

CENTRAL DE INVERSIONES S.A
BALANCE GENERAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	NOVIEMBRE 30 DE 2011	DICIEMBRE 31 DE 2011	VARIACION	
ACTIVO				
1	CORRIENTE			
2	Disponible	93,957	89,711	-4,246
	Inversiones	29	2,144	2,115
2.1	Cartera Colectiva Ab. (Fiduprevisora)	12	2,144	2,132
2.2	Título de Reducción de Deuda TRD	17	0	-17
3	Deudores	2,876	2,481	-395
3.1	Cuentas por cobrar a CGA	493	493	0
3.2	Otros deudores	134	181	47
3.3	Ventas a plazos de Inmuebles	2,148	1,352	-796
3.4	Arrendamientos de Inmuebles	101	455	355
4	Inventarios	125,043	127,174	2,131
4.1	Inmuebles disponibles	65,530	61,741	-3,788
4.2	Inmuebles en tránsito	2,942	2,708	-134
4.3	Inventario de Cartera Adquirida	47,017	48,032	1,015
4.4	Acciones	4,827	5,211	384
4.5	Provisión de Inv. Cartera Adquirida	-6,736	-7,101	-366
4.6	Provisión de Inmuebles	-10,500	-7,512	2,988
	Inmuebles Neto de Provisión	102,979	103,079	99
4.7	Fideicomisos	22,095	24,141	2,045
4.8	Provisión de fideicomisos	-607	-621	-14
	Fideicomisos Neto de Provisión	21,488	23,519	2,032
4.9	Otros muebles	1,015	1,515	500
4.10	Provisión otros muebles	-1,240	-1,240	0
	Otros muebles Neto de Provisión	576	576	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				
		221,905	221,510	-395
5	NO CORRIENTE			
	Inversiones	986	899	-88
5.1	Acciones	986	899	-88
6	Deudores	10,305	10,814	509
6.1	Anticipo de impuesto de renta	7,823	7,823	0
	Retenciones practicadas	603	439	-164
6.2	Otros deudores			
6.2.1	Ventas a plazos de Inmuebles	1,081	762	-320
6.2.2	Arrendamientos de Inmuebles	585	352	-233
6.2.3	Embargos Judiciales	655	643	-12
6.2.4	Cuentas por Cobrar BCH	4,359	4,359	0
6.2.5	Otros	3,437	4,156	719
6.2.6	Provisiones otros deudores	-8,238	-7,720	519
	Otros deudores Neto de Provisión	1,879	2,553	673
7	Activos Fijos	3,072	3,098	26
8	Valorizaciones	34,470	36,281	1,811
9	Otros activos e impuestos diferido	5,319	15,004	9,685
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	54,154	66,096	11,943
TOTAL ACTIVO				
		276,059	287,606	11,548
PASIVO				
10	CORRIENTE			
	Cuentas por pagar	24,490	31,993	7,206
10.1	Sobregiro Contable	0	297	297
10.2	Compra de Activos	20,737	19,557	-1,180
10.3	Proveedores	1,122	511	-611
10.4	Impuestos por Pagar	744	10,088	9,344
10.5	Otras Cuentas por Pagar	1,887	1,541	-346
11	Obligaciones laborales	152	789	637
12	Pasivos estimados y Provisiones	2,925	1,031	-1,893
13	Otros pasivos	20,420	21,985	1,565
13.1	Promesas de compraventa de inmuebles	9,048	10,132	1,084
13.2	Recaudos y daciones CGA	7,084	7,083	-1
13.3	Otros	4,289	4,770	482
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	47,986	55,799	7,513
TOTAL PASIVO				
		47,986	55,799	7,513
PATRIMONIO				
14	Patrimonio	228,072	231,807	3,735
14.1	Capital pagado	127,068	127,068	0
14.2	Reservas, valorizaciones y otros	108,610	110,533	1,923
14.3	Resultado de ejercicio anteriores	-8,365	-8,365	0
14.4	Utilidad (perdida) del ejercicio	759	2,571	1,812
	TOTAL PATRIMONIO	228,072	231,807	3,735
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				
		276,059	287,606	11,250

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

RELACIÓN DE SOLVENCIA:

RELACIÓN DE SOLVENCIA = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$\text{SOLVENCIA} = \frac{221.510}{55.799} = 3.96 \text{ veces}$$

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	NOVIEMBRE 30 DE 2011	DICIEMBRE 31 DE 2011	ACUMULADO A DICIEMBRE 31 DE 2011	VARIACION NOVIEMBRE DICIEMBRE 2011
1 INGRESOS INMUEBLES				
1.1 Por venta	835	5,544	27,312	4,709
1.2 Por Arrendamientos	19	17	235	-2
1.3 Recuperación de provisión de inventario	149	2,177	3,388	2,028
1.4 Recuperación de provisión de Fideicomisos	32	0	32	-32
1.5 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	0	22	0
1.6 Rendimientos fideicomisos	0	930	1,719	930
1.7 Reconocimiento valor equivalente a Gastos CGA	0	0	282	0
1.8 Recuperación de provisión arrendamientos	17	556	1,710	539
1.9 Intereses de mora Promesas de Compra venta	57	62	373	5
1.10 Reversión costos de venta años anteriores	0	203	216	203
1.11 Ajuste precio Inmuebles liquidados	0	72	511	72
1.12 Diferencia entre valor de escrituración a CISA y compra	0	0	439	0
1.13 Prorrata de gastos de inmuebles vendidos	27	39	845	13
1.14 Intereses de Créditos por Venta de Inmuebles	22	28	323	5
1.15 Ingreso por saneamiento Recaudo de Inmuebles	0	-1	412	-1
1.16 Ingreso por Indemnización en daño en inmuebles	0	37	37	37
	<u>1,157</u>	<u>9,664</u>	<u>37,856</u>	<u>8,507</u>
INGRESOS SERVICIOS				
1.17 Por Arrendamientos	80	168	1,429	88
1.18 Intereses Inúas	3	0	22	-3
1.19 Levantamiento de Hipotecas	17	13	170	-4
1.20 Comisión por Comercialización de Inmuebles	28	43	236	15
	<u>128</u>	<u>224</u>	<u>1,857</u>	<u>96</u>
TOTAL INGRESOS INMUEBLES	1,285	9,888	39,713	8,603
2 COSTO INMUEBLES				
2.1 Costo de Venta Inmuebles	380	6,101	24,519	5,721
2.1.1 Costo de compra de inmuebles	368	5,588	21,863	5,220
2.1.2 Costos activados de inmuebles	12	514	2,656	501
2.2 Costos venta de acciones de Fideicomisos	0	0	4	0
2.3 Costos directos de inmuebles	545	502	8,873	-42
2.4 Depuración arrendos	9	411	1,287	402
3 GASTOS INMUEBLES				
3.1 De administración	333	394	3,647	61
3.1.1 Gastos directos de personal	271	328	3,113	57
3.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	63	66	534	4
3.2 Provisiones	59	-795	3,927	-854
3.2.1 Cuentas por cobrar en venta de inmuebles	2	3	6	1
3.2.2 Inventario (inmuebles, muebles y fideicomisos)	57	-798	3,836	-855
3.2.3 Arrendamientos	0	0	85	0
	<u>1,326</u>	<u>6,613</u>	<u>42,258</u>	<u>5,288</u>
UTILIDAD BRUTA INMUEBLES	-41	3,274	-2,545	3,315
4 INGRESOS CARTERA				
4.1 Por recuperación de Cartera	1,359	1,410	23,942	51
4.2 Novaciones de Cartera	106	130	1,239	24
4.3 Recuperación de provisión de cartera	24	-2,721	11,425	-2,745
4.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	236	597	236
4.5 Ingreso por litigios de Cartera	26	0	999	-20
4.6 Ingreso por Saneamiento Recaudo de Cartera	0	0	786	0
4.7 Reconocimiento valor equivalente a gastos cartera CGA	0	0	2	0
	<u>1,510</u>	<u>-947</u>	<u>38,990</u>	<u>-2,456</u>
5 COSTO CARTERA				
5.1 Costos directos de cartera	862	1,685	9,417	823
5.2 Finalización ob. Cartera	67	63	10,571	-3
5.3 Devolución de recaudos y Daciones a (CGA y Ley 546)	198	30	974	-169
6 GASTOS CARTERA				
6.1 De administración	254	311	2,976	57
6.1.1 Gastos directos de personal	243	295	2,799	51
6.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	10	16	177	6
6.2 Provisiones	162	-2,341	1,349	-2,504
6.2.1 Intereses novaciones	90	100	939	10
6.2.2 Intereses Financiación obligación compra de cartera	-6	21	55	26
6.2.3 Valor de Compra de Cartera	78	-2,456	317	-2,534
6.2.4 Contingencias por costas judiciales	0	-6	39	-6
6.3 Gasto de intereses Financiación compra de cartera	24	0	97	-24
	<u>1,567</u>	<u>-252</u>	<u>25,384</u>	<u>-1,819</u>
UTILIDAD BRUTA CARTERA	-57	-695	13,605	-637
7 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
7.1 De administración	772	1,020	8,400	248
7.1.1 Gastos directos de personal	277	335	3,179	58
7.1.2 Gastos generales y otros (Personal indirecto, servicios y Honorarios).	496	686	5,220	190
7.2 Provisiones y depreciaciones	75	134	934	58
7.2.1 Prestaciones sociales	0	0	0	0
7.2.2 Otras provisiones	56	115	697	59
7.2.3 Depreciaciones	19	19	236	0
	<u>848</u>	<u>1,154</u>	<u>9,334</u>	<u>396</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA OPERACIONAL	-946	1,426	1,727	2,371
8 OTROS INGRESOS	358	1,053	9,205	695
9 OTROS GASTOS	198	90	2,987	-109
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-786	2,389	7,945	3,175
10 IMPUESTOS				
10.1 Impuesto de Renta	0	0	3,770	0
10.2 Industria y comercio	17	506	1,129	489
10.3 Gravamen a las Transacciones Financieras 4*1000	28	38	262	11
10.4 IVA no Descontable	20	33	213	14
	<u>64</u>	<u>577</u>	<u>5,374</u>	<u>513</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-850	1,812	2,571	2,662

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

DE RENTABILIDAD:

1- MARGEN OPERACIONAL = Utilidad Operacional / Ingresos Operacionales totales

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{1.727}{78.703} = 2.19 \%$$

2- MARGEN BRUTO DE INMUEBLES = Utilidad Bruta de Inmuebles / Ingresos totales de Inmuebles

$$\text{MARGEN BRUTO DE INMUEBLES} = \frac{(2.545)}{39.713} = (6.40 \%)$$

3- MARGEN BRUTO DE CARTERA = Utilidad Bruta de Cartera / Ingresos totales de Cartera

$$\text{MARGEN BRUTO DE CARTERA} = \frac{13.605}{38.990} = 34.89 \%$$

DE EFICIENCIA:

FUNCIONAMIENTO = Gastos de Funcionamiento / Ingresos Operacionales totales

$$\text{FUNCIONAMIENTO} = \frac{9.334}{78.703} = 21.86 \%$$