

JUVIVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balance General - Activos	2
- Pasivos y Patrimonio	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Caja	6/7
Notas a los Estados Financieros	8/10

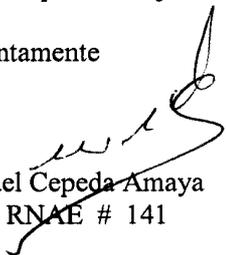
Abril 12 del 2006

Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas de
JUVIVA S.A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de la compañía **JUVIVA S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mis auditorías.
2. Mis auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración. Considero que mis auditorías proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **JUVIVA S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera de **JUVIVA S.A.**, de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Atentamente


Rafael Cepeda Amaya
SC - RNAE # 141



JUVIVA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004
ACTIVOS

(Expresados en miles de dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		1	20
Cuentas y documentos por cobrar	3	13	72
Inventarios		13	11
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>27</u>	<u>103</u>
ACTIVO FIJO - Neto	4	4,399	4,399
OTROS ACTIVOS	5	68	100
TOTAL ACTIVOS		<u><u>4,494</u></u>	<u><u>4,602</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004
PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresados en miles de dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar		17	127
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>17</u>	<u>127</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	6	3,789	3,739
PATRIMONIO	7		
Capital social		4	4
Aportes para futuras capitalizaciones		462	462
Superávit		270	321
Resultados del ejercicio		<u>(48)</u>	<u>(51)</u>
Total Patrimonio		<u>688</u>	<u>736</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>4,494</u></u>	<u><u>4,602</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en miles de dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos netos	2	2
Gastos administrativos	(48)	(50)
Pérdida Operacional	<u>(46)</u>	<u>(48)</u>
Otros ingresos (egresos) - neto	(2)	(3)
Pérdida del Ejercicio	<u><u>(48)</u></u>	<u><u>(51)</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

(Expresados en miles de dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras capi- talizaciones	Superávit	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	4	462	367	0	(46)	787
Transferencia a resultados acumulados pérdidas del ejercicio 2003				(46)	46	0
Compensación de pérdidas acumuladas			(46)	46		
Pérdida del ejercicio 2004					(51)	(51)
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	4	462	321	0	(51)	736
Transferencia a resultados acumulados pérdidas del ejercicio 2004				(51)	51	
Compensación de pérdidas acumuladas			(51)	51		0
Pérdida del ejercicio 2005					(48)	(48)
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	4	462	270	0	(48)	688

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en miles de dólares)

	2005	2004
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	61	51
Pagado a proveedores	(127)	(16)
Intereses pagados	(2)	(3)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(68)	32
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones obras en proceso	0	(213)
Activos diferidos	(1)	(2)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1)	(215)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Obligaciones a largo plazo	50	194
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	50	194
Incremento neto (Disminución neta) de efectivo	(19)	11
Efectivo al inicio del período	20	9
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1	20

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en miles de dólares)

	2005	2004
PERDIDA DEL EJERCICIO	(48)	(51)
Ajustes por:		
Amortizaciones	33	33
Subtotal	<u>33</u>	<u>33</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	59	49
Inventarios	(2)	0
Otros activos corrientes	0	1
Cuentas y documentos por pagar	(110)	0
Subtotal	<u>(53)</u>	<u>50</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(68)</u>	<u>32</u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresadas en miles de dólares)

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía **JUVIVA S. A.**, fue constituida en la República del Ecuador el 2 de Marzo de 1995, e inició sus operaciones en Julio 01 del 2003 y su actividad principal consiste en la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual, el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora al dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2005 y 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

Activo fijo.

Registrado al costo de adquisición. El costo del activo fijo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que para el caso de edificios son 20 años; muebles y enseres son 10 años y para equipos de computación son 3 años.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004 el saldo de esta cuenta representa principalmente anticipos entregados a contratistas.

4. ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, el saldo de esta cuenta consistía en:

	Terrenos	Edificios	Muebles y Enseres	Equipo de Computación	Obras en Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldo al 31-12-2003	549	0	2	1	3,506	4,058	(1)	4,057
Adiciones					213	213		213
Reclasificaciones de Otros activos					129	129		129
Saldo al 31-12-2004	549	0	2	1	3,848	4,400	(1)	4,399
Reclasificación de Activos		3,500			(3,500)	0		0
Saldo al 31-12-2005	549	3,500	2	1	348	4,400	(1)	4,399

5. OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta incluye lo siguiente:

	2005	2004
	(US Dólares en miles)	
Gastos preoperativos	137	137
Impuestos y contribuciones	27	27
Otros	3	2
(-) Amortizaciones	(99)	(66)
Total	<u>68</u>	<u>100</u>

6. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el saldo de esta cuenta representa principalmente obligaciones con accionistas, las cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

7. PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, está representado por 4,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

Superávit

Incluye los valores de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas por la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o compensada con las pérdidas acumuladas, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.