

CENTRAL DE INVERSIONES S.A
BALANCE GENERAL A 30 DE NOVIEMBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	OCTUBRE 31 DE 2011	NOVIEMBRE 30 DE 2011	VARIACION
ACTIVO			
CORRIENTE			
1 Disponible	94,418	93,957	-461
2 Inversiones	552	29	-523
2.1 Cartera Colectiva Ab. (Fiduprevisora)	522	12	-509
2.2 Título de Reducción de Deuda TRD	31	17	-14
3 Deudores	2,412	2,876	464
3.1 Cuentas por cobrar a CGA	516	493	-23
3.2 Otros deudores	131	134	3
3.3 Ventas a plazos de Inmuebles	1,624	2,148	524
3.4 Arrendamientos de Inmuebles	140	101	-39
4 Inventarios	79,532	79,935	403
4.1 Inmuebles disponibles	65,915	65,530	-386
4.2 Inmuebles en tránsito	2,288	2,842	553
4.3 Provisión de Inmuebles	-10,601	-10,500	102
Inmuebles Neto de Provisión	57,602	57,871	270
4.4 Fideicomisos	22,273	22,095	-178
4.5 Provisión de fideicomisos	-607	-607	0
Fideicomisos Neto de Provisión	21,666	21,488	-178
4.6 Otros muebles	1,520	1,815	295
4.7 Provisión otros muebles	-1,256	-1,240	16
Otros muebles Neto de Provisión	264	576	311
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	176,914	176,798	-117
NO CORRIENTE			
5 Inversiones	6,010	5,813	-197
6 Deudores	52,152	50,587	-1,566
6.1 Cartera	47,460	47,017	-443
6.2 Provisión de cartera	-6,581	-6,736	-155
Cartera Neto de Provisión	40,879	40,281	-598
6.3 Anticipo de impuesto de renta	7,823	7,823	0
Retenciones practicadas	573	603	30
6.4 Otros deudores			
6.4.1 Ventas a plazos de Inmuebles	1,095	1,081	-13
6.4.2 Arrendamientos de Inmuebles	578	585	7
6.4.3 Embargos Judiciales	683	655	-27
6.4.4 Cuentas por Cobrar BCH	4,359	4,359	0
6.4.5 Otros	4,371	3,437	-935
6.4.6 Provisiones otros deudores	-8,209	-8,238	-29
Otros deudores Neto de Provisión	2,877	1,879	-997
7 Activos Fijos	3,086	3,072	-14
8 Valorizaciones	34,023	34,470	448
9 Otros activos e impuestos diferido	5,384	5,319	-65
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	100,655	99,281	-1,393
TOTAL ACTIVO	277,569	276,059	-1,510
PASIVO			
CORRIENTE			
10 Cuentas por pagar	26,582	24,490	-2,092
10.1 Compra de Activos	22,648	20,737	-1,911
10.2 Proveedores	1,380	1,122	-259
10.3 Impuestos por Pagar	766	744	-22
10.4 Otras Cuentas por Pagar	1,787	1,887	99
11 Obligaciones laborales	158	152	-6
12 Pasivos estimados y Provisiones	2,562	2,925	362
13 Otros pasivos	19,772	20,420	649
13.1 Promesas de compraventa de inmuebles	8,422	9,048	626
13.2 Recaudos y daciones CGA	7,099	7,084	-15
13.3 Otros	4,252	4,289	37
TOTAL PASIVO CORRIENTE	49,074	47,986	-1,087
TOTAL PASIVO	49,074	47,986	-1,087
PATRIMONIO			
14 Patrimonio	228,495	228,072	-422
14.1 Capital pagado	127,068	127,068	0
14.2 Reservas, valorizaciones y otros	108,183	108,610	427
14.3 Resultado de ejercicio anteriores	-8,365	-8,365	0
14.4 Utilidad (perdida) del ejercicio	1,608	759	-850
TOTAL PATRIMONIO	228,495	228,072	-422
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	277,569	276,059	-1,510

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2011

RELACIÓN DE SOLVENCIA:

RELACIÓN DE SOLVENCIA = Activo Corriente / Pasivo Corriente

SOLVENCIA = $\frac{176.798}{47.986}$ = 3.68 veces

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	OCTUBRE 31 DE 2011	NOVIEMBRE 30 DE 2011	ACUMULADO A NOVIEMBRE 30 DE 2011	VARIACION OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2011
1 INGRESOS INMUEBLES				
1.1 Por venta	1,210	835	21,768	-375
1.2 Por Arrendamientos	18	19	218	0
1.3 Recuperación de provisión de inventario	11	149	1,211	138
1.4 Recuperación de provisión de Fideicomisos	0	32	32	32
1.5 Recuperación de provisión de litigios y gastos legales	0	0	22	0
1.6 Rendimientos fideicomisos	22	0	789	-22
1.7 Reconocimiento valor equivalente a Gastos CGA	0	0	282	0
1.8 Recuperación de provisión arrendamientos	11	17	1,154	5
1.9 Intereses de mora Promesas de Compra venta	10	57	310	47
1.10 Reversión costos de venta años anteriores	0	0	13	0
1.11 Ajuste precio Inmuebles liquidados	0	0	440	0
1.12 Diferencia entre valor de escrituración a CISA y compra	0	0	439	0
1.13 Prorrata de gastos de inmuebles vendidos	52	27	806	-25
1.14 Intereses de Créditos por Venta de Inmuebles	20	22	295	2
1.15 Ingreso por saneamiento Recaudo de Inmuebles	0	0	413	0
	1,355	1,157	28,192	-197
INGRESOS SERVICIOS				
1.16 Por Arrendamientos	80	80	1,261	0
1.17 Intereses Inivas	0	3	22	3
1.18 Levantamiento de Hipotecas	13	17	158	3
1.19 Comision por Comercialización de Inmuebles	0	28	193	28
	94	128	1,633	34
TOTAL INGRESOS INMUEBLES	1,448	1,285	29,825	-163
2 COSTO INMUEBLES				
2.1 Costo de venta inmuebles	1,011	380	18,418	-631
2.1.1 Costo de compra de inmuebles	857	368	16,275	-490
2.1.2 Costos activados de inmuebles	154	12	2,143	-141
2.1.3 Costos venta de acciones de Fideicomisos	0	0	4	0
2.2 Costos directos de inmuebles	837	545	8,371	-293
2.3 Depuración arrendos CGA	0	9	876	9
3 GASTOS INMUEBLES				
3.1 De administración	336	333	3,254	-3
3.1.1 Gastos directos de personal	279	271	2,785	-9
3.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	57	63	468	6
3.2 Provisiones	4,311	59	4,722	-4,251
3.2.1 Cuentas por cobrar en venta de inmuebles	-1	2	4	3
3.2.2 Inventario (inmuebles, muebles y fideicomisos)	4,394	57	4,634	-4,337
3.2.3 Arrendamientos	-82	0	85	82
	6,495	1,326	35,644	-5,169
UTILIDAD BRUTA INMUEBLES	-5,047	-41	-5,819	5,006
4 INGRESOS CARTERA				
4.1 Por recuperación de Cartera	1,283	1,359	22,532	76
4.2 Novaciones de Cartera	122	106	1,109	-16
4.3 Recuperación de provisión de cartera	13,876	24	14,146	-13,852
4.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	0	362	0
4.5 Ingreso por litigios de Cartera	0	20	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
	15,281	1,510	39,936	-13,771
5 COSTO CARTERA				
5.1 Costos directos de cartera	761	862	7,732	102
5.2 Finalización ob. Cartera	9,638	67	10,507	-9,571
5.3 Devolución de recaudos y Daciones a (CGA y Ley 546)	0	198	945	198
6 GASTOS CARTERA				
6.1 De administración	268	254	2,665	-15
6.1.1 Gastos directos de personal	251	243	2,504	-8
6.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	17	10	161	-7
6.2 Provisiones	-1,319	162	3,691	1,481
6.2.1 Intereses novaciones	74	90	839	17
6.2.2 Intereses Financiación obligación compra de cartera	9	-6	34	-15
6.2.3 Valor de Compra de Cartera	-1,402	78	2,773	1,480
6.2.4 Contingencias por costas judiciales	0	0	45	0
6.3 Gasto de intereses Financiación compra de cartera	0	24	97	24
	9,348	1,567	25,636	-7,781
UTILIDAD BRUTA CARTERA	5,933	-57	14,300	-5,990
7 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
7.1 De administración	768	772	7,380	4
7.1.1 Gastos directos de personal	285	277	2,845	-9
7.1.2 Gastos generales y otros (Personal indirecto, servicios y Honorarios).	483	496	4,535	13
7.2 Provisiones y depreciaciones	183	75	800	-108
7.2.1 Prestaciones sociales	0	0	0	0
7.2.2 Otras provisiones	164	56	583	-108
7.2.3 Depreciaciones	19	19	217	0
	951	848	8,180	-104
UTILIDAD (PERDIDA) NETA OPERACIONAL	-65	-946	301	-881
8 OTROS INGRESOS	349	358	8,152	10
9 OTROS GASTOS	244	198	2,898	-46
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	40	-786	5,556	-825
10 IMPUESTOS				
10.1 Impuesto de Renta	2,540	0	3,770	-2,540
10.2 Industria y comercio	-14	17	624	31
10.3 Gravamen a las Transacciones Financieras 4*1000	18	28	224	9
10.4 IVA no Descontable	17	20	180	3
	2,561	64	4,797	-2,497
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-2,521	-850	759	1,672

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2011

DE RENTABILIDAD:

1- MARGEN OPERACIONAL = Utilidad Operacional / Ingresos Operacionales totales

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{301}{69.761} = 0.43\%$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE INMUEBLES} = \frac{(5,819)}{29.825} = (19.51\%)$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE CARTERA} = \frac{14.300}{39.936} = 35.80\%$$

DE EFICIENCIA:

FUNCIONAMIENTO = Gastos de Funcionamiento / Ingresos Operacionales totales

$$\text{FUNCIONAMIENTO} = \frac{14.099}{69.761} = 20.21\%$$