

Expediente #56871-89

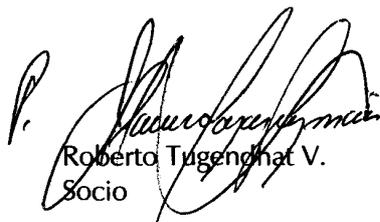
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Guayaquil, 10 de Octubre del 2007

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros (no consolidados) de **INMOBILIARIA MOTKE S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles muy atentamente.


Roberto Tugendhat V.
Socio



Adjunto: Lo indicado

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares estadounidenses
- NEC 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"
- NEC 20 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 20 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización de inversiones en Asociadas"
- Grupo - Grupo Económico El Rosado (Importadora El Rosado y compañías relacionadas).
- El Rosado - Importadora El Rosado S.A.
- CISA - Comercial Inmobiliaria S.A.



INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

Abreviaturas usadas:
(Continuación)

Lavie	-	Inmobiliaria Lavie S.A.
Iprocosta	-	Inversiones y Promociones de la Costa S.A.(IPROCASTA)
Feldane	-	Feldane S.A.
Desireles	-	Desireles S.A.
Gadi	-	Inmobiliaria Gadi S.A.
Currie	-	Currie S.A.
Calban Tres	-	Calban Tres S.A.
Rafaelca	-	Rafaelca Inmobiliaria C.A.
Inmofutur	-	Inmofutur S.A.
Aldeana	-	Agroindustrias Aldeana S.A.
Bocarlen	-	Bocarlen S.A.
Pibal	-	Pibal S.A.



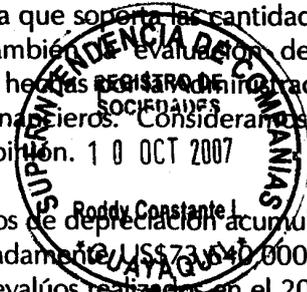
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Motke S.A.

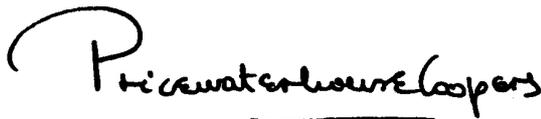
Guayaquil, 28 de agosto del 2007

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión. 10 OCT 2007
3. Tal como se explica en las Notas 2 d) y 6, los terrenos y edificios, netos de depreciación acumulada, se presentan en el balance general adjunto por un total de aproximadamente US\$73,540,000 que incluye aproximadamente US\$28,692,000 determinados mediante revalúos realizados en el 2006 y el saldo al costo o valor determinado mediante la aplicación de la NEC 17, según corresponda. El efecto de los revalúos originaron un incremento en los indicados activos y en el patrimonio de aproximadamente US\$13,645,000. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecen que el revalúo debió abarcar a todos los bienes de una misma clase no estando permitido el revalúo de solo algunos bienes del rubro, por este motivo, los edificios y terrenos no están presentados en el balance general de acuerdo con las indicadas normas. No es posible establecer el efecto de este asunto sobre el activo y patrimonio informados al cierre del año. Además, tenemos las siguientes observaciones:



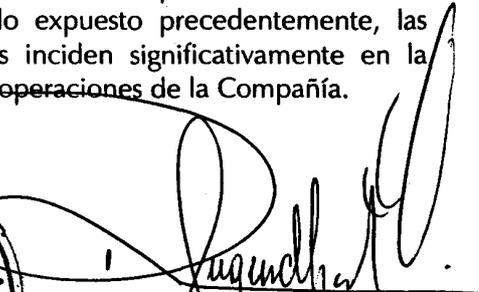
A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 28 de agosto del 2007

- a) El valor asignado a los bienes revaluados en el 2006 está subestimado en un monto que no pudo ser determinado debido a que la Compañía omitió considerar en la contabilización del revalúo la depreciación que había acumulado dichos bienes; esta omisión determina una consecuente subestimación de la Reserva por avalúo incluida en el patrimonio.
 - b) La Compañía no cumplió con los procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías en relación a la revalorización de activos fijos delineados en la Resolución emitida por esta entidad publicada en Registro Oficial 146 del 22 del agosto del 2000.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos no determinados del asunto mencionado en el párrafo 3 anterior, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2006 y 2005 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$130,751 y US\$35,680,133 (2005: US\$40,264,345), respectivamente y además realizó las transacciones detalladas en la indicada Nota. Las operaciones de Inmobiliaria Motke S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado S.A. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 14. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



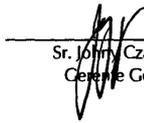

Roberto Yugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		58,893	39,858	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	10	4,091,581	2,668,094
Cuentas y documentos por cobrar				Porción corriente de obligaciones con terceros a largo plazo	9	1,606,744	2,175,345
Anticipos a proveedores	3	238,437	793,934	Cuentas y documentos por pagar	7	394,882	1,122,782
Impuestos	4	2,893,277	2,958,143	Proveedores locales	12	6,483,651	6,637,780
Compañías relacionadas	12	130,751	-	Compañías relacionadas		6,878,533	7,760,562
Otros		-	17,524				
		<u>3,262,465</u>	<u>3,769,601</u>	Pasivos acumulados			
Inventarios		-	132,900	Beneficios por pagar	8	-	1,070
Total del activo corriente		3,321,358	3,942,359	Impuestos por pagar	8	116,444	91,715
				Intereses por pagar	8	32,905	32,141
INVERSIONES PERMANENTES	5	26,032,745	40,130,130	Total del pasivo corriente		12,726,207	12,728,927
ACTIVO FIJO	6	79,926,033	58,163,681	PASIVO A LARGO PLAZO			
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS		59,256	59,256	Documentos por pagar	9	3,491,903	4,120,283
Total del activo		<u>109,339,392</u>	<u>102,295,426</u>	Obligaciones bancarias a largo plazo	10	18,945,040	6,913,769
				Compañías relacionadas	12	29,196,482	33,626,565
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		44,979,760	44,905,882
				Total del pasivo y patrimonio		<u>109,339,392</u>	<u>102,295,426</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Johnny Czarninski
Gerente General


Ing. Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

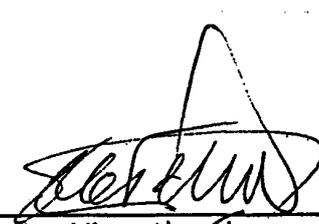
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2006	2005
Ingresos por arriendos de locales comerciales	12 y 14	3,475,379	3,055,837
Ingresos por arriendos de locales administrados	12 y 14	2,699,888	2,622,843
		<u>6,175,267</u>	<u>5,678,680</u>
Gastos de administración y operación	13	(4,698,208)	(3,989,135)
Gastos financieros		(784,639)	(889,723)
Participación en los resultados de asociadas	5	-	595,892
Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	(14,180,635)	-
Otros ingresos, neto		<u>152,854</u>	<u>97,019</u>
(Pérdida)/Utilidad antes de impuesto a la renta		(13,335,361)	1,492,733
Impuesto a la renta	8 y 11	(213,084)	(227,376)
(Pérdida)/Utilidad neta del año		<u>(13,548,445)</u>	<u>1,265,357</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Sr. John Czarninski
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador

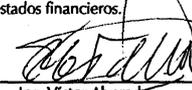
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reservas				Por revaluación de activo fijo	Resultados acumulados	Total
			Legal	Facultativa	Valuación	De capital			
Saldos al 1 de enero del 2005		41,122	13,888	138,457	-	11,397,956	-	216,372	11,807,795
Efectos provenientes de la fusión según Resolución No. 05-G-DIC-0008736 de la Superintendencia de Compañías del 29 de diciembre del 2005	1	4,429	(4,731)	2,701,293	945,730	20,850,466	-	-	24,497,187
Saldo consolidado al 29 de diciembre del 2005		45,551	9,157	2,839,750	945,730	32,248,422	-	216,372	36,304,982
Resolución de la Junta de Accionistas del 14 de noviembre del 2005: Aumento de capital	15	23,000							23,000
Transferencia a reservas			6,673	209,699				(216,372)	-
Efecto del ajuste por método de valuación de inversiones en asociadas	2 c) y 5					7,240,833			7,240,833
Otros movimientos menores				(32,428)		104,138			71,710
Utilidad neta del año								1,265,357	1,265,357
Saldos al 31 de diciembre del 2005		68,551	15,830	3,017,021	945,730	39,593,393	-	1,265,357	44,905,882
Transferencia a reservas			18,446	1,246,911				(1,265,357)	-
Reavalúo de activo fijo	6						13,645,377		13,645,377
Otros movimientos menores				(23,054)					(23,054)
Pérdida neta del año								(13,548,445)	(13,548,445)
Saldos al 31 de diciembre del 2006		68,551	34,276	4,240,878	945,730	39,593,393	13,645,377	(13,548,445)	44,979,760

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Johnny Czarninski
Representante Legal


Ing. Victor Alvarado
Contador

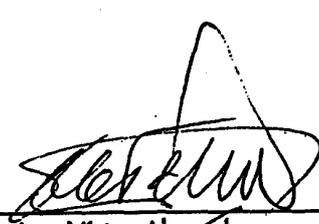
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2006	2005
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida)/Utilidad neta del año		(13,548,445)	1,265,357
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
✓ Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	14,180,635	-
Participación en los resultados de asociadas	5 y 11	-	(595,892)
Depreciación	6 y 13	2,526,111	2,121,807
		<u>3,158,301</u>	<u>2,791,272</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		484,082	(180,259)
Inventarios		132,900	-
Cuentas y documentos por pagar		(727,900)	(19,952)
Pasivos acumulados		24,423	76,323
Pasivo a largo plazo		(1,196,981)	5,776,239
Movimientos menores al patrimonio		-	71,710
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,874,825</u>	<u>8,515,333</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(10,643,086)	(12,798,580)
Adiciones en inversiones permanentes	5	(83,250)	(4,664,062)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(10,726,336)</u>	<u>(17,462,642)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento obligaciones bancarias		13,454,758	8,948,967
Aporte para futura capitalización en efectivo		-	23,000
Disminución de documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas, neto		(4,584,212)	-
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>8,870,546</u>	<u>8,971,967</u>
Aumento neto de efectivo		19,035	24,658
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>39,858</u>	<u>15,200</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>58,893</u>	<u>39,858</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.


Sr. John Czarninski
Gerente General


Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Motke S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 11 de junio de 1982. La Compañía es propietaria del Centro Comercial Río Centro Entre Ríos, ubicado en el Cantón Samborondón. Debido al proceso de fusión descrito más adelante, la Compañía adquirió locales y centros comerciales por un monto de US\$42,168,261, los cuales se detallan a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimiento</u>
Cantón La Libertad	Centro Comercial, "Paseo Shopping la Península"
Av. 25 de Julio	Centro Comercial "Riocentro Sur"
Eloy Alfaro y Francisco Marcos	Hipermercado
Centro Comercial Albán Borja	Hipermercado
Av. Nicolás Lapenti (Durán)	Mi Comisariato
Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H	Mi Comisariato y Río Store
Roca entre Pedro Carbo y Panamá	Mi Comisariato
Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito	Mi Juguetería
C.C. Unioro (Machala)	Mi Comisariato
Pedro Carbo 127 y Roca	Bodega
Km. 21 vía a Daule	Hacienda
Km. 8 ½ vía a Daule	Terreno
Av. 6 de Diciembre (Quito)	Terreno
Km. 2.5 vía a Samborondón	Terrenos
Kms. 9.5, 12.5 y 18.5 vía a Daule	Terrenos

Su principal accionista al 31 de diciembre del 2006 es Inmobiliaria Lavie S.A. con el 65.94% (2005: 99.27%), del capital social. La reducción de la participación accionaria de Lavie en Motke, se debe a que, durante el año 2006, Lavie realizó la cesión, a favor de una compañía relacionada domiciliada en el exterior, a valor cero, de una porción de las participaciones accionarias que Lavie mantenía en Motke cuyo valor en libros era de US\$14,964,858, por lo cual a partir del año 2006, la compañía Mazal Worldwide posee el 33,33% de participación en Motke.

Durante el año 2006, se realizaron cesiones, a favor de una compañía relacionada domiciliada en el exterior, a valor cero, de una porción de las participaciones accionarias que Motke mantenía en Lavie e Importadora El Rosado S.A. cuyo valor en libros era de US\$13,041,535 y US\$1,139,100 respectivamente. Ver Notas 5 y 12.

Inmobiliaria Motke S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman

NOTA 1 - OPERACIONES
(Continuación)

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 los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Importadora El Rosado S.A. Véase Notas 12 y 14.

Fusión por absorción de las compañías inmobiliarias Gadi S.A., Currie S.A., Calban Tres S.A., Rafaelca C.A., Inmofutur S.A., Desireles S.A., Feldane S.A., Iprocosta S.A., Bocarlen S.A. y la compañía comercializadora Agroindustrias Aldeana S.A. -

Las Juntas Generales de Accionistas de inmobiliaria Motke S.A. y las inmobiliarias en mención, celebradas el 14 de noviembre del 2005, resolvieron realizar la fusión por absorción de las Inmobiliarias Gadi S.A., Currie S.A., Calban Tres S.A., Rafaelca C.A., Inmofutur S.A., Desireles S.A., Feldane S.A., Iprocosta S.A., Bocarlen S.A. y la compañía comercializadora Agroindustrias Aldeana S.A., las cuales debieron disolverse sin liquidarse, por la absorción de que ellas realizó la compañía absorbente Inmobiliaria Motke S.A.. <Ver Nota 5>. Dicha fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 05-G-DIC-0008736 del 29 de diciembre del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2005. Las operaciones de las inmobiliarias absorbidas correspondían fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles tanto a Importadora El Rosado S.A. como a terceros.

La fusión por absorción de sus compañías inmobiliarias relacionadas, se realizó mediante el traspaso en bloque y a perpetuidad de su patrimonio, activos y pasivos de las inmobiliarias a valor en libros, en base a los estados financieros al 13 de noviembre del 2005, como resultado del proceso de fusión, el patrimonio de la Compañía aumentó en aproximadamente US\$24,497,187. Ver Estado de cambios en el patrimonio.

Los estados financieros de las compañías previo a la fusión se detallan a continuación:

(Véase página siguiente)

NOTA 1 - OPERACIONES
(Continuación)

Año	MOTKE S.A.	GADI S.A.	PIRAL S.A.	CURRIE S.A.	CALBANTRES S.A.	RAFAELICA S.A.	INMOBILITUR S.A.	DESRELES S.A.	ELDANE S.A.	PROCOSTA S.A.	BOCARIN S.A.	ALDEANA S.A.	SUBTOTAL	AJUSTES	TOTAL
ACTIVO CORRIENTE															
Caja y bancos	47,099	-	-	11,930	-	-	-	-	-	-	-	18,312	79,341	-	79,341
Cuentas y documentos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	4,387	-	-	-3,999	476,451	-	-	-	1,723	-	608,304	-	1,086,566	-	1,086,566
Compañías relacionadas	36,055	147,845	5,916	225,154	529,586	-	476,124	1,893	-	166,430	3,116	1,953	1,785,035	-	1,785,035
Impuestos	38,864	15,201	716	1,687,163	92,798	-	74,238	9,569	3	13,421	101,614	11,245	2,711,339	-	2,711,339
Otros	175,853	-	285	103,074	5,127	-	3,022	2,360	-	53,919	2,618	-	12,287	-	368,820
	255,159	163,046	6,927	2,011,392	1,105,612	267,918	493,053	1,916	15,144	885,856	715,652	30,485	5,953,160	-	5,953,160
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,983	79,983	-	79,983
Gastos pagados por anticipados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255	255	-	255
Total del activo corriente	302,258	163,046	6,927	2,025,312	1,105,612	267,918	493,053	1,916	15,144	885,856	715,652	129,035	6,111,739	-	6,111,739
INVERSIONES PERMANENTES	15,787,590	8,633,421	-	30,977,360	-	6,648,549	-	-	-	-	-	-	62,046,920	(29,733,518)	32,293,404
ACTIVO FIJO	6,004,817	2,545,447	45,368	22,507,077	1,832,472	1,485,168	168,167	3,700	157,540	9,977,807	3,331,944	113,569	48,173,076	-	48,173,076
OTROS ACTIVOS	1,735	-	-	48,745	-	15	-	-	-	-	8,237	-	58,732	-	58,732
Total del activo	22,096,400	11,341,914	52,295	55,558,504	2,938,084	8,401,650	661,220	5,616	172,684	10,863,663	4,055,833	242,604	116,390,467	(29,733,518)	86,656,951
Pasivo y patrimonio															
PASIVO CORRIENTE															
Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	-	-	-	752,318	-	-	-	-	-	-	-	-	752,318	-	752,318
Cuentas y documentos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores locales	1,693	-	-	24,430	209,078	5,924	-	-	869	2,659	412,635	-	657,288	-	657,288
Compañías relacionadas	4,003,784	253,206	235	3,980,020	1,218,026	345,488	14,445	1,142	165,302	1,432,127	1,288,375	-	12,692,150	-	12,692,150
Otros	3,248,879	10,113	-	97	103	5	-	-	-	483,123	-	1,823	3,824,143	-	3,824,143
	7,354,356	263,319	235	4,756,865	1,427,207	351,417	14,445	1,142	166,171	1,887,889	1,701,010	1,823	17,925,899	-	17,925,899
Pasivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos por pagar	12,418	2,273	180	23,131	6,745	2,903	2,373	-	-	12,148	5,692	57	67,920	-	67,920
	12,418	2,273	180	23,131	6,745	2,903	2,373	-	-	12,148	5,692	57	67,920	-	67,920
Total del pasivo corriente	7,366,774	265,592	415	4,779,996	1,433,952	354,320	16,818	1,142	166,171	1,900,037	1,706,702	1,880	17,993,819	-	17,993,819
PASIVO A LARGO PLAZO															
Obligaciones bancarias	433,831	-	-	9,202,488	-	-	-	-	-	-	-	-	9,636,319	-	9,636,319
Documentos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compañías relacionadas	2,257,912	1,007,230	-	10,398,468	-	753,113	-	-	-	7,263,794	-	209,565	21,890,082	-	21,890,082
PATRIMONIO	12,037,883	10,069,092	51,880	31,177,552	1,504,132	7,294,217	644,402	4,474	6,513	1,699,812	2,349,131	31,159	66,870,247	(29,733,518)	37,136,731
Total del pasivo y patrimonio	22,096,400	11,341,914	52,295	55,558,504	2,938,084	8,401,650	661,220	5,616	172,684	10,863,663	4,055,833	242,604	116,390,467	(29,733,518)	86,656,951

(1) Incluye US\$30,977,360 de acciones que Currie mantenía en Lavie y el saldo restante de US\$1,131,771 corresponde a acciones que Motke mantenía en El Rosado.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

	<u>US\$</u>
Total patrimonio después de la fusión	37,116,731
Menos - Saldo inicial al 1 de enero del 2005 de Motke	(11,807,795)
Menos - Utilidades netas generadas en el período de 11 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de noviembre del 2005	<u>(811,749)</u>
Efectos provenientes de la fusión registrados en el patrimonio	<u>24,497,187</u>

Los indicados efectos fueron contabilizados de acuerdo a la proporción del total de las cuentas patrimoniales con contrapartida a la cuenta Inversiones en acciones en cada compañía inmobiliaria absorbida, los cuales fueron puestos a consideración de la Superintendencia de Compañías para el proceso de fusión que fue aprobado según Resolución No. 05-G-DIC-0008736 del 29 de diciembre del 2005.

Durante el año 2005, producto de la fusión, las compañías inmobiliarias mencionadas transfirieron (a valor en libros) a favor de Motke, el total de sus participaciones accionarias en otras compañías inmobiliarias pertenecientes al Grupo Económico El Rosado. <Véase Nota 5>.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

c) Inversiones permanentes -

Debido a la transferencia de acciones indicada en Nota 1, a partir del año 2006, la participación en acciones que Motke mantiene en Lavie e Importadora El Rosado S.A. es menor al 20%, razón por la cual a partir de esa fecha, Motke dejó de tener influencia significativa en dichas compañías y discontinuó el uso del método de participación para ajustar sus inversiones en acciones, mismas que al 31 de diciembre del 2006 se muestran al costo.

Hasta el 31 de diciembre del 2005, las inversiones en acciones de compañías asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

Para el año 2005, debido a que Motke mantiene inversiones cruzadas con la compañía relacionada Lavie, el ajuste al valor patrimonial proporcional se realizó de la siguiente manera: i) Motke ajustó su participación accionaria del 26.22% en Lavie al valor patrimonial proporcional y ii) Lavie ajustó su participación accionaria del 99.27% en Motke al valor patrimonial proporcional considerando el efecto del primer ajuste efectuado por Motke. Dicha situación originó que el saldo al 31 de diciembre del 2005 de las inversiones en acciones que Motke mantiene en su relacionada Lavie excedan en US\$4,743,094 el valor patrimonial proporcional de la relacionada. Dicho excedente no fue considerado por la Compañía, puesto que se elimina en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Lavie S.A..

La diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2005 y los montos que resultan de la aplicación del método de la participación a dicha fecha por US\$7,836,725 fue imputado a la cuenta de activo Inversiones permanentes, con contrapartida en la cuenta patrimonial - Reserva de capital, y los resultados del ejercicio por US\$7,240,833 y US\$595,892 respectivamente.

Los dividendos en acciones recibidos de Importadora El Rosado se registran en cuentas de orden al momento de su recepción.

d) Activo fijo -

Los rubros maquinarias y equipos, equipos de computación, instalaciones y construcciones en curso se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto del activo fijo no excede su valor de utilización económica.

A partir del año 2006, ciertos terrenos y edificios que representan 25% del total de este componente se presentan al valor que surge de avalúos catastrales y de estudios técnicos

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

practicados por peritos independientes contratados para dicho efecto. El efecto del reavalúo fue registrado como un mayor valor de Activo fijo con contrapartida en la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo con efecto al 31 de diciembre del 2006. <Véase literal i) siguiente y Nota 6>. El porcentaje restante de terrenos y edificios se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y los resultados de dichas transacciones se registran cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e) Bienes recibidos en arrendamiento mercantil -

Los cargos originados en contratos de arrendamiento mercantil son imputados a los resultados con base en su devengamiento. Durante el año 2006 la Compañía imputó a los resultados del año US\$99,178 (2005: US\$87,439), correspondientes a contratos de arrendamiento mercantil de equipos generadores y electrógenos.

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de los cánones de arrendamiento mercantil pendientes de pago, y cuyos plazos de vencimiento se extienden mayoritariamente hasta el año 2008, asciende a US\$64,832 (2005: US\$206,482).

f) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de los años 2006 y 2005 a la tasa del 25%. Véase Nota 11.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que las compañías domiciliadas en Ecuador deben reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades se registra con cargo a los resultados del ejercicio

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

h) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

En el año 2005, se incluyen los efectos de ajuste por aplicar el método de participación para valuar inversiones permanentes por US\$7,240,833. Véase Nota 5.

i) Reserva por revaluación de activo fijo -

Corresponde al incremento, que surge de los avalúos catastrales y de estudios técnicos practicados por peritos independientes para ciertos activos fijos. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía. (Véase Nota 6).

NOTA 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmomariuxi C.A.	-	600,000
Equitransa S.A.	-	90,000
Ecuconductos S.A.	80,000	-
Costrume S.A.	-	65,500
Coeltec S.A.	50,747	-
Laseron	25,302	-
Conciva	25,000	-
Otros	57,388	38,434
	<u>238,437</u> (1)	<u>793,934</u> (2)

- (1) Corresponde principalmente a anticipos entregados para la construcción de un hipermercado en la ciudad de Machala y a la remodelación de un local ubicado en la ciudad de Durán.
- (2) Corresponden principalmente a anticipos entregados para la construcción del hipermercado ubicado en las calles Eloy Alfaro y Francisco Marcos, y remodelación del hipermercado ubicado en el centro comercial Albán Borja. <Véase Nota 6.> La Administración liquidó estos anticipos por obras ya terminadas y entregadas durante el año 2006.

NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
IVA	91,373	161,282
Crédito tributario retenciones de IVA	2,624,294 (1)	2,687,611 (1)
Retenciones en la fuente	<u>177,610</u> (2)	<u>109,250</u> (2)
	<u>2,893,277</u>	<u>2,958,143</u>

- (1) Corresponde a saldo por retenciones de IVA realizadas a las compañías inmobiliarias absorbidas por Motke S.A..
- (2) Corresponde a créditos tributarios originados en la liquidación del impuesto a la renta de los años 2006 y 2005 por US\$91,416 y US\$80,077 respectivamente, pagados en exceso para lo cual se realizarán los reclamos administrativos correspondientes durante el año 2007.

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2006	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Adiciones	(Transferencias)	Saldo inicial	Actividad principal
Compañías asociadas							
Lavie S.A.	17.41	25,855,800	22,837,771 (1)	83,250	(13,041,535)	38,814,085	Inmobiliaria
Supercines		274	-	-	-	274	
		<u>25,856,074</u>	<u>22,837,771</u>	<u>83,250</u>	<u>(13,041,535)</u>	<u>38,814,359</u>	
Importadora El Rosado S.A.	5	176,671	4,247,457 (1)	-	(1,139,100)	1,315,771	
		<u>26,032,745</u>	<u>27,085,228</u>	<u>83,250</u>	<u>(14,180,635)</u>	<u>40,130,130</u>	

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2005	Valor en libros	Valor patrimonial	Ajuste al Valor patrimonial	Efectos por fusión		Saldo inicial	Actividad principal
					Adiciones	Eliminaciones / trasposos		
Compañías asociadas								
Lavie S.A.	26.2	38,814,085	34,070,991 (1)	7,836,725 (1)	30,977,360	-	-	Inmobiliaria
Iprocosta S.A. (4)	-	-	-	-	-	(1,400,481)	1,400,481	
Feldane S.A. (3)	-	-	-	-	-	(1,605,604)	1,605,604	Inmobiliaria
Desireles S.A. (3)	-	-	-	-	-	(500,033)	500,033	Inmobiliaria
Supercines		274	-	-	-	-	274	Inmobiliaria
Currie S.A.	-	-	-	-	-	(6,270,492)	6,270,492	Entretenimiento
		<u>38,814,359</u>	<u>34,070,991</u>	<u>7,836,725</u>	<u>30,977,360</u>	<u>(9,776,610)</u>	<u>9,776,884</u>	
Importadora El Rosado S.A. (b)	7	1,315,771	4,746,012 (1)	- (1)	-	-	1,315,771	
		<u>40,130,130</u>	<u>38,817,003</u>	<u>7,836,725</u>	<u>30,977,360</u>	<u>(9,776,610)</u>	<u>11,092,655</u>	

- (1) Corresponde al valor patrimonial proporcional de las inversiones determinadas en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2006 y 2005. Véase además Nota 2 e).

Movimiento:

	2006	2005
Saldo al 1 de enero	40,130,130	11,092,655
Adiciones de acciones en compañías inmobiliarias propietarias de terrenos	-	4,664,062 (2)
Acciones recibidas mediante el proceso de fusión	-	30,977,360 (3)
Eliminación de inversiones entre las compañías fusionadas	-	(14,440,672) (4)
Adquisición de acciones en Lavie S.A.	83,250	-
Pérdida en cesión de acciones	(14,180,635) (6)	-
Efecto del ajuste por valuación de inversiones en asociadas imputado a:		
- Patrimonio - Reserva de capital <Véase además Nota 2 c)>	- (7)	7,240,833 (5)
- Resultados - Participación en las utilidades de subsidiarias	- (7)	595,892 (5)
Saldo al 31 de diciembre	<u>26,032,745</u>	<u>40,130,130</u>

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

- (2) Corresponde a adquisición de acciones en las inmobiliarias Pibal y Bocarlen durante el presente año, las cuales se fusionaron con Motke el 29 de diciembre del 2005. <Ver Nota 1>.
- (3) Corresponde a las acciones que Currie mantenía en Lavie por US\$30,977,360 y que al momento de la fusión en el año 2005 pasaron a Motke. Ver Nota 1.
- (4) Corresponde a la eliminación por absorción de Motke a Iprocosta, Feldane, Desireles, Currie, Pibal y Bocarlen, producto de la fusión, efectuada a su valor en libros a la fecha de la fusión en el 2005.

<u>Compañía</u>	<u>Acciones en:</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal de las acciones</u>	<u>US\$</u>
Inmobiliaria Motke S.A.	Iprocosta S.A.	100.0%	0.04	1,400,481
Inmobiliaria Motke S.A.	Feldane S.A.	100.0%	0.04	1,605,604
Inmobiliaria Motke S.A.	Desireles S.A.	100.0%	0.04	500,033
Inmobiliaria Motke S.A.	Currie S.A.	20%	0.04	6,270,492
Inmobiliaria Motke S.A.	Pival S.A.	100.0%	0.04	3,164,062
Inmobiliaria Motke S.A.	Bocarlen S.A.	100.0%	0.04	1,500,000
				<u>14,440,672</u>

- (5) Ver Nota 2 c).
- (6) Corresponde principalmente a las acciones que MOTKE cedió a valor cero a la compañía relacionada domiciliada en el exterior, Mazal Worldwide, de una porción de las participaciones accionarias que mantenía en Lavie e Importadora El Rosado S.A. cuyo valor en libros era US\$13,041,535 y US\$1,139,100, respectivamente. Esta transferencia fue aprobada por el Presidente de la Compañía. Ver Notas 11 y 12.
- (7) Debido a que la participación en acciones que Motke mantiene en Lavie e Importadora El Rosado S.A. es menor al 20%, durante el año 2006, la Compañía no registró sus inversiones bajo el método de participación sino al costo histórico. Véase Nota 2 c).

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 6 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	56,280,772	42,450,670	5
Maquinarias y equipos	53,246	53,246	10
Equipos de computación	405,395	405,395	33.33
Instalaciones	1,504,977	1,486,853	10
	<u>58,244,390</u>	<u>44,396,164</u>	
Menos - depreciación acumulada	(10,245,323)	(7,719,212)	
	<u>47,999,067</u>	<u>36,676,952</u>	
Construcciones en curso	5,026,845	157,763	-
Terrenos	26,900,121	21,328,966	-
	<u>79,926,033</u>	<u>58,163,681</u>	

Movimiento:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldos al 1 de enero	58,163,681	5,318,647
Adiciones netas (1)	10,643,086	12,798,580
Transferencia de saldos por fusión con compañías inmobiliarias relacionadas (2)	-	42,168,261
Revalúo (3)	13,645,377	
Depreciación del año (Véase Nota 13)	(2,526,111)	(2,121,807)
Saldos al 31 de diciembre	<u>79,926,033</u>	<u>58,163,681</u>

(1) Incluye principalmente: i) US\$1,827,692 (2005: US\$5,653,701) por compras de cuatro terrenos en los Kms. 9 ½, 11 ½, 12 ½ y 18 de la vía a Daule, en los cuales se construirán bodegas de almacenamiento, ii) US\$4,869,082 en la construcción de un Hipermarket en las ciudades de Machala, Durán y en el cerramiento de un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil (2005: US\$4,927,668 en la remodelación de los almacenes ubicados en el centro comercial "El Paseo Shopping - La Península", conversión al formato de Hipermercado de los almacenes ubicados en el centro comercial Albán Borja y en las calles Eloy Alfaro y Francisco de Marcos al sur de la ciudad de Guayaquil) y iii) US\$ US\$3,100,000 por compra de un edificio ubicado en la ciudad de Quito.

(2) Ver Nota 1.

(3) Al 31 de diciembre del 2006 los terrenos y edificios, netos de depreciación acumulada ascendían a aproximadamente US\$73,640,709 y en diciembre del 2006, la Compañía revalorizó ciertos terrenos y edificios cuyo costo a esa fecha neto de depreciación acumulada ascendía a aproximadamente US\$15,047,187 y representaba el 25% del total de este rubro.

NOTA 6 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

Dichos reavalúos se hicieron por una parte con base a avalúos catastrales y por otra, en base a estudios técnicos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías y totalizaron US\$1,596,636 y US\$12,048,741, respectivamente. Los efectos de estos reavalúos se registraron como contrapartida en el patrimonio (Reserva por revaluación de activo fijo). Véase Nota 2 i). Para el monto restante de US\$44,948,145 no se realizaron reavalúos.

NOTA 7 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmomariuxi C.A.	288,287 (2)	463,970 (1)
Sr. Pedro Borbor	-	254,375
Indinas S.A.	-	219,910
E. Maulme C.A.	34,625	-
Otros	71,970	184,527
	<u>394,882</u>	<u>1,122,782</u>

- (1) Corresponde a la facturación por la construcción del hipermercado Eloy Alfaro, cerramiento de un terreno ubicado en la ciudad de Machala y remodelación del hipermercado ubicado en el centro comercial Albán Borja. (Véase además Nota 6)
- (2) Incluye principalmente US\$177,156 por cerramiento de un terreno ubicado en el Km. 18 Vía a Daule y US\$104,624 por la facturación por la construcción de un hipermercado en la ciudad de Machala.

NOTA 8 - PROVISIONES

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incremento</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2006</u>				
Beneficios sociales	1,070	-	(1,070)	-
Impuestos por pagar	91,715	436,832 (1)	(412,103)	116,444
Intereses por pagar	32,141	32,905	(32,141)	32,905
<u>Año 2005</u>				
Beneficios sociales	-	1,070	-	1,070
Impuestos por pagar	15,392	269,258 (1)	(192,935)	91,715
Intereses por pagar	-	32,141	-	32,141

- (1) Incluye US\$213,084 (2005: US\$227,376) por impuesto a la renta del año.

NOTA 9 - DEUDA A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES CON TERCEROS

Composición:

	Interés anual %	2006	2005
Consul Crédito Sociedad Financiera	-	-	250,000
Diarelme - Comasa (4)	-	1,163,834	-
Sr. Leonardo Sabino Hernández (1)	-	2,310,615	2,820,000
Diario El Meridiano S.A. (DIARELME S.A.) (2)	8	1,103,365	1,454,795
Comerviat Inc. (3)	10	520,833	1,770,833
		<u>5,098,647</u>	<u>6,295,628</u>
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(1,606,744)</u>	<u>(2,175,345)</u>
		<u>3,491,903</u>	<u>4,120,283</u>

- (1) Corresponde a compra de terreno ubicado en el Km. 18 de la vía a Daule, a cancelarse en un plazo de 4 años.
- (2) Corresponde a compra de terreno ubicado en el Km. 9 ½ de la vía a Daule, a cancelarse con pagarés con vencimientos trimestrales, en un plazo de 4 años.
- (3) Corresponde a deuda por adquisición de terreno en la avenida 6 de Diciembre de la ciudad de Quito, en el que se realizarán proyectos inmobiliarios en el mediano plazo.
- (4) Corresponde a compra de terreno ubicado en el Km. 9 de la vía a Daule, a cancelarse en un plazo de 5 años.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2006:

	2006	2005
2007	-	1,472,131
2008	1,113,185	853,570
2009	1,141,846	882,231
2010	1,171,970	912,351
2011	64,902	-
	<u>3,491,903</u>	<u>4,120,283</u>

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

<u>Institución</u>	<u>Interés anual</u> %	<u>2006</u>	<u>2005</u>
		Banco del Pacífico S.A. (1)	10
Banco del Pichincha Limited (1)	9	3,044,452	3,926,017
Banco del Pichincha C.A. (2)	9	15,599,014	785,203
Banco de Machala S.A.	10	299,048	433,832
		<u>23,036,621</u>	<u>9,581,863</u>
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo		<u>(4,091,581)</u>	<u>(2,668,094)</u>
		<u>18,945,040</u>	<u>6,913,769</u>

- (1) Corresponden a préstamos originados por la transferencia de saldos de Currie a Motke, producto de la fusión mencionada en la Nota 1, con los que se financió la construcción del centro comercial "Río centro Sur". Estos préstamos están garantizados por Importadora El Rosado S.A. y por hipoteca abierta sobre los inmuebles sobre los cuales se construyó el mencionado centro comercial.
- (2) Incluye principalmente un préstamo por US\$15,000,000 obtenido el 13 de noviembre del 2006 cuyo vencimiento es el 21 de septiembre del 2016 para financiar la construcción de un Hipermarket en la ciudad de Machala.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2006:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
2007	-	2,702,116
2008	4,500,416	3,163,909
2009	2,474,148	1,047,744
2010	1,329,859	-
2011	1,454,610	-
2012	1,576,429	-
2013	1,740,315	-
2014	2,070,038	-
2015	2,097,752	-
2016	1,701,473	-
	<u>18,945,040</u>	<u>6,913,769</u>

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias, bienes inmuebles por la totalidad de las obligaciones.

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de agosto del 2007) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2004 al 2006 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año 2006:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(13,335,361)	1,492,733
Más - Gastos no deducibles (2)	14,180,635	12,664
Menos - Ingresos exentos (1)	-	(595,892)
Más - Otros gastos no deducibles	<u>7,062</u>	<u>-</u>
Utilidad tributaria	852,336	909,505
Tasa impositiva <Véase Nota 2 f)>	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>213,084</u></u>	<u><u>227,376</u></u>

(1) Véase Notas 2 c) y 5 (5).

(2) Véase Notas 5 (6) y 12.

Otros aspectos -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas vigentes para el año 2005. Adicionalmente, mediante Resolución No. NAC-DGER 2005-0640 publicada el 16 de enero del 2006 en el Registro Oficial No. 188, el Servicio de Rentas Internas (SRI) especificó que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado es superior a US\$300,000. La Administración de la Compañía en conjunto con sus asesores legales ha determinado que no existirán efectos de las referidas normas en la medición del resultado tributable de tales operaciones y ha concluido que no habría impacto de las mismas sobre los estados financieros de la Inmobiliaria tomados en su conjunto basada en que los gastos registrados en las cesiones de acciones indicadas en las Notas 5 y 12 fueron considerados como gastos no deducibles en su declaración de impuesto a la renta y que en caso de que el estudio de precios de transferencia

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

determine eventuales ingresos, éstos se constituirían como no gravables debido a que estas rentas calificarían como ocasionales, dado el objeto social y actividades de la Compañía.

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2006 y 2005 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>2006</u>	<u>2005</u>
Importadora El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales	3,387,792	3,027,377
Arrendamiento de locales administrados	<u>2,699,888</u>	<u>2,622,843</u>
	<u>6,087,680</u> (1)	<u>5,650,220</u> (1)

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Importadora El Rosado S.A.. Véase Nota 14.

Adicionalmente como se detalla en la Nota 5, durante el año 2006 se realizaron cesiones a una compañía relacionada domiciliada en el exterior denominada Mazal Worldwide de acciones mantenidas por MOTKE en Lavie e Importadora El Rosado S.A. que totalizaban US\$14,180,635, debido a que las cesiones de acciones se realizaron a un valor de cero, se produjo una pérdida por dicho monto que fue considerado por la Compañía como un gasto no deducible en la conciliación contable tributaria. Ver Nota 11. Cabe indicar que la vinculación entre la Inmobiliaria y Mazal se origina en el grado de parentesco existente entre el Presidente de Motke y el Representante Legal de Mazal Worldwide.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

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

(Véase página siguiente)

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Ecosan S.A.	130,085	-
Radio Concierto Guayaquil S.A.	<u>666</u>	<u>-</u>
	<u>130,751</u>	<u>-</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado S.A. (2)	6,329,179	6,487,308
Inmobiliaria Lavie S.A.	150,200	150,200
Supercines	272	272
Ecosan S.A.	<u>4,000</u>	<u>-</u>
	<u>6,483,651</u>	<u>6,637,780</u>
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado S.A. (2)	<u>29,196,482</u>	<u>33,626,565</u>

- (2) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados hasta el año 2014 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que se liquidarán principalmente en el corto plazo.

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Depreciación (Nota 6)	2,526,111	2,121,807
Operativos (1)	1,582,084	1,248,684
Impuestos y contribuciones	389,494	352,058
Seguros	129,249	103,572
Honorarios	<u>71,270</u>	<u>163,014</u>
	<u>4,698,208</u>	<u>3,989,135</u>

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN
(Continuación)

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Mantenimiento de inmuebles	212,273	277,186
Promociones y exhibiciones	486,735	227,636
Propaganda y publicidad	175,627	206,599
Energía eléctrica	274,283	130,708
Consumo de agua	85,852	123,625
Guardianía	129,967	111,486
Arriendo de equipos	99,178	87,439
Otros	118,169	84,005
	<u>1,582,084</u>	<u>1,248,684</u>

NOTA 14 - CONTRATOS

Contrato de Arrendamiento -

En mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamiento sus locales comerciales, con Importadora El Rosado S.A., cuyo plazo de duración es de cinco años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Importadora El Rosado S.A.. Véase Nota 12.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Motke S.A..

Contrato de Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado S.A. por la administración de los centros comerciales "Río centro Entre Ríos" y Río centro Sur de la ciudad de Guayaquil y "Paseo Shopping la Península" del cantón La Libertad.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Motke S.A..

NOTA 14 - CONTRATOS
(Continuación)

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios de los centros comerciales, y ceder a Importadora El Rosado S.A. la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las necesidades y demandas que requieren del lugar. Por medio de dichos contratos se faculta, autoriza y da en administración dichos centros comerciales, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 25% del valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Importadora El Rosado S.A..

Importadora El Rosado S.A. cancela mensualmente a Inmobiliaria Motke S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

Contrato de préstamo firmado con Importadora El Rosado S.A. -

La Compañía ha firmado un contrato de préstamo para la financiación de proyectos inmobiliarios con Importadora El Rosado S.A..

En dicho contrato se establece que Importadora El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato" y "Supercines". Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, sin intereses y mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales y centros comerciales que no serán mayores a US\$10 por metro cuadrado de espacio físico arrendado.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Motke S.A..

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende 1,713,775 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

La Junta de Accionistas celebrada el 14 de noviembre del 2005 aprobó incrementar el capital en US\$23,000 mediante aportes en efectivo. Dicho incremento fue aprobado por la Superintendencia de Compañías según resolución No. 05-G-DIC-0008736 del 29 de diciembre del 2005 e inscrito en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2005.

Además como consecuencia de la fusión de los capitales suscritos de las compañías inmobiliarias absorbidas, el capital social al 31 de diciembre del 2005 se incrementó en US\$4,429.

NOTA 16 - RESERVA LEGAL

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

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de agosto del 2007), 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.