

CENTRAL DE INVERSIONES S.A
BALANCE GENERAL AL 29 DE FEBRERO DE 2012
(Cifras en millones de pesos)

| CONCEPTO | ENERO 31 DE 2012 | FEBRERO 29 DE 2012 | VARIACION |
|---|------------------|--------------------|---------------|
| ACTIVO | | | |
| 1 CORRIENTE | | | |
| Disponible | 83,663 | 84,769 | 1,106 |
| 2 Inversiones | 9,057 | 8,205 | -852 |
| 2.1 Cartera Colectiva Ab. (Fiduprevisora) | 4,054 | 3,180 | -874 |
| 2.2 CDT | 5,003 | 5,025 | 22 |
| 3 Deudores | 2,165 | 2,500 | 335 |
| 3.1 Cuentas por cobrar a CGA | 493 | 493 | 0 |
| 3.2 Otros deudores | 126 | 82 | -44 |
| 3.3 Ventas a plazos de Inmuebles | 1,309 | 1,470 | 161 |
| 3.4 Arrendamientos de Inmuebles | 237 | 455 | 218 |
| 4 Inventarios | 126,150 | 132,137 | 5,988 |
| 4.1 Inmuebles disponibles | 61,672 | 58,913 | -2,758 |
| 4.2 Inmuebles en tránsito | 2,699 | 2,699 | 0 |
| 4.3 Cartera Adquirida | 47,645 | 56,073 | 8,428 |
| 4.4 Acciones | 5,211 | 5,207 | -3 |
| 4.5 Fideicomisos | 23,656 | 23,659 | 3 |
| 4.6 muebles | 1,815 | 1,438 | -377 |
| 4.7 Provisión de Inmuebles | -7,522 | -7,587 | -66 |
| 4.8 Provisión de Cartera Adquirida | -7,248 | -6,938 | 310 |
| 4.9 Provisión de fideicomisos | -539 | -548 | -9 |
| 4.10 Provisión muebles | -1,240 | -778 | 461 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 221,035 | 227,612 | 6,577 |
| NO CORRIENTE | | | |
| 5 Inversiones | 617 | 317 | -300 |
| 5.1 Acciones | 617 | 317 | -300 |
| 6 Deudores | 9,845 | 10,081 | 235 |
| 6.1 Anticipo de impuesto de renta Retenciones practicadas | 7,823 462 | 7,823 486 | 0 24 |
| 6.2 Otros deudores | | | |
| 6.2.1 Ventas a plazos de Inmuebles | 755 | 730 | -26 |
| 6.2.2 Arrendamientos de Inmuebles | 340 | 206 | -133 |
| 6.2.3 Embargos Judiciales | 643 | 654 | 11 |
| 6.2.4 Cuentas por Cobrar BCH | 4,359 | 4,359 | 0 |
| 6.2.5 Otros | 3,403 | 3,599 | 196 |
| 6.2.6 Provisiones otros deudores | -7,940 | -7,776 | 164 |
| Otros deudores Neto de Provisión | 1,560 | 1,772 | 211 |
| 7 Activos Fijos | 3,043 | 3,030 | -14 |
| 8 Valorizaciones | 36,260 | 36,279 | 19 |
| 9 Otros activos e impuestos diferido | 15,118 | 15,335 | 217 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 64,883 | 65,041 | 158 |
| TOTAL ACTIVO | 285,918 | 292,653 | 6,735 |
| PASIVO | | | |
| CORRIENTE | | | |
| 10 Cuentas por pagar | 28,853 | 38,816 | 9,963 |
| 10.1 Sobregiro Contable | 0 | 0 | 0 |
| 10.2 Compra de Activos | 17,128 | 26,190 | 9,062 |
| 10.3 Proveedores | 798 | 1,576 | 778 |
| 10.4 Impuestos por Pagar | 9,813 | 9,934 | 122 |
| 10.5 Otras Cuentas por Pagar | 1,114 | 1,115 | 1 |
| 11 Obligaciones laborales | 734 | 449 | -285 |
| 12 Pasivos estimados y Provisiones | 2,239 | 3,128 | 889 |
| 13 Otros pasivos | 23,337 | 21,383 | -1,953 |
| 13.1 Promesas de compraventa de inmuebles | 11,421 | 10,126 | -1,295 |
| 13.2 Recaudos y daciones CGA | 7,084 | 7,084 | -1 |
| 13.3 Otros | 4,832 | 4,174 | -658 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 55,163 | 63,776 | 8,613 |
| TOTAL PASIVO | 55,163 | 63,776 | 8,613 |
| PATRIMONIO | | | |
| 14 Patrimonio | 230,755 | 228,877 | -1,878 |
| 14.1 Capital pagado | 127,068 | 127,068 | 0 |
| 14.2 Reservas, valorizaciones y otros | 110,459 | 110,506 | 47 |
| 14.3 Resultado de ejercicio anteriores | -5,794 | -5,794 | 0 |
| 14.4 Utilidad (perdida) del ejercicio | -978 | -2,903 | -1,925 |
| TOTAL PATRIMONIO | 230,755 | 228,877 | -1,878 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 285,918 | 292,653 | 6,735 |

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 29 DE FEBRERO DE 2012

RELACIÓN DE SOLVENCIA:

RELACIÓN DE SOLVENCIA = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$\text{SOLVENCIA} = \frac{227.612}{63.776} = 3.57 \text{ veces}$$

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 ENERO AL 29 DE FEBRERO DE 2012
(Cifras en millones de pesos)

| CONCEPTO | ENERO 31 DE 2012 | FEBRERO 29 DE 2012 | ACUMULADO A FEBRERO 29 DE 2012 | VARIACION ENERO-FEBRERO DE 2012 |
|--|------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1 INGRESOS INMUEBLES | | | | |
| 1.1 Escrituración | 1 | 3,205 | 3,206 | 3,204 |
| 1.2 Venta de Bienes Muebles | 39 | 3 | 42 | -36 |
| 1.3 Arrendamientos | 12 | 19 | 30 | 7 |
| 1.4 Recuperación de provisión de inventario | 38 | 48 | 85 | 10 |
| 1.5 Recuperación de provisión de Fideicomisos | 82 | 73 | 155 | -9 |
| 1.6 Recuperación de provisión litigios y gastos legales | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.7 Rendimientos fideicomisos | 0 | 3 | 3 | -3 |
| 1.8 Reconocimiento valor equivalente a Gastos CGA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.9 Recuperación de provisión arrendamientos | 18 | 153 | 171 | 135 |
| 1.10 Intereses de mora Promesas de Compra venta | 14 | 50 | 64 | 36 |
| 1.11 Reversión costos de venta años anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.12 Ajuste precio Inmuebles liquidados | 0 | 27 | 27 | 27 |
| 1.13 Diferencia entre valor de escrituración a CISA y compra | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.14 Priorrata de gastos de inmuebles vendidos | 6 | 30 | 36 | 24 |
| 1.15 Intereses de Créditos por Venta de Inmuebles | 19 | 35 | 54 | 16 |
| 1.16 Indemnización daño en inmuebles | 0 | 30 | 30 | 30 |
| | 228 | 3,675 | 3,903 | 3,447 |
| INGRESOS SERVICIOS | | | | |
| 1.17 Arrendamientos | 149 | 129 | 278 | -20 |
| 1.18 Intereses Invas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.19 Levantamiento de Hipotecas | 14 | 17 | 32 | 3 |
| | 163 | 147 | 310 | -17 |
| TOTAL INGRESOS INMUEBLES | 391 | 3,822 | 4,213 | 3,430 |
| 2 COSTO INMUEBLES | | | | |
| 2.1 Costo de Venta | 82 | 2,790 | 2,871 | 2,708 |
| 2.1.1 Costo de compra de inmuebles | 0 | 2,446 | 2,446 | 2,446 |
| 2.1.2 Costos activados de inmuebles | 0 | 343 | 343 | 343 |
| 2.1.3 Costos de compra de Bienes Muebles | 82 | 0 | 82 | -82 |
| 3 GASTOS INMUEBLES | | | | |
| 3.1 Gastos directos de inmuebles | 631 | 905 | 1,536 | 275 |
| 3.2 Depuración arriendos | 0 | 4 | 4 | 4 |
| 3.4 De administración | 237 | 246 | 483 | 9 |
| 3.4.1 Gastos directos de personal | 237 | 246 | 483 | 9 |
| 3.5 Provisiones | 109 | 160 | 270 | 51 |
| 3.5.1 Inventario (inmuebles, muebles y fideicomisos) | 10 | 148 | 158 | 138 |
| 3.5.2 Arrendamientos | 99 | 12 | 112 | -87 |
| TOTAL COSTO Y GASTOS INMUEBLES | 1,059 | 4,104 | 5,163 | 3,045 |
| UTILIDAD BRUTA INMUEBLES | -668 | -283 | -950 | 385 |
| 4 INGRESOS CARTERA | | | | |
| 4.1 Recuperación de Cartera | 1,853 | 1,080 | 2,934 | -773 |
| 4.2 Novaciones de Cartera | 104 | 97 | 202 | -7 |
| 4.3 Recuperación de provisión de cartera | 48 | 13 | 61 | -35 |
| 4.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales | 0 | 15 | 20 | 10 |
| 4.5 Litigios de Cartera | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.6 Sanearmento Recaudado de Cartera | 419 | 0 | 419 | -419 |
| 4.7 Reconocimiento valor equivalente a gastos cartera CGA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL INGRESOS CARTERA | 2,430 | 1,206 | 3,635 | -1,224 |
| 5 COSTO CARTERA | | | | |
| 5.1 Costo de la Cartera Recaudada | 662 | 235 | 897 | -426 |
| 6 GASTOS CARTERA | | | | |
| 6.1 Gastos directos por Gestión de cartera | 549 | 853 | 1,402 | 304 |
| 6.2 Devolución de recaudos y Daciones a (CGA y U | 25 | 0 | 25 | -25 |
| 6.3 Gasto de intereses Financiación compra de car | 20 | 99 | 119 | 79 |
| 6.5 De administración | 207 | 214 | 421 | 7 |
| 6.5.1 Gastos directos de personal | 207 | 214 | 421 | 7 |
| 6.6 Provisiones | 300 | 93 | 393 | -206 |
| 6.6.1 Intereses novaciones | 145 | 90 | 236 | -55 |
| 6.6.4 Contingencias por costas judiciales | 12 | 0 | 12 | -12 |
| 6.6.5 Provision embargos | 142 | 3 | 145 | -139 |
| 6.7 Gasto de intereses Financiación compra de car | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL COSTO Y GASTOS CARTERA | 1,763 | 1,495 | 3,258 | -268 |
| UTILIDAD BRUTA CARTERA | 667 | -290 | 377 | -956 |
| 7 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO | | | | |
| 7.1 De administración | 743 | 1,038 | 1,782 | 295 |
| 7.1.1 Gastos directos de personal | 329 | 341 | 669 | 12 |
| 7.1.2 Gastos generales y otros (Personal indirecto, servicios y Honorarios). | 415 | 698 | 1,112 | 283 |
| TOTAL GASTOS DE FUNCIONAMIENTO | 743 | 1,038 | 1,782 | 295 |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA OPERACIONAL | -744 | -1,611 | -2,355 | -866 |
| 8 OTROS INGRESOS | | | | |
| 8.1 Rendimientos financieros | 350 | 350 | 700 | 0 |
| 8.2 Otros | 39 | 28 | 67 | -11 |
| 9 OTROS GASTOS | | | | |
| 9.1 Reconocimiento patrimonial SAE | 282 | 300 | 582 | 18 |
| 9.2 Depreciaciones | 31 | 15 | 46 | -15 |
| 9.3 Otros | 3 | 34 | 37 | 31 |
| UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS | -671 | -1,582 | -2,253 | -911 |
| 10 IMPUESTOS | | | | |
| 10.1 Impuesto de Renta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10.2 Impuesto al Patrimonio | 241 | 241 | 482 | 0 |
| 10.3 Industria y comercio | 45 | 72 | 117 | 27 |
| 10.4 Gravamen a las Transacciones Financieras 4*1000 | 16 | 15 | 31 | -1 |
| 10.5 IVA no Descontable | 5 | 14 | 20 | 9 |
| TOTAL IMPUESTOS | 307 | 343 | 650 | 36 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | -978 | -1,925 | -2,903 | -947 |

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 29 DE FEBRERO DE 2012

DE RENTABILIDAD:

1- MARGEN OPERACIONAL = Utilidad Operacional / Ingresos Operacionales totales

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{(2.355)}{7.848} = (30.00\%)$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE INMUEBLES} = \frac{(950)}{4.213} = (22.54\%)$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE CARTERA} = \frac{377}{3.635} = 10.37\%$$

DE EFICIENCIA:

FUNCIONAMIENTO = Gastos de Funcionamiento / Ingresos Operacionales totales

$$\text{FUNCIONAMIENTO} = \frac{1.782}{7.848} = 22.71\%$$