



PERSEO S.A.

2007 - 2008

Archivo Departamental
φ

13650

**ESTADOS FINANCIEROS
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**



CONTENIDO

- Informe del Auditor Independiente
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de evolución del patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Conciliación entre el resultado neto y los flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación
- Notas a los estados financieros

Informe del Auditor Independiente

Señores

Accionistas de PERSEO S.A.:

He auditado los balances generales adjuntos de **PERSEO S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2008, los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a mi auditoría.

El examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La 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, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PERSEO S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2008, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Quito, Ecuador
15 de abril del 2009



Ing. Henry Vallejo B.
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE 672



PERSEO S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

| | ACTIVOS | | PASIVOS | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| | <u>2.007</u> | <u>2.008</u> | | <u>2.007</u> | <u>2.008</u> |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | PASIVOS CORRIENTES | | |
| Caja y bancos | 23.422 | 77.712 | Documentos y cuentas por pagar: | 82.681 | 20.188 |
| Inversiones temporales (Nota 5) | | 45.663 | Impuesto a la renta (Nota 14) | | 3.726 |
| Cuentas y documentos por cobrar (Nota 6) | 257.634 | 431.068 | Otras cuentas por pagar (Nota 9) | 82.681 | 20.188 |
| Clientes | 73.563 | 72.203 | TOTAL PASIVOS | 82.681 | 23.914 |
| Provisión cuentas incobrables | -3.308 | -3.399 | | | |
| Crédito tributario e impuestos anticipados | 31.171 | 19.540 | PATRIMONIO | | |
| Otras cuentas por cobrar | 156.208 | 342.724 | Capital social (Nota 10) | 300.000 | 300.000 |
| Total activo corriente | 281.056 | 554.443 | Reserva legal (Nota 11) | 130.622 | 155.014 |
| Activo fijo neto (Nota 7) | 1.089.544 | 934.941 | Reserva facultativa (Nota 12) | 361 | 361 |
| Propiedad y equipo | 2.910.603 | 2.698.694 | Reserva de capital (Nota 13) | 3.258.401 | 2.521.856 |
| Depreciación acumulada | -1.821.059 | -1.763.753 | Resultados acumulados | 359.267 | 399.373 |
| Inversiones (Nota 8) | 2.743.472 | 1.898.189 | TOTAL PATRIMONIO | 4.048.651 | 3.376.604 |
| Activos diferidos | 17.260 | 12.945 | | | |
| TOTAL ACTIVOS | <u>4.131.332</u> | <u>3.400.518</u> | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | <u>4.131.332</u> | <u>3.400.518</u> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 17)

PERSEO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

| | <u>2.007</u> | <u>2.008</u> |
|--|----------------|----------------|
| INGRESOS OPERACIONALES | | |
| Ingresos por servicios | 301.791 | 325.278 |
| GASTOS OPERACIONALES | | |
| Depreciación de propiedades y equipo | 133.236 | 131.807 |
| Gastos de administración | 64.186 | 78.807 |
| Cuotas condominio | 36.486 | 28.031 |
| Mantenimiento de locales y oficina | 6.564 | 3.119 |
| Total gastos | 240.472 | 241.764 |
| Otros ingresos | | |
| Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones | 303.512 | 331.531 |
| Pérdida en venta de inversiones | | -164.646 |
| Utilidad en venta de activos fijos | | 36.798 |
| Otros ingresos (gastos), neto | 3.653 | -8.804 |
| Total otros ingresos | 307.165 | 194.879 |
| Utilidad antes de Impuesto a la Renta | 368.484 | 278.393 |
| Menos: Impuesto a la renta | 12.182 | 34.472 |
| Utilidad del ejercicio | 356.302 | 243.921 |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 17)

PERSEO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

| | Capital social | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Resultados acumulados | Resultados del ejercicio | Total |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 | 300.000 | 94.992 | 361 | 2.501.741 | 38.595 | 345.998 | 3.281.687 |
| Transferencia a resultados acumulados | | | | | 345.998 | -345.998 | 0 |
| Distribución de dividendos | | | | | -345.998 | | -345.998 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | | 356.302 | 356.302 |
| Apropiación de reserva legal | | 35.630 | | | | -35.630 | 0 |
| Ajuste a valor patrimonial proporcional de inversiones | | | | 756.660 | | | 756.660 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007 | 300.000 | 130.622 | 361 | 3.258.401 | 38.595 | 320.672 | 4.048.651 |
| Transferencia a resultados acumulados | | | | | 320.672 | -320.672 | 0 |
| Distribución de dividendos | | | | | -320.672 | | -320.672 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | | 243.921 | 243.921 |
| Apropiación de reserva legal | | 24.392 | | | | -24.392 | 0 |
| Ajuste de inversiones en acciones y participaciones | | | | -736.545 | 141.249 | | -595.296 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2008 | 300.000 | 155.014 | 361 | 2.521.856 | 179.844 | 219.529 | 3.376.604 |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 17)

PERSEO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION: | <u>2007</u> | <u>2008</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Efectivo recibido de clientes | 306.394 | 326.638 |
| Efectivo pagado a proveedores | -193.376 | -342.930 |
| Otros ingresos (gastos) | 3.653 | -8.804 |
| Impuesto a la Renta Pagado | -14.365 | -30.746 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | 102.306 | -55.842 |
| <hr/> | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Venta de activos fijos, neto | | 59.595 |
| Incremento de inversiones temporales | 61.662 | -45.663 |
| Dividendos recibidos en efectivo | 179.918 | 263.586 |
| Venta de inversiones en acciones | | 153.286 |
| Incremento de activos diferidos | -21.575 | 0 |
| Efectivo utilizado en actividades de inversión | 220.005 | 430.804 |
| <hr/> | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Distribución de dividendos | -345.998 | -320.672 |
| Efectivo provisto por actividades de financiamiento | -345.998 | -320.672 |
| <hr/> | | |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | -23.687 | 54.290 |
| Efectivo al comienzo del año | 47.109 | 23.422 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 23.422 | 77.712 |
| <hr/> <hr/> | | |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 17)

PERSEO S.A.
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD Y LOS FLUJOS DE
EFFECTIVO NETOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | <u>2.007</u> | <u>2.008</u> |
| Utilidad del ejercicio | 356.304 | 243.921 |
| Partidas de conciliación entre la pérdida y el flujo de efectivo neto utilizado por actividades de operación: | | |
| Gastos de depreciación y amortizaciones | 137.551 | 136.122 |
| Provisión para cuentas incobrables | 209 | 91 |
| Utilidad en venta de activos fijos | | -36.798 |
| Pérdida en venta de inversiones | | 164.646 |
| Valor patrimonial de inversiones | -303.512 | -331.531 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | -165.752 | -67.470 |
| Cambios netos en activos y pasivos | | |
| Aumento en cuentas por cobrar | 4.603 | 1.360 |
| Aumento en otras cuentas por cobrar | -155.883 | -174.885 |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados | 65.217 | -62.494 |
| Impuesto a la renta | -2.183 | 3.726 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | -88.246 | -232.293 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | <u>102.306</u> | <u>-55.842</u> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 17)

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2008

Nota 1. - Identificación de la Compañía: PERSEO S.A.

Nota 2. - Objeto Social - 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.

Nota 3. - Estructura Organizacional

De acuerdo a la escritura de constitución la Compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas (Órgano Supremo de la Compañía por ende la máxima autoridad dentro de la misma), la administración corresponde a la Presidencia.

Nota 4. - Principales Políticas Contables

Los estados financieros han sido preparados en U.S.D. 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.

a) Bases fundamentales de presentación de los estados financieros

La Compañía para la preparación de sus estados financieros ha seguido los principales principios y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que se detallan a continuación:

b) Caja bancos

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

c) Activos fijos

Lo constituye propiedades, muebles de oficina y equipos de computación registrados al costo de adquisición, que se deprecian por el método de línea recta en función a los años de vida útil estimada, como lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

Las ganancias o pérdidas por retiros o venta de los activos se incluyen en los resultados de ejercicio. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

d) Inversiones y Cambio en Política Contable

Se registran a su costo de adquisición más el porcentaje correspondiente de las ganancias generadas por la compañía emisora de las acciones; excepto las inversiones en derechos fiduciarios, las cuales a partir del año 2008 se ajustaron a su costo de adquisición. Tales ganancias se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

Hasta el año 2007, las inversiones que corresponden a títulos de participación en fideicomisos, se encontraban contabilizadas al costo de adquisición más el porcentaje correspondiente de las ganancias generadas por los fideicomisos.

Los efectos de efectuar el cambio en esta política contable de contabilización de las inversiones en derechos fiduciarios han generado un ajuste de US\$176,455 en las utilidades retenidas y de US\$736,545 en la reserva de capital, teniendo como contrapartida el saldo de Inversiones.

e) Impuesto a la renta

De acuerdo al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario capítulo VII artículo 38, las compañías aplicarán una tarifa del 25% de las utilidades del ejercicio, si reinvirtieran sus utilidades aplicarán una tarifa del 15%.

f) Reconocimiento del Ingreso

El ingreso es reconocido cuando los servicios son prestados, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

g) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran cuando se incurren.

Nota 5. – Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2008, constituían inversiones en Produfondos por 3.83 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.

Nota 6. – Cuentas y Documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2007 y 2008, la composición es la siguiente:

| Descripción | 2007 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| Compañía relacionada - Pinturas Cóndor | 63.096 | 63.096 |
| Clientes – terceros | 10.467 | 9.106 |
| Provisión cuentas incobrables ^(a) | -3.308 | -3.399 |
| Frank Seelig | 154.003 | 340.000 |
| Impuestos años anteriores | 23.456 | 19.541 |
| Crédito tributario e impuestos | 7.715 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | 2.205 | 2.724 |
| Total | 257.634 | 431.068 |

^(a) El movimiento de la provisión acumulada durante los años 2007 y 2008 fue:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 | 3.098 |
| Provisión | 210 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007 | 3.308 |
| Provisión | 91 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2008 | 3.399 |

La provisión para el año 2007 se la determina de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno

Nota 7. – Activos Fijos

El movimiento de activos fijos durante el año 2007 y 2008 se detalla a continuación:

| Descripción | Saldo al 31/12/2006 | Adiciones | Saldo al 31/12/2007 | Adiciones | Saldo 31/12/2008 | % |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|----------|
| Terrenos | 79.098 | | 79.098 | -3.153 | 75.945 | 3% |
| Edificios e instalaciones | 2.652.003 | | 2.652.003 | -33.883 | 2.618.120 | 97% |
| Muebles y enseres | 120.467 | | 120.467 | -115.838 | 4.629 | 0% |
| Equipos de oficina | 56.744 | | 56.744 | -56.744 | 0 | 0% |
| Equipos de computación | 2.291 | | 2.291 | -2.291 | 0 | 0% |
| Total costo | 2.910.603 | 0 | 2.910.603 | -211.909 | 2.698.694 | 100% |
| Total depreciaciones | 1.687.824 | | 1.821.059 | | 1.763.753 | |
| Total activo fijo neto | 1.222.779 | 0 | 1.089.544 | | 934.941 | |

Nota 8. – Inversiones

El saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2008 se resume de la siguiente manera:

| <u>Compañía</u> | % de Tenencia | | Valor Nominal | | Valor Patrimonial Proporcional | | Saldo Contable | |
|----------------------|---------------|-------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|----------------|--------------|
| | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> |
| | | | ... (en miles de Dólares) ... | | | | | |
| Pinturas Cóndor S.A. | 13 | 13 | 924 | 924 | 1.413 | 1.496 | 1.413 | 1.496 |
| Expocolor S.A. | 18 | 0 | 108 | | 368 | 0 | 368 | 0 |
| Fideicomiso Landuni | 0,71 | 0,71 | | | | | 1 | 110 |
| Fideicomiso HIT | 1,29 | 1,29 | | | 184 | 186 | 184 | 168 |
| Fideicomiso TIP | 4,96 | 0,78 | | | 777 | | <u>777</u> | <u>124</u> |
| Total | | | | | | | <u>2.743</u> | <u>1.898</u> |

Nota 9. – Otras cuentas por pagar

El saldo al 31 de diciembre del 2007, se compone principalmente por un anticipo recibido de \$60.000 para la venta de uno de los bienes inmuebles de la Compañía. Al 31 de diciembre corresponde principalmente a garantías recibidas por el arrendamiento de inmuebles e impuestos por pagar.

Nota 10. - Capital Social

Tiene un capital suscrito y pagado de dólares, dividido en 300.000 acciones nominativas de un dólar cada una.

Nota 11.- Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que un 10% de las utilidades líquidas anuales se destinen a la apropiación de una reserva legal, la misma que no puede ser distribuida a los accionistas si no en caso de liquidación, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para el aumento de capital.

Nota 12. - Reserva facultativa

La reserva facultativa corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de acuerdo a resolución de la Junta de Accionistas.

Nota 13. - Reserva de capital

Es producto del sistema de dolarización de acuerdo a la NEC-17, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, sin embargo puede ser capitalizado o ser utilizada para absorber pérdidas acumuladas y las del ejercicio.

Nota 14. – Impuesto a la renta

De acuerdo a lo establecido en el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario capítulo VII artículo 38, aplica una tarifa del 25% de las utilidades del ejercicio y una tarifa del 15% sobre el monto de utilidades a reinvertir.

| Conciliación tributaria | 2007 | 2008 |
|---|-----------------------|---------------------|
| Utilidad antes de impuestos | 368.484 | 278.393 |
| (menos) Ingresos exentos | 303.512 | 312.048 |
| (más) Gastos no deducibles | | 176,681 |
| (menos) Amortización Pérdidas Acumuladas | 16.243 | 5.136 |
| Utilidad gravable | 48.729 | 137.890 |
| Impuesto a la renta causado | 12.182 | 34.472 |
| (menos) Anticipos de impuesto a la renta | 19.897 | 30.746 |
| Saldo (a favor) a pagar de la compañía | <u>(7.715)</u> | <u>3.726</u> |

Nota 15. - Situación Tributaria

Los estados financieros de la compañía no han sido sujetos de revisión por parte del Servicio de Rentas Internas por el año 2008.

Nota 16.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2008 y el 15 de abril del año 2009, fecha de presentación de nuestro informe no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Nota 17. – Compañías relacionadas

La compañía durante el año 2008 y 2007 ha realizado operaciones con compañías relacionadas. Estas se las resume:

| Operación | 2007 | 2008 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingresos operacionales | 142.635 | 174,400 |
| Otros Ingresos – Dividendos ganados | 306.532 | 312.048 |
