



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los resultados de sus operaciones y los cambios en los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
4. El 8 de marzo del 2002, la Agencia de Garantía de Depósitos emitió una Resolución para incautar los bienes de la Compañía y las acciones de sus tenedores. Hasta la fecha de este informe la Agencia de Garantía de Depósitos no ha realizado ninguna acción para ejecutar las disposiciones de la Resolución.
5. La Compañía no ha tramitado la actualización de su Registro Único de Contribuyentes. El 29 de abril del 2002 se inscribió en el Registro Mercantil el cambio de razón social de A.F.J.P. "Promañana" Administradora de Fondos S.A. a **EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**, por lo que continúa efectuando sus transacciones tributarias con su antigua denominación.
6. Durante el año 2004 los accionistas de la Compañía no han realizado Juntas para conocer o resolver sobre asuntos inherentes a sus responsabilidades.

7. Los ingresos por los ejercicios económicos 2003 y 2004 se originaron por fideicomisos administrados desde hace varios años; no se reportan nuevos clientes. Los costos fijos de la Compañía son superiores a sus ingresos, lo que causa pérdidas recurrentes. Esto genera dudas importantes con respecto al futuro de la Compañía como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar por esta incertidumbre.

Pannell Ken Foster

2 de marzo del 2005
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

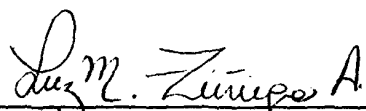
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2004	2003
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Fondos disponibles	7,452.02	5,328.31
Cuentas por cobrar (Nota C)	44,028.36	31,388.12
Inversiones (Nota D)	290,505.73	341,191.73
Total activo corriente	341,986.11	377,908.16
ACTIVO FIJO (Nota E)	6,456.83	9,234.22
OTROS ACTIVOS (Nota F)	18,277.66	25,698.04
TOTAL ACTIVO	366,720.60	412,840.42
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO:		
Cuentas por pagar (Nota G)	6,338.93	3,868.46
PATRIMONIO (Nota H)		
Capital social	395,235.95	395,235.95
Reserva legal	1,381.91	1,381.91
Resultados acumulados	(36,236.19)	12,354.10
Total patrimonio	360,381.67	408,971.96
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	366,720.60	412,840.42
CUENTAS DE ORDEN (Nota I)	53,404,057.14	57,449,681.05


 Ing. Alfredo Pera Mora
 Gerente General

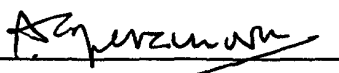

 CPA. Luz Marina Zúñiga
 Contadora

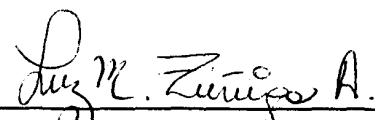
Ver notas a los estados financieros

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2004	2003
INGRESOS:		
Intereses ganados	10,095.36	11,522.21
Comisiones ganadas	62,792.91	74,142.82
Otros ingresos operacionales	500.00	506.54
	<u>73,388.27</u>	<u>86,171.57</u>
EGRESOS:		
Intereses pagados	1,852.00	66.27
Pérdida en Venta	4,270.55	
Gastos de personal (Nota J)	87,027.22	76,650.53
Servicios de terceros	8,997.60	4,732.63
Impuestos y contribuciones	4,482.73	6,836.78
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	4,008.49	4,619.06
Otros gastos operacionales	10,899.67	12,574.16
	<u>121,538.26</u>	<u>105,479.43</u>
PERDIDA OPERACIONAL	(48,149.99)	(19,307.86)
INGRESOS NO OPERACIONALES	2.00	19,745.47
GASTOS NO OPERACIONALES	(442.30)	(466.73)
PERDIDA	<u>(48,590.29)</u>	<u>(29.12)</u>

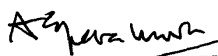

 Ing. Alfredo Pera Mora
 Gerente General


 CPA Luz Marina Zúñiga
 Contadora

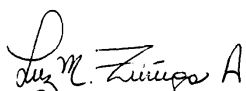
EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 01 de enero del 2003	395,235.95	1,381.91	12,383.22
Pérdida del Ejercicio			(29.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>395,235.95</u>	<u>1,381.91</u>	<u>12,354.10</u>
Pérdida del Ejercicio			(48,590.29)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>395,235.95</u>	<u>1,381.91</u>	<u>(36,236.19)</u>



Ing. Alfredo Pera Mora
Gerente General



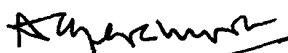
CPA. Luz Marina Zúñiga
Contadora

Vea notas a los estados financieros

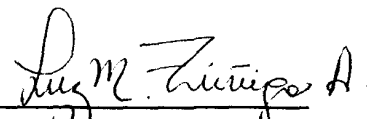
EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2004	2003
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida	(48,590.29)	(29.12)
Partidas Conciliatorias		
Depreciaciones	3,767.47	4,415.12
Amortizaciones	241.02	203.94
Reversión de provisiones riesgo de mercado		(19,384.40)
	<u>(44,581.80)</u>	<u>(14,794.46)</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Inversiones	50,686.00	
Cuentas por cobrar	(12,640.24)	4,216.72
Cuentas por pagar	2,470.47	(9,333.98)
	<u>40,516.23</u>	<u>(5,117.26)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(4,065.57)</u>	<u>(19,911.72)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Inversiones		9,253.63
Adición de activo fijo	(990.08)	
Otros activos	7,179.36	4,300.09
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	<u>6,189.28</u>	<u>13,553.72</u>
Aumento (Disminución) del efectivo	2,123.71	(6,358.00)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>5,328.31</u>	<u>11,686.31</u>
Saldo del efectivo al final del año	<u><u>7,452.02</u></u>	<u><u>5,328.31</u></u>



Ing. Alfredo Pera Mora
Gerente General



CPA. Luz Marina Zúñiga
Contadora

Vea notas a los estados financieros

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresadas en USDólares)

A. EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.:

Fue constituida bajo la denominación de A.F.J.P. "Promañana" Administradora de Fondos S.A. el 25 de mayo de 1995 y autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.95-2-1-1-003242. Su objeto social es realizar las actividades y operaciones contempladas en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento para las compañías administradora de fondos y fideicomisos.

El 29 de abril del 2002 se efectuó la inscripción en el Registro Mercantil de la reforma de su estatuto social y cambió su razón social a Euroassets Administradora de Fondos y Fiducia S.A.

El 8 de marzo del 2002 mediante oficio No.AGD-GGG-638.2002 la Agencia de Garantía de Depósitos dispuso la incautación de las acciones y activos de la compañía.

La administradora ha constituido el Fondo de Inversión de Renta Fija denominado Prever, con personería jurídica individual, que cuenta con la aprobación de la Superintendencia de Compañías y que se rige por sus propios reglamentos.

La Compañía ha suscrito como fiduciario los siguientes fideicomisos mercantiles que se mantienen durante el 2004:

- Fideicomiso Acciones 001
- Fideicomiso Garantía Banco del Austro
- Fideicomiso en Garantía Solbanco
- Fideicomiso Mercantil Cimas del Lago Dos
- Fideicomiso Mercantil La Capitana Uno
- Fideicomiso Mercantil La Capitana Tres
- Fideicomiso Mercantil La Germania
- Fideicomiso Mercantil Cimas del Lago Uno
- Fideicomiso Mercantil El Llano I
- Fideicomiso Mercantil de Obras de arte Merino Plaza (Liquidado el 05-02-04)
- Fideicomiso Mercantil Jardines-CFN
- Fideicomiso Mercantil Portofino Dos

Euroassets debe cumplir sus responsabilidades como fiduciario, según lo estipulado en los contratos y leyes pertinentes.

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS:

La administradora mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones en títulos de renta variable o fija se registran al valor de compra. La intención de la administración es mantener sus inversiones hasta la fecha de vencimiento.

Los activos fijos se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles	10
Equipo de oficina	10
Enseres	10
Equipo de computación	5

Los cargos y gastos diferidos registran los valores incurridos en la adquisición de programas computacionales, los cuales son amortizados en un período de 5 años.

Los ingresos y gastos se registran por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

Fondos de inversión son los recursos de varios inversionistas, sean personas naturales o jurídicas, que conforman un patrimonio común; el cual se invierte en valores y es administrado por un administrador de fondos, por cuenta y riesgo de sus aportantes o partícipes. Cada fondo se considera un patrimonio independiente de su administración, se lleva contabilidad separada para cada fondo y para sus propias transacciones. La administradora registra los fondos de inversión en una cuenta de orden.

Fideicomiso mercantil es el acto en virtud del cual una o más personas llamadas constituyentes transfieren bienes a otra llamada fiduciaria, quien se obliga a administrarlos por un plazo o a cumplir una finalidad específica. Estos se controlan a través de cuentas de orden.

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**C. CUENTAS POR COBRAR:**

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Comisiones	(1)	43,486.35	29,912.98
Cuentas por cobrar varias		542.01	1,475.14
		<u>44,028.36</u>	<u>31,388.12</u>

(1) Incluye US\$42,166.60 por la Administración de fideicomisos mercantiles y US\$1,319.75 de comisiones por cobrar al Fondo Prever por servicios de administración.

D. INVERSIONES:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
<u>Títulos de renta variable:</u>			
Unidades de participación	(1)	15,915.73	15,915.73
Títulos emitidos por el sector financiero	(2)		15,000.00
<u>Títulos de renta fija:</u>			
Bonos del Estado –Certificados financieros	(3)	274,590.00	310,276.00
		<u>290,505.73</u>	<u>341,191.73</u>

(1) Representan 1,057.87714 unidades de participación a US\$15.0497 cada una, que se mantienen en el Fondo Administrado Prever.

(2) En el 2003 correspondió a un Certificado de Depósito emitido por una institución financiera local al 4.5% con vencimiento el 13 de enero del 2004. Durante el 2004 se recuperó la inversión.

(3) Corresponde a Bonos del Gobierno Nacional. A continuación el detalle:

Bono	Fecha		Valor Nominal	Valor de Compra
	Emisión	Vencimiento		
Ley 9817/2816	26-11-98	13-12-10	100,000.00	91,530.00
Ley 9817/2672	26-11-98	13-12-10	100,000.00	91,530.00
Ley 9817/2815	26-11-98	13-12-10	100,000.00	91,530.00
				<u>274,590.00</u>

E. ACTIVO FIJO:

	Saldo al 01-01-04	Adiciones y/o gastos	Saldo al 31-12-03
Muebles	US\$ 16,989.81	US\$	US\$ 16,989.81
Equipos de oficina	7,399.36		7,399.36
Equipos de computación	69,642.80	990.08	70,632.88
Enseres	1,134.85		1,134.85
Otros activos	395.94		395.94
	<u>95,562.76</u>	<u>990.08</u>	<u>96,552.84</u>
Menos: Depreciación acumulada	86,328.54	3,767.47	90,096.01
	<u>US\$ 9,234.22</u>	<u>US\$ (2,777.39)</u>	<u>US\$ 6,456.83</u>

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A**F. OTROS ACTIVOS:**

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Pagos anticipados		1,178.37	736.91
Cargos y gastos diferidos	(1)	68,259.92	68,259.92
Depósitos en garantía		1,000.00	1,000.00
Otros	(2)	15,747.48	23,368.30
		86,185.77	93,365.13
(-) Amortizaciones	(1)	67,908.11	67,667.09
		18,277.66	25,698.04

- (1) Incluye US\$67,908.11 del programa de computación y actualizaciones que se amortiza mediante el método de línea recta durante 5 años. El siguiente fue el movimiento de esta amortización durante el 2004:

Saldo al 1 de enero del 2004	(*)	67,667.09
Amortización		241.02
Saldo al 31 de diciembre del 2004		67,908.11

(*) Incluye US\$67,147.26 de saldo totalmente amortizado.

- (2) Corresponde a Certificados de Pasivos Garantizados emitidos por Banco del Progreso en Saneamiento, los mismos que fueron castigados el 31 de diciembre de 1999 por estar considerados por la Agencia de Garantía de Depósitos como pasivos vinculados, no generan intereses y son exigibles desde la fecha de su emisión. Posteriormente la Agencia de Garantía de Depósito desestimó la vinculación, por lo que la Compañía procedió al registro de la inversión y se emitieron nuevos certificados, los que se encuentran garantizados por la Agencia de Garantía de Depósitos.

El movimiento de esta cuenta fue el siguiente durante el año:

Saldo al 1 enero del 2004	23,368.30
Recuperaciones de inversión (CPG 83841-83614-83615)	(7.620.82)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	15,747.48

G. CUENTAS POR PAGAR:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Retenciones	(1)	3,740.74	3,587.16
Proveedores	(2)	2,387.11	115.00
Otras cuentas por pagar		211.08	166.30
		6,338.93	3,868.46

- (1) Incluye principalmente US\$2,859.46 correspondiente al Impuesto al Valor Agregado pendiente de pago.
 (2) Incluye principalmente US\$2,240.00 por servicios de auditoria externa año 2004.

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A.**H. PATRIMONIO:**

Capital social: Representa 9.880.898 acciones emitidas, suscritas y pagadas por un valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

I. CUENTAS DE ORDEN:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Valores y bienes propios en poder de terceros	(1)	274,590.00	325,276.00
Fondos de inversión	(2)	87,982.38	108,865.41
Fideicomisos mercantiles	(3)	53,041,484.76	57,015,539.64
		<u>53,404,057.14</u>	<u>57,449,681.05</u>

- (1) Corresponden a los Bonos del Estado que la compañía mantiene como inversión.
 (2) Corresponde al patrimonio del Fondo Administrado. Ver nota L.
 (3) Representan los patrimonios autónomos de los Fideicomisos Administrados por la compañía. A continuación el detalle:

Fideicomiso Mercantil	Patrimonio al 31-12-04
La Capitana I	4,159,125.31
La Capitana III	3,151,440.00
Cimas del Lago I	4,991,280.00
Cimas del Lago II	3,570,336.00
La Germania	29,000,000.00
El Llano I	3,000,000.00
Jardines-CFN	3,701,174.88
Acciones 001- Juan José Pons	89,244.65
Solbancó	119,389.22
Banco del Austro	630,207.70
Portofino	629,287.00
	<u>53,041,484.76</u>

J. CONTRATACIÓN DE PERSONAL:

En el 2002 la compañía liquidó a todo su personal, a partir de esta fecha estos reciben sus remuneraciones mediante la presentación de facturas por honorarios profesionales.

EUROASSETS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIA S.A**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

Para los ejercicios 2004 y 2003 la compañía ha reportado pérdida por lo que no hay base imponible para el cálculo de impuesto a la renta.

L. ESTADO DE ACTIVOS Y PASIVOS DEL FONDO PREVER:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>ACTIVO</u>		
Fondos disponibles	15,857.50	4,028.00
Cuentas por cobrar	280.71	809.94
Inversiones	74,065.69	106,891.69
TOTAL ACTIVO	90,203.90	111,729.63
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones a corto plazo	1,306.55	1,616.65
Cuentas por pagar	914.97	1,247.57
	2,221.52	2,864.22
<u>PATRIMONIO</u>		
Fondo patrimonial	58,643.01	77,369.13
Rendimientos Acumulados	29,339.37	31,496.28
Total patrimonio	87,982.38	108,865.41
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	90,203.90	111,729.63

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA – EJERCICIO 2005:

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto pretende eliminar los diversos mecanismos utilizados por las empresas, dentro del derecho tributario internacional, para transferir beneficios mediante la asignación de precios en las transacciones con partes relacionadas de manera que afecten la correcta determinación de los beneficios tributables. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2004, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.