

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
RIOCONGO FORESTAL C. A.(CONRIOCA):

Hemos auditado los balances generales adjuntos de RIOCONGO FORESTAL C.A. (CONRIOCA) al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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 basada en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de RIOCONGO FORESTAL C.A. (CONRIOCA) al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía está en etapa de desarrollo y como está indicado en la nota 1, a partir del mes de agosto del 2002, y hasta la presente fecha, ha efectuado labores de preparación del terreno, siembra de plantas de teca y su mantenimiento, por lo que dichos costos y gastos están incluidos como propiedades (plantaciones), en el balance general, los cuales serán liquidados aproximadamente en el año 2023, fecha de corte de la madera.



SC-RNAE 019  
Febrero 20, 2006



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

## **RIOCONGO FORESTAL C. A. (CONRIOCA)**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de efectivo	4	43,506	8,479
Inversiones	5, 10	242,977	304,753
Cuentas por cobrar		<u>4,686</u>	<u>2,922</u>
Total		<u>291,169</u>	<u>316,154</u>
PROPIEDADES:	6		
Terrenos		110,762	110,762
Plantaciones		211,293	171,085
Instalaciones, equipos y herramientas		<u>5,720</u>	<u>5,720</u>
Total		327,775	287,567
Menos depreciación acumulada		<u>(1,282)</u>	<u>(725)</u>
Propiedades, neto		<u>326,493</u>	<u>286,842</u>
TOTAL		<u>617,662</u>	<u>602,996</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
CUENTA POR PAGAR		<u>6,536</u>	<u>5,695</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	8	90,000	90,000
Aportes para futuro aumento de capital	9	503,323	497,119
Reserva legal		2,968	1,319
Utilidades retenidas		<u>14,835</u>	<u>8,863</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>611,126</u>	<u>597,301</u>
TOTAL		<u>617,662</u>	<u>602,996</u>

Ver notas a los estados financieros

**RIOCONGO FORESTAL C. A. (CONRIOCA)**

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
INGRESOS:			
Intereses ganados en inversiones		19,181	26,197
Ventas de solares en asociación		<u>14,329</u>	
Total Ingresos		33,510	<u>26,197</u>
GASTOS:			
Honorarios profesionales		3,695	5,656
Impuestos y contribuciones		2,773	2,566
Administración		4,525	1,410
Otros		<u>539</u>	<u>3,435</u>
Total Gastos		<u>11,532</u>	<u>13,067</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		21,978	13,130
IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>(5,494)</u>	<u>(3,283)</u>
UTILIDAD NETA		<u>16,484</u>	<u>9,847</u>

Ver notas a los estados financieros

**RIOCONGO FORESTAL C. A. (CONRIOCA)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2004	90,000	495,338	335	2,544	588,217
Utilidad neta				9,847	9,847
Dividendos pagados				(763)	(763)
Apropiaciones	<u>      </u>	<u>1,781</u>	<u>984</u>	<u>(2,765)</u>	<u>      </u>
DICIEMBRE 31, 2004	90,000	497,119	1,319	8,863	597,301
Utilidad neta				16,484	16,484
Dividendos pagados				(2,659)	(2,659)
Apropiaciones	<u>      </u>	<u>6,204</u>	<u>1,649</u>	<u>(7,853)</u>	<u>      </u>
DICIEMBRE 31, 2005	<u>90,000</u>	<u>503,323</u>	<u>2,968</u>	<u>14,835</u>	<u>611,126</u>

Ver notas a los estados financieros

**RIOCONGO FORESTAL C. A. (CONRIOCA)**

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
<b>FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Intereses ganados	17,417	25,823
Venta de solares en asociación	14,329	
Pagado a proveedores	<u>(16,185)</u>	<u>(14,351)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>15,561</u>	<u>11,472</u>
<b>FLUJO DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades		(1,094)
Inversiones	61,776	22,096
Costos y gastos para mantenimiento	<u>(39,651)</u>	<u>(47,015)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>22,125</u>	<u>(26,013)</u>
<b>FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	<u>(2,659)</u>	<u>(763)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,659)</u>	<u>(763)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Variación del año	35,027	(15,304)
Inicio de año	<u>8,479</u>	<u>23,783</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>43,506</u></b>	<b><u>8,479</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	16,484	9,847
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1,764)	(374)
Cuentas por pagar	<u>841</u>	<u>1,999</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>15,561</u></b>	<b><u>11,472</u></b>

Ver notas a los estados financieros

## **RIOCONGO FORESTAL C. A. (CONRIOCA)**

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

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

RIOCONGO FORESTAL C.A. (CONRIOCA) fue constituida en el Ecuador e inició sus actividades en agosto del 2002 en la siembra de teca para su posterior cosecha y comercialización. En junio 24 del 2003 se registró en el Mercado de Valores como emisor de acciones según Resolución No. 2003-2-01-000232, por lo cual está obligada a presentar estados financieros auditados según lo indicado en el Art. 194 de la Ley de Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo. A partir del mes de agosto del 2002, se inició el período de preparación de terreno para siembra de teca. El proyecto consiste en la siembra de plantas de teca, para lo cual la Compañía adquirió terrenos con una superficie de 148 hectáreas, en la hacienda denominada Rio Congo Forestal, ubicada a pocos kilómetros del Cantón Balzar Provincia del Guayas. La cosecha de teca tiene un plazo de 20 años a partir de la siembra. Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, la Compañía ha sembrado 125 hectáreas de superficie.

La inversión requerida para el proyecto es de aproximadamente US\$585,000 utilizados principalmente para la compra de tierra, siembra de plantas de teca, manejo agrícola y administrativo y costos para la futura cosecha de la madera en un plazo de 20 años.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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.

**Inversiones** - Están registradas al costo de adquisición, que no exceden a su valor nominal.

**Propiedades** - Incluyen principalmente el terreno cultivado y costos y gastos para mantenimiento de las plantas que serán amortizados a partir de la primera cosecha.

**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.

**Ingresos** - Comprende los intereses ganados en inversiones registrados mensualmente en base al devengado y valores ganados por ventas de solares en asociación.

**Gastos** - Comprende los gastos administrativos no relacionados con la plantación.

**Impuesto a la Renta** - La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25%.

### 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>
2003	6
2004	2
2005	4

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de Caja y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	( U.S. dólares)	
Bancos locales	15,506	8,372
Bancos del exterior		107
Inversiones a corto plazo	<u>28,000</u>	—
Total	<u>43,506</u>	<u>8,479</u>

Al 31 de diciembre del 2005, inversiones a corto plazo representa inversión en compra de cartera en una compañía relacionada con vencimiento hasta 29 días que generan una tasa de interés del 12% anual, nota 10.

## 5. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	( U.S. dólares)	
Solares en urbanización Ciudad Celeste para futura venta, garantizados mediante cesión de derechos fiduciarios	82,661	117,427
Compra de cartera con pacto de retroventa con la compañía anónima Argos C.A. con interés del 12% anual con vencimiento hasta marzo 20 del 2006 para el año 2005 y con interés del 12% anual con vencimiento hasta junio, del 2005 para el año 2004.	71,024	52,482
Cédulas automotrices emitidas por Fiducia S.A. que vencen en julio, 2007 y que generan interés del 8.75% anual	59,742	103,094
Compra de pagaré con tercero que generan interés del 12% anual y con vencimiento a octubre del 2006 en el año 2005.	17,800	
Compra de cartera con una compañía relacionada con interés del 12% y vencimiento en febrero del 2006 para el año 2005 y con vencimiento en marzo del 2005 para el año 2004, nota 10	10,000	20,000
Acciones de Ecowood, nota 10	1,750	1,750
Obligaciones en la Compañía Argos C.A. con interés del 9% anual y que vence en junio del 2005		10,000
Total	<u>242,977</u>	<u>304,753</u>

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, solares en urbanización Ciudad Celeste para futura venta, representa convenio con la Compañía Argos C.A., en la cual la Compañía reservó lotes de terrenos en la referida urbanización con el objeto de obtener un ingreso al momento de la venta por parte de la promotora. Esta inversión tiene como garantía un fideicomiso cuyo patrimonio autónomo está constituido por locales comerciales del centro comercial Paseo de la Alborada.

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, compra de cartera con pacto de retroventa, representa convenio con la Compañía Argos C.A., en la cual la Compañía compra cartera correspondiente a los clientes de la Compañía Promotora Argos C.A. adquirente de lote de terreno de la urbanización Ciudad Celeste. La compañía se obliga a revender la referida cartera en el momento que la promotora cumpla con el pago de la inversión. Esta inversión genera un interés del 12% anual.

## 6. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	( U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	286,842	237,985
Capitalización de costos y gastos	40,208	48,488
Adiciones		1,094
Depreciación	<u>(557)</u>	<u>(725)</u>
Saldo al final del año	<u>326,493</u>	<u>286,842</u>

**Terrenos.**- Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, representa adquisición de terreno con una superficie de 148 hectáreas, destinados para la siembra y cosecha de teca con un costo de US\$ 110,762. Estos terrenos están localizados en la hacienda Río Congo ubicada a pocos kilómetros del cantón Balzar, Provincia del Guayas.

**Plantaciones.**- Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, representan principalmente costos y gastos relacionados con mantenimiento del cultivo de teca detallado como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Mantenimiento de plantación	112,781	94,479
Honorarios	15,123	15,123
Semillas y siembra	16,037	16,037
Estudio y preparación de terreno	8,819	8,819
Gastos preoperacionales	5,031	5,031
Administración	4,704	4,704
Materiales	7,528	4,179
Servicio de transporte	21,011	3,011
Impuestos y suscripciones	2,966	2,966
Seguros	2,419	2,419
Otros	<u>14,874</u>	<u>14,317</u>
Total	<u>211,293</u>	<u>171,085</u>

## 7. 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 y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el impuesto a la renta fue determinado como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad gravable	<u>21,978</u>	<u>13,130</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	5,494	3,283
Tasa efectiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>

## 8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2005, está constituido por 90,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

## 9. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2005, representa valores aportados en efectivo por los accionistas de la compañía por US\$495,000 y apropiación de utilidades del año 2005 y 2004 por US\$ 6,204 y US\$ 1,781 respectivamente.

## 10. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
<b>Caja y equivalente de efectivo</b>		
Cartera de Klystron S.A. menor a 29 días	<u>28,000</u>	
<b>Inversiones</b>		
Cartera de Klystron S.A.	10,000	20,000
Acciones de Ecowood, representa el 1 % de su capital social	<u>1,750</u>	<u>1,750</u>
Total	<u>11,750</u>	<u>21,750</u>

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.

## **11. EVENTO SUBSECUENTE**

En Enero del 2006, la Administración de la Compañía recibió US\$5,691 correspondiente a la parte proporcional por la venta de un terreno de acuerdo a la cláusula 7.2 del Convenio de Desarrollo Inmobiliario.

Al 20 de febrero del 2006, la Administración de la Compañía ha decidido que la Promotora mantenga la custodia de los restantes 4 solares de la urbanización "La Estela" del Proyecto Urbanístico "Ciudad Celeste" hasta decidir las alternativas de venta, según lo indicado en la cláusula 6.2.3. del Convenio de Desarrollo Inmobiliario.

---