

13650

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
PERSEO S.A.:

He auditado el balance general adjunto de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría. Los estados financieros de Perseo S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2004 fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen de fecha 28 de marzo del 2005 incluyó una salvedad sobre la presentación razonable de los referidos estados financieros relacionada con la no obtención de respuesta a las confirmaciones de saldos, así como los estados financieros de ciertas inversiones a largo plazo, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2004 fue de US\$402.150.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

28 de marzo del 2006


Econ. Jaime Zurita
Registro No. RNAE-492



PERSEO S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		11,814	21,503
Inversiones temporales	4	237,144	71,600
Cuentas por cobrar comerciales	5	73,666	74,408
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>77,962</u>	<u>32,067</u>
Total activos corrientes		<u>400,586</u>	<u>199,578</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
	7		
Terreno		79,098	79,808
Edificio		2,652,003	2,680,725
Muebles y enseres		120,467	120,467
Equipos de oficina		56,744	56,744
Equipos de computación		<u>2,291</u>	<u>2,291</u>
Total		2,910,603	2,940,035
Menos depreciación acumulada		<u>1,553,987</u>	<u>1,434,828</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		<u>1,356,616</u>	<u>1,505,207</u>
INVERSIONES	2,8	<u>1,720,050</u>	<u>1,271,482</u>
TOTAL		<u>3,477,252</u>	<u>2,976,267</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Impuesto a la renta	10	21	
Otras cuentas por pagar		<u>18,557</u>	<u>14,831</u>
Total pasivos corrientes		<u>18,578</u>	<u>14,831</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11	300,000	300,000
Reserva de capital		2,501,741	2,501,741
Reserva legal		56,548	12,573
Reserva facultativa		361	52,361
Utilidades retenidas		<u>600,025</u>	<u>94,761</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>3,458,675</u>	<u>2,961,436</u>
TOTAL		<u>3,477,253</u>	<u>2,976,267</u>

PERSEO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS OPERACIONALES	12	282,982	261,236
GASTOS DE ADMINISTRACION:			
Depreciación de propiedades y equipos		136,138	145,133
Gastos de administración		45,167	37,868
Cuota condominio		31,588	33,057
Mantenimiento de locales y oficinas		<u>9,006</u>	<u>10,415</u>
Total		<u>221,899</u>	<u>226,473</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>61,083</u>	<u>34,763</u>
OTROS INGRESOS:			
Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones	2	292,029	66,441
Otros ingresos, neto		<u>6,276</u>	<u>1,603</u>
Total		<u>298,305</u>	<u>68,044</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>359,388</u>	<u>102,807</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta	10	<u>13,355</u>	<u>9,091</u>
UTILIDAD NETA		<u>346,033</u>	<u>93,716</u>

Ver notas a los estados financieros

PERSEO S.A.**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

		Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2003	Nota	300,000	2,501,741	7,099	3,091	155,789	2,967,720
Utilidad neta						93,716	93,716
Dividendos pagados						(100,000)	(100,000)
Transferencia				5,474	49,270	(54,744)	
Saldos al 31 de diciembre del 2004		300,000	2,501,741	12,573	52,361	94,761	2,961,436
Utilidad neta						346,033	346,033
Transferencia				43,975		(43,975)	
Distribución de dividendos					(52,000)	(84,342)	(136,342)
Ajuste años anteriores	2					287,548	287,548
Saldos al 31 de diciembre del 2005		<u>300,000</u>	<u>2,501,741</u>	<u>56,548</u>	<u>361</u>	<u>600,025</u>	<u>3,458,675</u>

Ver notas a los estados financieros

PERSEO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	282,965	194,043
Pagado a proveedores	(127,170)	(95,098)
Dividendos recibidos	131,007	66,441
Impuesto a la renta	(13,334)	(12,168)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>4,729</u>	<u>1,603</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>278,197</u>	<u>154,821</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de inversiones temporales	(165,544)	(71,600)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(240)
Precio de venta de propiedades, planta y equipo	<u>14,000</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(151,544)</u>	<u>(71,840)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Distribución de dividendos y total de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(136,342)</u>	<u>(100,000)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Disminución neta durante el año	(9,689)	(17,019)
Comienzo del año	<u>21,503</u>	<u>38,522</u>
FIN DEL AÑO	<u>11,814</u>	<u>21,503</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	346,023	93,716
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	136,138	145,133
Provisión para cuentas dudosas	760	836
Valor patrimonial proporcional de inversiones, neto de pagos	(161,021)	
Ganancia en venta de propiedades y equipo	(1,547)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(18)	(67,193)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(45,895)	(10,613)
Otras cuentas por pagar	3,726	(7,058)
Impuesto a la renta	<u>21</u>	<u>—</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>278,197</u>	<u>154,821</u>

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

1. OPERACIONES

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. 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 y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Valuación de Propiedades, Planta y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres, equipo de oficina y 5 para equipo de computación. De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes en el país, los equipos de computación pueden depreciarse a 3 años. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Valuación de Inversiones y Cambio en Política Contable - A partir del año 2005 se registran a su costo de adquisición más el porcentaje correspondiente a la compañía de las ganancias o pérdidas generada por la compañía emisora de las acciones o de los derechos fiduciarios.

Hasta el año 2004, las inversiones que corresponden a acciones y títulos de participación en fideicomisos, se encontraban contabilizadas al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América; y, los dividendos recibidos en efectivo se contabilizaban como ingresos en el momento en que las juntas de accionistas declaraban el pago de dividendos.

Los efectos de efectuar el cambio en esta política contable de contabilización de las inversiones a generado un ajuste de US\$287,548 en las utilidades retenidas y de US\$292,029 en los resultados del ejercicio, teniendo como contrapartida el saldo de Inversiones.

Ingresos Operacionales y Gastos - Los ingresos por servicios y otros se reconocen en el estado de resultados en el momento en que estos han sido prestados o son conocidos y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación del valor del servicio prestado o de costos asociados por un posible reclamo del servicio.

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 9 y 10).

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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 preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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>
2001	22
2002	9
2003	6
2004	2

4. INVERSIONES TEMPORALES

Constituyen inversiones en Produfondos por 22.14 unidades registradas al valor de la unidad adquirida y se ajustan en base al valor de la unidad que el fondo informa mensualmente. El ajuste de las inversiones temporales se registra en los resultados.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañía relacionada – Pinturas Cóndor	65,076	65,076
Clientes - terceros	10,908	10,890
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2,318)</u>	<u>(1,558)</u>
Total	<u>73,666</u>	<u>74,408</u>

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,558	722
Provisión del año	<u>760</u>	<u>836</u>
Saldos al fin del año	<u>2,318</u>	<u>1,558</u>

6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Frank Seelig	50,000	
Impuestos años anteriores	23,455	23,455
Otras cuentas por cobrar	<u>4,507</u>	<u>8,612</u>
Total	<u>77,962</u>	<u>32,067</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	1,505,207	1,650,100
Adquisiciones		240
Ventas y/o retiros	(12,453)	
Depreciación	<u>(136,138)</u>	<u>(145,133)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>1,356,616</u>	<u>1,505,207</u>

8. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...							
Pinturas Cóndor S.A.	13	13	924	924	1,198	1,103	1,198	811
Expocolor S.A.	18	18	168	108	241	183	241	58
Fideicomiso Landuni					18		18	110
Fideicomiso HIT	1.29				208		208	168
Fideicomiso TIP	4.96				<u>55</u>		<u>55</u>	<u>124</u>
Total					<u>1,720</u>		<u>1,720</u>	<u>1,271</u>

9. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	359,388	102,807
Amortización de pérdidas tributarias	(13,940)	
Gastos no deducibles		
Ingresos exentos	<u>(292,029)</u>	<u>(66,441)</u>
Utilidad gravable	<u>53,419</u>	<u>36,366</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (estimado 2004)	<u>13,355</u>	<u>9,091</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	13,355	9,091
Impuestos retenidos por tercero	<u>13,334</u>	<u>(12,168)</u>
Saldos al fin del año	<u>21</u>	<u>-</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 300,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2005 y 2004, se desglosan como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES	<u>166,380</u>	<u>147,355</u>
OTROS INGRESOS:		
Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones	<u>131,007</u>	<u>57,499</u>
