

13650

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
PERSEO S.A.:

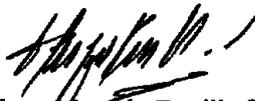
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Perseo S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

13 de abril del 2007

Auditing Support  
Registro No. RNAE-548



Hugo Marcelo Bonilla Sánchez  
RNC 23.503

Auditing

Support

**PERSEO S.A.**
**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		47,109	11,814
Inversiones temporales	4	61,662	237,144
Cuentas por cobrar comerciales	5	75,068	73,666
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>31,497</u>	<u>77,962</u>
Total activos corrientes		<u>215,336</u>	<u>400,586</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
	7		
Terreno		79,098	79,098
Edificio		2,652,003	2,652,003
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	2,910,603
Menos depreciación acumulada		<u>1,687,824</u>	<u>1,553,987</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		<u>1,222,779</u>	<u>1,356,616</u>
<b>INVERSIONES</b>	2,8	<u>1,863,219</u>	<u>1,720,050</u>
<b>TOTAL</b>		<u>3,301,334</u>	<u>3,477,252</u>

Ver notas a los estados financieros






---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Impuesto a la renta	10	2,183	21
Otras cuentas por pagar		<u>17,464</u>	<u>18,557</u>
Total pasivos corrientes		<u>19,647</u>	<u>18,578</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	11	300,000	300,000
Reserva de capital		2,501,741	2,501,741
Reserva legal		94,992	56,548
Reserva facultativa		361	361
Utilidades retenidas		<u>384,593</u>	<u>600,025</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>3,281,687</u>	<u>3,458,675</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3,301,334</u></b>	<b><u>3,477,253</u></b>

---

*Auditing*

*Support*

**PERSEO S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
INGRESOS OPERACIONALES	12	287,963	282,982
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION:</b>			
Depreciación de propiedades y equipos		133,837	136,138
Gastos de administración		44,455	45,167
Cuota condominio		30,341	31,588
Mantenimiento de locales y oficinas		<u>3,072</u>	<u>9,006</u>
Total		<u>211,705</u>	<u>221,899</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>76,258</u>	<u>61,083</u>
<b>OTROS INGRESOS:</b>			
Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones	2	316,601	292,029
Otros ingresos, neto		<u>7,239</u>	<u>6,276</u>
Total		<u>323,840</u>	<u>298,305</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>400,098</u>	<u>359,388</u>
<b>MENOS:</b>			
Impuesto a la renta	10	<u>15,656</u>	<u>13,355</u>
UTILIDAD NETA		<u>384,442</u>	<u>346,033</u>

Ver notas a los estados financieros

*Auditing*
*Support*

**PERSEO S.A.****ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	Nota	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas	Total
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					<u>287,548</u>	<u>287,548</u>
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>
Utilidad neta						384,442	384,442
Transferencia				38,444		(38,444)	
Distribución de dividendos						(561,430)	(561,430)
Saldos al 31 de diciembre del 2006		<u>300,000</u>	<u>2,501,741</u>	<u>94,992</u>	<u>361</u>	<u>384,593</u>	<u>3,281,687</u>

Ver notas a los estados financieros



**PERSEO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	285,781	282,965
Pagado a proveedores	(31,735)	(127,170)
Dividendos recibidos		131,007
Impuesto a la renta	(13,473)	(13,334)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>7,239</u>	<u>4,729</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>247,812</u>	<u>278,197</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Disminución (Adquisición) de inversiones temporales	175,482	(165,544)
Dividendos recibidos en efectivo	173,431	
Precio de venta de propiedades, planta y equipo		<u>14,000</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>348,913</u>	<u>(151,544)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Distribución de dividendos y total de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(561,430)</u>	<u>(136,342)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento (Disminución) neta durante el año	35,295	(9,689)
Comienzo del año	<u>11,814</u>	<u>21,503</u>
FIN DEL AÑO	<u>47,109</u>	<u>11,814</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	384,442	346,023
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	133,837	136,138
Provisión para cuentas dudosas	780	760
Valor patrimonial proporcional de inversiones, neto de pagos	(316,601)	(161,021)
Ganancia en venta de propiedades y equipo		(1,547)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(2,182)	(18)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	46,467	(45,895)
Otras cuentas por pagar	(1,114)	3,726
Impuesto a la renta	<u>2,183</u>	<u>21</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>247,812</u></b>	<b><u>278,197</u></b>

*Auditing*

*Support Cia. Ltda.*

**PERSEO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

---

**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. POLÍTICAS 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 y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades 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 generada por la compañía emisora de las acciones o de los derechos fiduciarios. Tales ganancias se llevan a resultados.

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.

*Auditing*

*Support*

Los efectos de efectuar el cambio en esta política de contabilización de las inversiones, generó en el año 2005, un ajuste de US\$287,548 en las utilidades retenidas y de US\$292,029 en los resultados de dicho ejercicio, teniendo como contrapartida el saldo de Inversiones.

**Ingresos Operacionales** - Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**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 2006. 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>
2002	9
2003	6
2004	2
2005	3

### 4. INVERSIONES TEMPORALES

Constituyen inversiones en Produfondos por 5.5 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.

*Auditing*

*Support Cia. Ltda.*

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañía relacionada – Pinturas Cóndor	65,076	65,076
Clientes – terceros	13,090	10,908
Provisión para cuentas dudosas	<u>(3,098)</u>	<u>(2,318)</u>
Total	<u>75,068</u>	<u>73,666</u>

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,318	1,558
Provisión del año	<u>780</u>	<u>760</u>
Saldos al fin del año	<u>3,098</u>	<u>2,318</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>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Frank Seelig		50,000
Impuestos años anteriores	23,456	23,455
Otras cuentas por cobrar	<u>8,041</u>	<u>4,507</u>
Total	<u>31,497</u>	<u>77,962</u>

*Auditing*

*Support Clá. Ltda.*

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPO

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	1,356,616	1,505,207
Ventas y/o retiros		(12,453)
Depreciación	<u>(133,837)</u>	<u>(136,138)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>1,222,779</u>	<u>1,356,616</u>

## 8. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...							
Pinturas Cóndor S.A.	13	13	924	924	1,287	1,198	1,281	1,198
Expocolor S.A.	18	18	168	108	342	241	329	241
Fideicomiso Landuni	0.71	0.71			5	18	5	18
Fideicomiso HIT	1.29	1.29				208	193	208
Fideicomiso TIP	4.96	4.96				<u>55</u>	<u>55</u>	<u>55</u>
Total						<u>1,720</u>	<u>1,863</u>	<u>1,720</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.

Auditing

Support

## 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>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	400,098	359,388
Amortización de pérdidas tributarias	(20,874)	(13,940)
Ingresos exentos	<u>(316,601)</u>	<u>(292,029)</u>
Utilidad gravable	<u>62,623</u>	<u>53,419</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (estimado 2004)	<u>15,656</u>	<u>13,355</u>

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	21	-
Provisión del año	15,656	13,355
Pagos efectuados	(21)	
Impuestos retenidos por tercero	<u>(13,473)</u>	<u>13,334</u>
Saldos al fin del año	<u>2,183</u>	<u>21</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 Recxpresión 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.

*Auditing*

*Support*

## 12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2006 y 2005, se desglosan como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES	<u>171.005</u>	<u>166.380</u>
OTROS INGRESOS:		
Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones	<u>309.461</u>	<u>131.007</u>

*[Faint signature or stamp]*

*[Faint signature or stamp]*