

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

Perseo S.A.

Quito, 28 de febrero del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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.
3. Según se menciona en la Nota 4 a los estados financieros, la Compañía mantiene registrados al 31 de diciembre del 2002 US\$110,000 correspondientes a la participación en la compañía relacionada Landuni S.A., la cual según los estados financieros a dicha fecha el patrimonio de esa Compañía asciende a US\$3,895,921, por lo tanto, su valor patrimonial proporcional ascendería a US\$29,609, lo cual origina que el valor registrado en libros excede el valor patrimonial proporcional certificado por la entidad receptora de la inversión. Por lo tanto, la Pérdida neta del año 2002 se encuentra subestimada en US\$80,391.
4. En nuestro informe de fecha 16 de abril del 2002 expresamos una opinión sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2001 con dos salvedades originadas en: i) una limitación al alcance de nuestro examen sobre el valor de mercado de ciertas inversiones y participaciones que posee la Compañía por US\$402,150, y ii) un exceso en el valor registrado en libros de US\$48,673 frente al valor patrimonial proporcional certificado por la entidad receptora de la inversión. Con posterioridad a la emisión de nuestro informe sobre los estados financieros del 2001, tuvimos acceso a evidencia adicional que consideramos suficiente para permitirnos superar las referidas salvedades. Por este motivo, la opinión que expresamos en el siguiente párrafo en lo que respecta a los estados financieros del 2001 difiere de la incluida en nuestro informe del 16 de abril del 2002.

A los miembros del Directorio y accionistas de
Perseo S.A.
Quito, 28 de febrero del 2003

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 3 precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
6. Tal como se explican en la Nota 6 a los estados financieros, las operaciones de Perseo S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de inmuebles a las compañías relacionadas Expocolor S.A. y Pinturas Cóndor S.A., con base en los cánones y bajo las condiciones establecidas con dichas entidades relacionadas. Adicionalmente, según se menciona en la Nota 4, al 31 de diciembre del 2002 y 2001 la Compañía mantiene inversiones en dichas compañías relacionadas por US\$869,332.

Pricewaterhouse Coopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

José Aguirre Silva

José Aguirre Silva
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 14895



PERSEOSA.

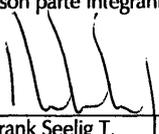
BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u> | <u>Referencia a Notas</u> | <u>2002</u> | <u>2001</u> | <u>Pasivo y patrimonio</u> | <u>Referencia a Notas</u> | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | PASIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y equivalentes | | <u>23,323</u> | <u>26,470</u> | Documentos y cuentas por pagar | | | |
| Documentos y cuentas por cobrar | | | | Proveedores | | 3,989 | 496 |
| Compañías relacionadas | 6 | 770 | 136 | Impuestos por pagar | | 2,795 | 1,352 |
| Impuestos retenidos | | 11,630 | 9,528 | Accionistas | | 190,000 | 312,150 |
| Otros | | <u>10,677</u> | <u>7,422</u> | Otras | | <u>1,131</u> | <u>4,337</u> |
| | | | | Total del pasivo corriente | | 197,915 | 318,335 |
| Provisión para cuentas dudosas | 5 | <u>23,077</u> | <u>17,086</u> | | | | |
| | | <u>(722)</u> | <u>(672)</u> | | | | |
| | | <u>22,355</u> | <u>16,414</u> | | | | |
| Total del activo corriente | | 45,678 | 42,884 | PATRIMONIO | | | |
| | | | | (véanse estados adjuntos) | | | |
| ACTIVOS FIJOS | | | | | | 2,912,976 | 2,921,474 |
| menos depreciación acumulada | 3 | 1,793,731 | 1,925,443 | | | | |
| INVERSIONES PERMANENTES | 4 | <u>1,271,482</u> | <u>1,271,482</u> | | | | |
| | | <u>3,110,891</u> | <u>3,239,809</u> | | | <u>3,110,891</u> | <u>3,239,809</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.



Frank Seelig T.
Presidente

PERSEOSA.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2002 | 2001 |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Ingresos por alquileres | | | |
| Compañías relacionadas | 5 | 157,678 | 153,727 |
| Otras compañías | | <u>47,491</u> | <u>57,009</u> |
| | | 205,169 | 210,736 |
| Gastos de operaciones | | | |
| Generales y de administración | | (75,991) | (70,447) |
| Depreciación | 3 | <u>(149,543)</u> | <u>(150,875)</u> |
| | | (20,365) | (10,586) |
| Pérdida operacional | | (20,365) | (10,586) |
| Otros ingresos | | | |
| Misceláneos - neto | | <u>11,867</u> | <u>4,685</u> |
| Pérdida neta del año | | <u>(8,498)</u> | <u>(5,901)</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.



Frank Seelig T.
Presidente

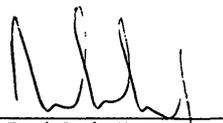
PERSEOSA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001 (Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | Capital social (1) | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Resultados acumulados | Total |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|
| Saldos al 1 de enero del 2001 | | 288,000 | 7,099 | 15,091 | 2,501,741 | 115,444 | 2,927,375 |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 24 de noviembre del 2000 - inscrita en el Registro Mercantil el 24 de agosto del 2001 Aumento de capital | 6 | 12,000 | - | (12,000) | - | - | - |
| Pérdida neta del año | | - | - | - | - | (5,901) | (5,901) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2002 | | 300,000 | 7,099 | 3,091 | 2,501,741 | 109,543 | 2,921,474 |
| Pérdida neta del año | | - | - | - | - | (8,498) | (8,498) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2002 | | 300,000 | 7,099 | 3,091 | 2,501,741 | 101,045 | 2,912,976 |

(1) Ver nota 6

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.



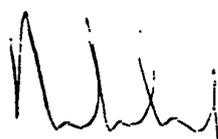
Frank Seelig T.
Presidente

PERSE O.S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001 (Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2002 | 2001 |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Pérdida neta del año | | (8,498) | (5,901) |
| Más - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo | | | |
| Depreciación | 3 | 149,543 | 150,875 |
| Provisión para cuentas dudosas | | <u>50</u> | <u>-</u> |
| | | 141,095 | 144,974 |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Documentos y cuentas por cobrar | | (5,991) | (3,088) |
| Documentos y cuentas por pagar | | <u>(120,420)</u> | <u>294,413</u> |
| Efectivo neto provisto en las actividades de operación | | <u>14,684</u> | <u>436,299</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Incremento en inversiones permanentes | 4 | - | (402,150) |
| Incremento neto de activos fijos | 3 | <u>(17,831)</u> | <u>(13,015)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>(17,831)</u> | <u>(415,165)</u> |
| (Disminución) incremento neto de fondos | | (3,147) | 21,134 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año | | <u>26,470</u> | <u>5,336</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año | | <u><u>23,323</u></u> | <u><u>26,470</u></u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.



Frank Seelig T.
Presidente

PERSE O S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

NOTA 1 - OPERACIONES

Perseo S.A. está constituida en el Ecuador, su actividad principal es la administración de bienes inmuebles, bienes de su propiedad o de propiedad de terceros. Podrá también desarrollar toda actividad civil, industrial o mercantil que tenga relación con el cumplimiento de su objeto.

Perseo S.A. forma parte del grupo de empresas Pinturas Cóndor, el cual se dedica principalmente a la producción y comercialización de pinturas y resinas. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una o más etapas de producción, distribución y venta de los productos, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las compras efectuadas por los clientes. Las operaciones de Perseo S.A. corresponden mayormente al arriendo de locales comerciales a la compañía relacionada Expocolor S.A. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 las 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) Reconocimiento de ingresos y costos -

Los ingresos por alquiler son reconocidos al devengamiento del servicio.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

c) Activos fijos -

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 de las propiedades y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos fijos 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 el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos 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 línea recta.

d) Inversiones permanentes -

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Debido a que la Compañía no generó utilidades en los años 2002 y 2001 no se ha provisionado el 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral.

f) Impuesto a la renta -

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

Al 31 de diciembre del 2002 no se registran provisiones por este concepto debido a que la Compañía no generó utilidades.

Los años 1999 al 2002 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

g) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que 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 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

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.

NOTA 3 - ACTIVOS FIJOS

Comprende:

| | 2002 | 2001 | <u>Tasa anual de depreciación</u> % |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Edificios | 2,676,715 | 2,659,568 | 5 |
| Maquinarias y equipos | 56,744 | 56,744 | 10 y 20 |
| Muebles y enseres | <u>120,226</u> | <u>124,475</u> | 10 |
| | 2,853,685 | 2,840,787 | |
| Menos: | | | |
| Depreciación acumulada | <u>(1,141,270)</u> | <u>(995,152)</u> | |
| | 1,712,415 | 1,845,635 | |
| Terrenos | 79,808 | 79,808 | |
| Construcciones en curso | <u>1,508</u> | <u>-</u> | |
| Total al 31 de diciembre | <u><u>1,793,731</u></u> | <u><u>1,925,443</u></u> | |

Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - ACTIVOS FIJOS
(Continuación)

| | 2002 | 2001 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero | 1,925,443 | 2,063,303 |
| Adiciones | 17,831 | 13,015 |
| Depreciación del año | <u>(149,543)</u> | <u>(150,875)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>1,793,731</u></u> | <u><u>1,925,443</u></u> |

NOTA 4 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

| Razón social | Porcentaje de participación en el capital % | Valor nominal | | Valor Patrimonial proporcional | | Valor según libros | | Actividad principal |
|-------------------------|--|---------------|---------|--------------------------------|----------------|--------------------|------------------|--|
| | | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | |
| Pinturas Cóndor S.A. | 13.19 | 263,861 | 263,861 | 1,008,357 | 893,348 (1) | 811,508 | 811,508 | Producción y comercialización artículos de pintura |
| Expocolor S.A. | 18.07 | 57,824 | 57,824 | 69,948 | 9,151 (1) | 57,824 | 57,824 | Comercialización artículos de pintura |
| Landuni S.A. | 0.76 | 110,000 | 110,000 | 29,609 (4) | - (2) | 110,000 | 110,000 | Hotel Four Points Sheraton Guayaquil |
| Títulos fiduciarios TIP | | 124,300 | 124,300 | 147,007 | - (2) | 124,300 (3) | 124,300 | Plaza de las Américas |
| Títulos fiduciarios HIT | | 167,850 | 167,850 | 236,990 | - (2) | 167,850 (3) | 167,850 | Hotel Four Points Sheraton |
| | | | | <u>1,491,911</u> | <u>902,499</u> | <u>1,271,482</u> | <u>1,271,482</u> | |

- (1) El valor patrimonial al 31 de diciembre del 2002 y 2001 fue calculado con base en estados financieros auditados de dichas empresas.
- (2) La información financiera de estas entidades que permite determinar el valor de mercado de estas inversiones, no está disponible a la fecha de emisión de estos estados financieros.
- (3) Corresponde a: i) 22 derechos fiduciarios denominados TIPS del fideicomiso Plaza de las Américas, administrada por Fondos Pichincha S. y ii) 15 derechos fiduciarios del fideicomiso HIT, administrado por la Administradora de Fondos del Pichincha.
- (4) Tomado de estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002.

NOTA 5 - PROVISIONES

El siguiente es un resumen de los movimientos, de las cuentas de provisiones:

| | <u>Saldo al inicio</u> | <u>Incrementos</u> | <u>Pagos y/o utilizaciones</u> | <u>Saldo al final</u> |
|--------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Año 2002 | | | | |
| Provisión para cuentas dudosas | 672 | 50 | - | 722 |
| Impuestos por pagar | 1,352 | 2,795 | 1,352 | 2,795 |
| Año 2001 | | | | |
| Provisión para cuentas dudosas | 672 | - | - | 672 |
| Impuestos por pagar | 397 | 32,283 | 31,328 | 1,352 |

NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES Y TERCEROS RELACIONADOS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001 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>2002</u> | <u>2001</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Arriendos cobrados | | |
| Expocolor S.A. | 141,600 | 133,966 |
| Pinturas Cóndor S.A. | 10,558 | 12,197 |
| Minerva S.A. | 5,520 | 7,564 |
| | <u>157,678</u> | <u>153,727</u> |
| Cuentas por pagar | | |
| Accionistas y otros (1) | <u>190,000</u> | <u>312,150</u> |
| | <u>190,000</u> | <u>312,150</u> |

- (1) Corresponde a la deuda generada para la adquisición de los derechos fiduciarios y las acciones de la Compañía Landuni S.A. mencionados en la Nota 4 no tiene fecha de pago ni devenga intereses.

NOTA 7 - CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2002 el capital social autorizado y pagado de la Compañía está representado por 300,000 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal US\$1 cada una.

NOTA 8 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de febrero del 2003) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.