775,914
Otras cuentas por pagar	420,356	-	600,295	-
Total pasivos financieros	101,003,326	273,507,613	87,882,402	324,136,847

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 2019, según el Banco Central del Ecuador 8,96% 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	1,748,448	166,194
Banco Internacional S.A.	221,902	392,451
Banco Boliviano C.A.	379,880	-
Banco del Machala S.A.	24,538	21,859
Banco del Pichincha C.A.	626,327	219,521
Banco de Guayaquil S.A.	546,552	278,037
Banco de la Producción Produbanco	128,163	2,758,928
<i>Total efectivo y equivalentes de efectivo</i>	<u>3,675,790</u>	<u>3,836,990</u>
Sobregiros bancarios	-	(623,003)
	<u>3,675,790</u>	<u>3,213,987</u>

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

7 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Henry Riera	193,744	16,893
Laserson S.A. (1)	-	1,301,270
Centro Electromecánico C.A.	-	165,335
Gotoconstru S.A.	164,692	164,592
Maderera Técnica S.A MADETEC	-	72,075
Construcciones Vega	58,451	70,278
Corporación Eléctrica S.A.	26,304	42,322
Coener Comunicaciones y Energía CIA.	27,098	27,098
Ecuaconductos S.A.	83,394	-
Kaleidos S.A.	62,602	-
Otros	266,977	321,344
	<u>883,362</u>	<u>2,181,207</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 2019 se entregaron anticipos principalmente para la obra "Explanada El Dorado y local IHOP" por aproximadamente US\$874,000 (2018: anticipos principalmente por la obra "Balzar" por US\$1,264,000).

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente</u>		
IVA por recuperar	4,333,971	4,407,885
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1,964,704	461,365
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	<u>93,306</u>	<u>89,727</u>
	<u>6,391,981</u>	<u>4,958,977</u>
 <u>No corriente</u>		
Crédito tributario de IVA (1)	<u>4,220,793</u>	<u>7,916,555</u>

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

<u>Año</u>	
2013	1,978,826
2014	1,183,734
2015	1,058,233
	<u>4,220,793</u>

La Administración de la Compañía se encuentra analizando junto con sus asesores tributarios diversas alternativas para la recuperación de estos valores en el largo plazo con el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones. Debido a la lenta recuperación de los impuestos, la Compañía clasifica este monto como activo no corriente. No hay plazo de prescripción para estos créditos.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(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 2018						
Costo	32,005,896	80,546	543,173	1,112,326	707,291	34,450,332
Depreciación acumulada	(13,142,846)	(65,576)	(182,614)	(895,764)	(184,828)	(14,471,928)
Valor en libros	18,864,050	15,070	360,559	216,562	522,463	19,978,704
Movimientos 2018						
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
Movimientos 2019						
Adiciones	1,269,728	-	18,388	1,674	35,796	1,325,586
Transferencias (1)	4,054,092	-	-	-	53,819	4,107,911
Depreciación	(2,914,969)	(2,740)	(57,368)	(114,264)	(74,899)	(3,164,230)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	19,323,984	9,590	286,149	93,644	482,510	20,195,877
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	38,054,886	80,646	681,954	1,291,768	811,370	40,820,724
Depreciación acumulada	(18,731,002)	(71,056)	(295,805)	(1,198,124)	(328,860)	(20,624,847)
Valor en libros	19,323,984	9,590	286,149	93,644	482,510	20,195,877

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2018				
Costo	372,275,897	143,282,211	31,533,712	547,091,820
Depreciación acumulada	(97,322,481)	-	-	(97,322,481)
Valor en libros	274,953,436	143,282,211	31,533,712	449,769,359
Movimientos 2018				
Adiciones (1)	-	-	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
Movimientos 2019				
Adiciones (2)	-	4,743	17,781,210	17,785,953
Transferencia (3)	59,279,784	-	(63,387,695)	(4,107,911)
Depreciación	(16,307,326)	-	-	(16,307,326)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	302,871,770	143,461,364	14,747,244	461,080,378
Al 31 de diciembre del 2019				
Costo	431,555,681	143,461,364	14,747,244	589,764,289
Depreciación acumulada	(128,683,911)	-	-	(128,683,911)
Valor en libros	302,871,770	143,461,364	14,747,244	461,080,378

- (1) En el 2018 correspondía 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.
- (2) En el 2019 corresponde principalmente a: i) Construcción de nuevas bodegas en el Cedi en el Km 18 ½ vía Daule; ii) Trabajos adicionales de remodelación para la Obra Comisariato Albán Borja; iii) Construcción civil e instalaciones en la Obra Mucho lote II y; iv) Trabajos adicionales de mejora para la Obra C.C El Dorado (explanada y local IHOP) y Riocentro Quito. Adicionalmente, se han capitalizado intereses por préstamos financieros por aproximadamente US\$6,300,000.
- (3) En el 2019 corresponde principalmente a valores activados de la Obra del Centro de Distribución en el Km 18 ½ vía Daule por US\$43,763,000, Obra C.C El Dorado por US\$6,618,000, Obra terreno y construcción Comisariato mucho lote II por US\$3,262,000, y Obra Paseo Shopping Bahía de Caraquez por US\$1,500,000, además incluye US\$4,107,911 transferidos hacia instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2019 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\$627,400,000; monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

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

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2019	2018	2019	2018	
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					
Supercinas S.A.	34%	34%	4,590	4,590	Exhibición de filmes en cines y teatros.
Otros					
Briko S.A.	0.2%	0.2%	27	27	Elaboración de muebles cuya comercialización es exclusividad de Femsartato.
Ubesair S.A.	0.4%	0.4%	51	51	Servicios profesionales de transporte de personal
Electroquil	0.0001%	0.0001%	1	5	
			<u>1,050,923</u>	<u>1,050,927</u>	

12 OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

			Interés anual %	
	2019	2018	2019	2018
Banco del Pacífico S.A. (1)	61,345,742	54,484,484	7.75	7.92
Banco del Pichincha C.A. (2)	36,707,903	39,325,299	8.95	8.34
Banco Boliviano C.A. (3)	14,105,402	5,175,158	8.83	8.00
Banco Guayaquil S.A. (4)	4,216,662	5,946,363	7.76	7.76
Banco Internacional S.A. (5)	20,955,492	12,240,112	8.95	7.89
Banco de la Producción Produbanco (6)	25,326,739	27,006,646	8.95	8.00
	<u>162,657,940</u>	<u>144,178,062</u>		
Menos - Porción corriente	<u>(49,433,078)</u>	<u>(40,817,129)</u>		
	<u>113,224,862</u>	<u>103,360,933</u>		

- (1) *Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2019 por US\$20,000,000 cuyos vencimientos son en septiembre del 2026. 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.*

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde principalmente a saldo de préstamo obtenido en el 2019 por US\$9,750,000 cuyo vencimiento es en junio del 2024. 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 2019 por US\$13,000,000 cuyo vencimiento es en junio del 2024. 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 2022 para financiar la construcción Centro Comercial La Aurora.
- (5) Corresponde principalmente a saldos de préstamos obtenidos en el 2019 por US\$16,000,000 cuyo vencimiento es en junio del 2024. Adicionalmente incluye financiamiento obtenidos en años anteriores con vencimientos hasta el año 2022. Ambos préstamos fueron contratados para financiar la construcción del Centro Comercial La Aurora y de las Bodegas Km. 18,5 vía Daule (Centro de distribución).
- (6) Corresponde principalmente a saldos de préstamos por US\$5,000,000 obtenidos en el 2019 cuyo vencimiento es en julio 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:

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	37,948,518
2021	43,938,432	33,988,050
2022	29,318,133	17,273,318
2023	18,323,078	8,323,078
2024	14,344,758	4,344,758
2025	4,160,311	1,483,211
2026	3,140,150	-
	<u>113,224,862</u>	<u>103,360,933</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias los siguientes inmuebles hipotecados: Riocentro Entreríos, 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".

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Otras cuentas por pagar (1)	<u>2019</u> 420,356	<u>2018</u> 500,295
-----------------------------	------------------------	------------------------

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

14 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Riera Martillo Henry	770,215	-
Ecuconductos Cia. Ltda.	375,455	-
Coeltec S.A.	145,012	64,559
Corporación Eléctrica S.A.	141,273	108,366
Villaquirán Lebed José Eduardo	131,830	131,830
Construcciones Vega S.A.	129,436	86,709
Kaleidos S.A.	100,689	-
Norlop Thompson Asociados S.A.	38,766	25,488
Torcál Power S.A.	34,750	27,784
Laserson S.A.	-	1,462,660
Proyectos y contrucciones S.A.	-	467,375
Centro Electromecánico	-	428,964
Branzino S.A.	-	159,611
Alcivar Solorzano María	-	105,425
Tab Kontroll S.A.	-	76,222
Sigmanservice S.A.	-	76,132
C&E Ingeniería y Construcción	-	44,881
Cubiertas del Ecuador S.A.	-	43,783
Ecuatran S.A.	-	16,662
Compuhelp S.A.	-	10,419
Sistema de calefacción	-	3,115
Ingeniería en Climatización	-	1,859
Otros	1,438,497	1,140,884
	<u>3,305,923</u>	<u>4,482,928</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 y Mucho lote.

15 IMPUESTOS

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	949,831	2,274,589
Impuesto a la renta diferido	(419,255)	(713,841)
	<u>530,576</u>	<u>1,560,748</u>

b) Conciliación tributaria - contable

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,559,129	2,127,001
Menos - Ingresos exentos (1)	(4,538,007)	(4,602,099)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	6,778,200	7,195,942
Base tributaria	<u>3,799,322</u>	<u>4,720,844</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado (3)	<u>949,831</u>	<u>1,180,211</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (3)	-	2,274,589
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>949,831</u>	<u>2,274,589</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\$4,973,000 (2018: US\$7,195,000) del gasto financiero originado por la cuenta por pagar a Corporación El Rosado S.A. Ver Nota 16.
- (3) El impuesto causado del 2019 por US\$949,831 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$2,453,171, generando un impuesto a favor por US\$1,503,340 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar. En el 2018 el impuesto causado 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.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del año antes de impuestos	1,559,130	2,127,001
Tasa vigente	25%	25%
	<u>389,783</u>	<u>531,750</u>
Más - Gastos (Ingresos) no deducibles que no se reversarán en el futuro	140,793	(65,349)
Pago adicional por anticipo mínimo	-	1,094,347
Gasto por impuestos a la renta	<u>530,576</u>	<u>1,560,748</u>
	<u>34%</u>	<u>73%</u>

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	161,344	(161,343)
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>1,452,251</u>	<u>2,194,193</u>
	<u>1,613,595</u>	<u>2,032,850</u>

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

Al 1 de enero del 2018.	2,746,691
Efecto por reducción de tasas (28% al 25%)	(243,941)
Realización del año	<u>(469,900)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	2,032,850
Realización del año	<u>(419,255)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u>1,613,595</u>

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

d) Impuestos por pagar

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente por pagar	33,344	25,148
Impuesto al valor agregado por pagar	557,528	533,582
	<u>590,872</u>	<u>558,730</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 Compañía 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 periodo 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 de cada año 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 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5 y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía; sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto a partir del año 2020 serán son la eliminación del saldo del anticipo a liquidarse del impuesto a la renta y del impuesto mínimo, y la generación de un gasto no deducible por la provisión de la contribución única y temporal.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (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 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Ingresos por arrendamientos de locales administrados</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa		
Arrendamientos de locales administrados (1)	<u>46,096,990</u>	<u>42,254,413</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Ingreso por derecho de concesión (2)	<u>4,538,007</u>	<u>4,602,100</u>
	<u>4,538,007</u>	<u>4,602,100</u>
<u>Egresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Reconocimiento de interés implícito en cuentas por pagar (3)	<u>4,973,687</u>	<u>7,196,066</u>
Entretimiento del Pacífico S.A. Entrepasa	<u>5,587</u>	<u>8,717</u>
Administradora del Pacífico S.A.	<u>37,566</u>	<u>25,996</u>
	<u>5,016,840</u>	<u>7,230,779</u>
<u>Préstamos</u>		
Préstamos recibidos para concesiones futuras		
Corporación El Rosado S.A. (4)	<u>42,930,373</u>	<u>-</u>
Préstamos recibidos para capital de trabajo		
Corporación El Rosado S.A.	<u>-</u>	<u>73,527,468</u>
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa	<u>-</u>	<u>32,128,514</u>
	<u>42,930,373</u>	<u>105,655,982</u>
<u>Préstamos otorgadas</u>		
Inmobiliaria Lavie S.A (5)	<u>6,305,580</u>	<u>-</u>
Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. (5)	<u>1,517,000</u>	<u>9,816,000</u>
	<u>7,822,580</u>	<u>9,816,000</u>
<u>Otros</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Compras de inventarios	<u>589,485</u>	<u>663,252</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 Pacífico S.A. Adepassa. Véase Nota 21.
- (2) Ver Nota 17.
- (3) Ver Notas 19 b) y 21.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Corresponde principalmente a préstamo recibidos para la adquisición de terrenos y construcción de obras civiles y que serán descontados por medio de la concesión de áreas en los locales y centros comerciales de las propiedades pertenecientes a la Compañía, ver Nota 17.
- (5) Corresponde a préstamos otorgados a las entidades inmobiliarias del Grupo para financiar capital de trabajo y que son liquidables en el corto plazo y sin interés.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
<u>Corriente</u>		
Inmobiliaria Meridional Inmensa S.A. (6)	16,121,580	9,816,000
Administradora del Pacífico Adepassa S.A. (7)	4,080,968	3,729,162
	<u>20,202,538</u>	<u>13,545,162</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (9)	47,758,458	38,304,830
Entretenimiento del Pacífico S.A	-	110
Administradora del Pacífico S.A. Adepassa (8)	85,511	3,154,107
	<u>47,843,969</u>	<u>41,459,047</u>
<u>No corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (9)	160,282,751	220,775,914
Total	<u>208,126,720</u>	<u>262,234,961</u>

- (6) Corresponde a préstamo realizado a esta compañía para capital de trabajo.
- (7) Corresponde a valores por cobrar del saldo de arriendos del mes de diciembre.
- (8) Corresponde a valores recibidos de esta Compañía para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.
- (9) 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 2049 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.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	6,810,367
2021	5,930,473	6,690,155
2022	5,033,974	7,086,060
2023	4,701,622	5,877,186
2024	4,122,941	3,666,672
2025 a 2049	140,493,741	190,645,474
	<u>160,282,751</u>	<u>220,775,914</u>

17 INGRESO DIFERIDO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	34,493,514	39,295,612
Adición (1)	44,167,031	-
Apropiación (2)	(4,538,007)	(4,602,096)
Alquiler (3)	(51,325)	(200,002)
	<u>74,071,213</u>	<u>34,493,514</u>
Menos - Porción corriente	<u>(6,208,162)</u>	<u>(4,602,097)</u>
No corriente	<u>67,863,051</u>	<u>29,891,417</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, el plazo de las nuevas concesiones se estableció hasta el 2049. Ver Nota 21.

- (1) Corresponde a los valores de derechos de concesión en Riocentro El Dorado, Planta Cárnicos y nuevas bodegas y Centro de Distribución del Km 18.5 Vía a Daule, Terreno y construcción Mucho Lote II, y Cine del Paseo Shopping en Bahía de Caraquez, por préstamos recibidos en el 2019.
- (2) Se presenta en el estado de resultados como ingresos operativos por US\$4,538,007 (2018: US\$4,602,096).
- (3) Se presenta en otros ingresos. Ver Nota 20.

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

18 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 2019 y 2018 los accionistas de Inmobiliaria Motke S.A. son los siguientes:

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

19 GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos administrativos y de operación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	19,471,556	18,043,113
Impuestos y contribuciones	2,438,657	2,204,984
Seguros	594,790	592,019
Honorarios	177,854	477,571
Mantenimiento de inmuebles	4,682,399	3,967,487
Promociones y exhibiciones	373,697	477,176
Propaganda y publicidad	1,216,070	1,314,643
Energía eléctrica	10,382,764	9,588,136
Consumo de agua	666,026	641,343
Combustible y lubricantes	73,838	35,437
Otros	35,591	14,547
	<u>40,113,242</u>	<u>37,356,456</u>

b) Gastos financieros:

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo amortizado		
Intereses implícitos de cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 16)	4,973,687	7,196,066
Intereses de obligaciones bancarias y otros	<u>3,992,042</u>	<u>280,624</u>
	<u>8,965,729</u>	<u>7,476,690</u>

20 OTROS INGRESOS, NETOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por concesión (Nota 17)	51,325	200,002
Otros	32,632	25,638
Intereses ganados	<u>24,647</u>	<u>4,586</u>
	<u>108,604</u>	<u>230,226</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	<u>(105,501)</u>	<u>(126,588)</u>
	<u>(105,501)</u>	<u>(126,588)</u>
	<u>3,103</u>	<u>103,638</u>

21 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Administradora del Pacífico S.A. Adepassa

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

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

En diciembre del 2019 se mantuvo el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2019 Inmobiliaria Motke S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$46,096,990 (2018: US\$42,254,413).

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

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

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

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria hasta por el valor que cada proyecto (centro comercial) requiera, monto desembolsado de acuerdo a los requerimientos de los constructores mediante liquidaciones de los gastos incurridos. A cambio, la inmobiliaria otorga un derecho de concesión por la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis", "Carl's Junior" y "Metrópolis". Esta exclusividad que origina un derecho de concesión se reconoce como un activo intangible dentro del Estado de situación financiera 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 2049, 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.

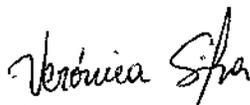
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Adicional a lo mencionado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros separados que no hayan sido revelados en los mismos.



CPA. Verónica Silva G.
Contadora
