

EUROHOME S.A.

94545

CONTENIDO

PARTE I - INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

PARTE II - SITUACIÓN FINANCIERA

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

PARTE III - NOTAS A LOS ESTADOS

Abreviatura utilizada:

US \$ - Dólares estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

26 de Junio del 2006

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
EUROHOME S. A. –**

1. He auditado el Balance General adjunto, de EUROHOME S. A., al 31 de diciembre del 2005 y los correspondiente Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea realizada para obtener razonabilidad de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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 importantes echas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base confiable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EUROHOME S.A. al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

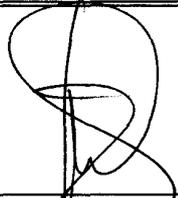


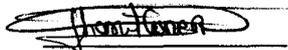
Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE

EUROHOME S.A.

BALANCE GENERAL
EUROHOME S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004
EN DOLARES

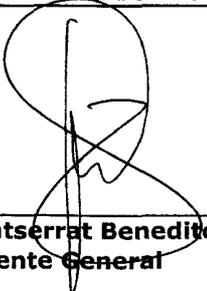
DESCRIPCION	Nota	2005	2004
EFFECTIVO	4	13,334.83	20,959.00
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	443,500.20	524,400.00
CLIENTES NO RELACIONADOS		201,897.82	
ANTICIPO PROVEEDORES		55,784.68	210,728.01
OTRAS CUENTAS Y DOC POR COBRAR		1,704.14	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		87,514.05	130,891.95
IMPUESTOS ANTICIPADOS		96,599.51	45,280.44
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS			137,500.00
ACTIVOS REALIZABLES			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		456,835.03	545,359.00
EDIFICIOS			
INSTALACIONES, MAQUINARIA, MUEBLES Y ENSERES		1,330.00	
EQUIPO DE COMPUTACION		14,281.80	
VEHICULO		27,533.00	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVOS FIJOS		-15,694.80	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6		128,527.31
TOTAL ACTIVO FIJOS		27,450.00	128,527.31
ACTIVOS DIFERIDOS	7		
OTROS ACTIVOS	8	4,987,404.04	2,923,638.25
TOTAL ACTIVOS		5,471,689.07	3,597,524.56
PASIVO CORRIENTE	9	5,453,830.78	745,895.05
PASIVO NO CORRIENTE	10		2,849,532.70
PASIVO DIFERIDO		0.00	
TOTAL PASIVO		5,453,830.78	3,595,427.75
PATRIMONIO	11	17,858.29	2,097.18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,471,689.07	3,597,524.93

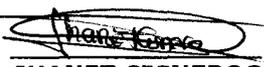

Montserrat Benedito
Gerente General


JHANET CISNEROS
Contadora

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
EUROHOME S.A.
del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005
EN DOLARES

	Nota	diciembre-05	diciembre-04
INGRESOS			
ADMINISTRACION DE PROYECTOS			186,400.00
VENTA DE CASAS Y TERRENO	12	2,617,028.50	
INTERESES		6,710.17	453.00
ARRIENDO LOCAL		84,800.00	5,400.00
OTROS INGRESOS		32,772.69	11,718.00
UTILIDAD EN VENTAS DE ACTIVOS		81,181.17	
DIFERENCIAL CAMBIARIO			884.00
VENTAS NETAS		2,822,492.53	204,855.00
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS	13	-2,303,430.69	
UTILIDAD BRUTA		519,061.84	204,855.00
GASTOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS	14	-437,796.10	-76,831.00
GASTOS FINANCIEROS		-58,504.63	-119,802.50
RESULTADO DEL EJERCICIO		22,761.11	8,221.50


Montserrat Benedito
Gerente General


JHANET CISNEROS
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
EUROHOME S.A.
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	-660,590
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	787,840

EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 127,249

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de Activos	-144,222
------------------------	----------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -144,222

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Resultado ejercicios anteriores	24,597
---------------------------------	--------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 24,597

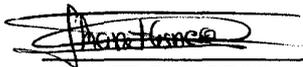
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 7,624

SALDO INICIAL DE EFECTIVO 20,959

SALDO FINAL DE EFECTIVO 13,335



Montserrat Benedito
Gerente General



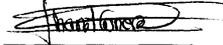
JHANET CISNEROS
Contadora

EUROHOME S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2004	800 *	35,000				-4,595
Movimientos año 2004:						
Pago impuestos a la renta 2004						
Cálculo reserva legal						
Transferencia utilidad neta 2004					-4,595	4,595
Resultado ejercicio económico 2005						12,681
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>800</u>	<u>35,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4,595</u>	<u>12,681</u>


Montserrat Benedito
Gerente General


JHANET CISNEROS
Contadora

EUROHOME S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública otorgada el 15 de mayo del 2003, ante el Notario Vigésimo cuarto del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 2757, tomo 134 del 30 de septiembre del 2003;

Su actividad principal es la compra, venta, permuta, adquisiciones, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúo, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

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 el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros de Eurohome S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, consideramos la estructura de control interno, para determinar nuestros procedimientos de auditoría que son necesarios con el propósito de expresar una opinión sobre dichos estados, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno.

Nuestra consideración del control interno, no necesariamente revelaría todos los asuntos que podrían ser condiciones que se deban informar y, no revelaría necesariamente todas las condiciones que también se consideran como debilidades importantes según se definió anteriormente. Sin embargo, ninguna de las condiciones que se informan e incluyen en el anexo a esta carta, se consideran una debilidad importante, excepto por las debilidades de control.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales, involucran ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los

estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en las mismas. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de estados financieros

Los registros contables de la compañía son llevados en dólares estadounidenses. Los Estados Financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el costo histórico.

b. Equipo de computación, muebles de oficina y vehículo

Se muestran al valor acumulado hasta 31 de diciembre de 2005, incluidas las adiciones al costo de adquisición. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio sobre la base del método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

c. Provisión para cuentas incobrables

En el año 2005 no se realizó la provisión de cuentas incobrables.

d. Diferencia en cambio

El saldo de las diferencias en cambio al 31 de diciembre del 2005, originadas en la actualización de las cuentas en moneda extranjera (Año 1999), están siendo amortizadas hasta en cinco años de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61.00%
2000	91.00%
2001	22.00%
2002	9.00%
2003	4.40%
2004	1.95%

NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Caja	3,000.00	1,332.00
Bancos	10,334.83	19,626.97
TOTAL	13,334.83	20,958.97

Caja.- El valor que representa esta cuenta se encuentra conformado por fondos de caja en efectivo destinado para realizar gastos de oficina.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

EUROHOME S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
CORTO PLAZO		
Clientes no relacionados	201,897.82	0.00
Empleados	0.00	0.00
Otras cuentas por cobrar	87,514.05	130,891.95
Impuestos anticipados	96,599.51	45,280.44
TOTAL CORTO PLAZO	386,011.38	176,172.39

Sobre los saldos por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas, no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

Impuestos anticipados- Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente realizadas por los clientes.

NOTA 6. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del saldo de Propiedad, Planta y Equipos, fue como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	14,281.80	3,884.50
Equipo de oficina	1,330.00	1,330.00
Muebles y enseres	0.00	0.00
Vehículos	27,533.00	27,533.00
Terreno	0.00	102,123.80
- DEPRECIACION ACUMULADA	-15,694.80	-6,344.29
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	27,450.00	128,527.01

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

NOTA 7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de cuentas de otros activos, es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Proyectos en curso	0.00	0.00
Proyecto Recreo Plaza	1,401,577.52	1,352,238.83
Proyecto Quitumbe	2,630,930.59	1,036,735.74
Proyecto Almagro	190,453.55	183,141.28
Proyectos Jardines de Calderon	450,684.22	351,522.40
Proyecto Santa Rosa	313,758.16	
TOTAL	4,987,404.04	2,923,638.25

Otros Activos.- La cuenta otros activos se compone por los valores de los proyectos de vivienda que posee la empresa, los mismos que se valúan al costo de compra de los mismos, sin embargo el valor ajustado de otros activos no exceden su valor de mercado.

NOTA 8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Proveedores	116,463.77	25,276.45
Prestamos accionistas del exterior		
Obligaciones Fiscales	17,250.37	17,090.45
Prestamos accionistas locales	379,692.74	25,199.00
Obligaciones Instituciones Financieras	156,999.16	679,682.50
otros corto plazo	2,283,799.83	1,190,927.06
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,954,205.87	1,938,175.46

Proveedores - Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de materiales necesarios para la operatividad del negocio.

Obligaciones Fiscales - Son valores pendientes de Impuestos por pagar en concepto de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado correspondientes al mes de diciembre y que se cancelan en enero de 2005.

Cuentas por pagar - En este rubro se registra el saldo del sobregiro contable ocasional de las cuentas corrientes de la empresa, incluye también el valor de la Garantía entregada por el arrendamiento del inmueble y valores pendientes de pago por la compras de bienes y servicios necesarios para la operación adecuada de la empresa.

NOTA 9. PASIVO NO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Anticipo clientes	2,499,624.91	1,656,805.41
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2,499,624.91	1,656,805.41

Esta cuenta registra el saldo por pagar a varios proveedores por servicios y prestamos realizados a la empresa y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma, así como los anticipos de clientes por la participación en los proyectos.

NOTA 10. PATRIMONIO

El capital social de la empresa EUROHOME S.A. es de 800 dólares, constituido por 800 acciones de US \$1, el resumen del patrimonio es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Capital Social	800.00	800.00
Aporte Socios Futura Capitalización	35,000.00	42,000.00
Reserva Legal	0.00	0.00
Reserva de Capital	0.00	0.00
Resultados ejercicios anteriores	-35,012.54	-45,297.97
Resultado presente ejercicio	12,680.59	5,042.03
TOTAL PATRIMONIO	13,468.05	2,544.06

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES		
Arriendos	84,800.00	5,400.00
Venta Proyectos-Departamentos	2,617,028.50	0.00
Administracion de Proyectos		186,400.00
TOTAL	2,701,828.50	191,800.00
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses ganados		
Intereses Ganados	6,710.17	453.25
Otros ingresos	32,772.69	11,717.72
Diferencial Cambiario		884.49
Utilidad en venta de Activos Fijos	81,181.17	
TOTAL	120,664.03	13,055.46
TOTAL INGRESOS	2,822,493	204,855

NOTA 12. COSTOS

Los costos se componen por los valores entregados para la ejecución de los Proyectos, el saldo de esta cuenta es como sigue:

COSTOS DE OPERACIÓN	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Costos departamentos-proyectos	2,303,430.69	0.00
TOTAL COSTOS	2,303,430.69	0.00

NOTA 13. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Gastos Administrativos y de ventas	437,796.10	76,383.87
Gastos Financieros	58,504.63	119,802.97
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	496,300.73	196,186.84

NOTA 14.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. La compañía para el pago del impuesto a la renta realizó anticipos a través de las retenciones mensuales de impuesto a la renta en la fuente, estos pagos fueron considerados en la declaración anual del impuesto a la renta anual.

NOTA 15. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todos las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.