

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

CONCEPTO	AGOSTO 31 DE 2011	SEPTIEMBRE 30 DE 2011	ACUMULADO A SEPTIEMBRE 30 DE 2011	VARIACION AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2011
1 INGRESOS INMUEBLES				
1.1 Por venta	2,549	2,803	19,724	253
1.2 Por Arrendamientos	16	14	181	-1
1.3 Recuperación de provisión de inventario	70	192	1,050	121
1.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	0	22	0
1.5 Rendimientos fideicomisos	0	80	766	80
1.6 Reconocimiento valor equivalente a Gastos CGA	0	0	282	0
1.7 Recuperación de provisión arrendamientos	18	0	1,126	-18
1.8 Intereses de mora Promesas de Compra venta	7	7	244	-5
1.9 Reversión costos de venta años anteriores	0	0	13	0
1.10 Ajuste precio Inmuebles liquidados	1	0	440	-1
1.11 Diferencia entre valor de escrituración a CISA y compra	0	0	439	0
1.12 Prorrata de gastos de inmuebles vendidos	7	127	727	120
1.13 Intereses de Créditos por Venta de Inmuebles	20	31	253	11
1.14 Ingreso por saneamiento Recauda de Inmuebles	0	-7	413	-7
	2,689	3,243	25,680	554
INGRESOS SERVICIOS				
1.15 Por Arrendamientos	77	74	1,100	-3
1.16 Intereses Inúas	3	0	19	-3
1.17 Levantamiento de Hipotecas	15	17	128	2
1.18 Comision por Comercialización de Inmuebles	0	0	164	0
	96	91	1,411	-4
TOTAL INGRESOS INMUEBLES	2,784	3,334	27,092	549
2 COSTO INMUEBLES				
2.1 Costo de Venta inmuebles	1,568	3,415	17,027	1,846
2.1.1 Costo de compra de inmuebles	1,446	3,128	15,050	1,682
2.1.2 Costos activados de inmuebles	123	287	1,977	164
2.1.3 Costos venta de acciones de Fideicomisos	0	0	4	0
2.2 Costos directos de Inmuebles	546	744	6,989	198
2.3 Depuración arriendos CGA	0	0	868	0
3 GASTOS INMUEBLES				
3.1 De administración	356	319	2,584	-37
3.1.1 Gastos directos de personal	297	268	2,235	-30
3.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	58	51	349	-7
3.2 Provisiones	-36	-261	352	-225
3.2.1 Cuentas por cobrar en venta de inmuebles	-2	-1	2	1
3.2.2 Inventario (inmuebles, muebles y fideicomisos)	-35	-260	182	-226
3.2.3 Arrendamientos	0	0	167	0
	2,433	4,216	27,823	1,783
UTILIDAD BRUTA INMUEBLES	351	-882	-732	-1,233
4 INGRESOS CARTERA				
4.1 Por recuperación de Cartera	1,681	1,731	19,890	50
4.2 Novaciones de Cartera	108	112	881	4
4.3 Recuperación de provisión de cartera	18	1	247	-17
4.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	27	0	362	-27
4.5 Ingreso por litigios de Cartera	0	2	978	2
4.6 Ingreso por Saneamiento Recauda de Cartera	0	0	786	0
4.7 Reconocimiento valor equivalente a gastos cartera CGA	0	0	2	0
	1,834	1,846	23,146	11
5 COSTO CARTERA				
5.1 Costos directos de cartera	864	940	6,109	77
5.2 Finalización ob. Cartera	52	44	803	-8
5.3 Devolución de recaudos y Daciones a (CGA y Ley 546)	104	0	746	-104
6 GASTOS CARTERA				
6.1 De administración	273	257	2,143	-15
6.1.1 Gastos directos de personal	267	241	2,010	-27
6.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	5	17	133	11
6.2 Provisiones	52	824	4,847	772
6.2.1 Intereses novaciones	96	96	675	1
6.2.2 Intereses Financiación obligación compra de cartera	10	-27	30	-37
6.2.3 Valor de Compra de Cartera	-54	755	4,097	808
6.2.4 Contingencias por costas judiciales	0	0	45	0
6.3 Gasto de intereses Financiación compra de cartera	0	37	73	37
	1,345	2,103	14,721	758
UTILIDAD BRUTA CARTERA	489	-257	8,424	-746
7 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
7.1 De administración	782	711	5,839	-70
7.1.1 Gastos directos de personal	304	273	2,283	-30
7.1.2 Gastos generales y otros (Personal indirecto, servicios y Honorarios.)	478	438	3,556	-40
7.2 Provisiones y depreciaciones	13	95	542	82
7.2.1 Prestaciones sociales	0	0	0	0
7.2.2 Otras provisiones	-4	77	362	82
7.2.3 Depreciaciones	18	18	179	0
	795	807	6,381	12
UTILIDAD (PERDIDA) NETA OPERACIONAL	46	-1,946	1,312	-1,991
8 OTROS INGRESOS	357	360	7,445	3
9 OTROS GASTOS	242	243	2,455	1
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	161	-1,829	6,302	-1,990
10 IMPUESTOS				
10.1 Impuesto de Renta	61	-547	1,229	-608
10.2 Industria y comercio	40	69	622	29
10.3 Gravamen a las Transacciones Financieras 4*1000	14	27	178	13
10.4 IVA no Descontable	26	18	143	-9
	141	-433	2,172	-575
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	19	-1,395	4,130	-1,415

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

DE RENTABILIDAD:

1- MARGEN OPERACIONAL = Utilidad Operacional / Ingresos Operacionales totales

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{1.312}{50.238} = 2.61\%$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE INMUEBLES} = \frac{(732)}{27.092} = (2.70\%)$$

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

$$\text{MARGEN BRUTO DE CARTERA} = \frac{8.424}{23.146} = 36.39\%$$

DE EFICIENCIA:

FUNCIONAMIENTO = Gastos de Funcionamiento / Ingresos Operacionales totales

$$\text{FUNCIONAMIENTO} = \frac{11.108}{50.238} = 22.11\%$$

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

CONCEPTO		AGOSTO 31 DE 2011	SEPTIEMBRE 30 DE 2011	VARIACION	
ACTIVO					
CORRIENTE					
1	Disponible	92,437	94,469	2,031	
2	Inversiones	358	51	-308	
	2.1 Cartera Colectiva Ab. (Fiduprevisora)	328	20	-308	
	2.2 Titulo de Reduccion de Deuda TRD	30	31	0	
3	Deudores	5,555	4,580	-975	
	3.1 Cuentas por cobrar a CGA	476	476	0	
	3.2 Otros deudores	171	167	-4	
	3.3 Ventas a plazos de Inmuebles	4,802	3,836	-966	
	3.4 Arrendamientos de Inmuebles	106	101	-5	
4	Inventarios	87,574	84,427	-3,147	
	4.1 Inmuebles disponibles	70,259	66,860	-3,399	
	4.2 Inmuebles en tránsito	1,859	1,856	-3	
	4.3 Provisión de Inmuebles	-6,673	-6,221	452	
	Inmuebles Neto de Provisión	65,444	62,495	-2,950	
	4.4 Fideicomisos	22,471	22,273	-198	
	4.5 Provisión de fideicomisos	-605	-605	0	
	Fideicomisos Neto de Provisión	21,866	21,668	-198	
	4.6 Otros muebles	1,520	1,520	0	
	4.7 Provisión otros muebles	-1,256	-1,256	0	
	Otros muebles Neto de Provisión	264	264	0	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		185,924	183,526	-2,398	
NO CORRIENTE					
Inversiones					
5	5.1 Acciones	6,304	6,253	-51	
6	Deudores	42,444	42,582	137	
	6.1 Cartera	52,465	53,100	636	
	6.2 Provisión de cartera	-20,918	-21,768	-850	
	Cartera Neto de Provisión	31,547	31,333	-214	
	6.3 Anticipo de impuesto de renta	7,823	7,823	0	
	Retenciones practicadas	517	544	27	
	6.4 Otros deudores	1,104	1,104	0	
	6.4.1 Ventas a plazos de Inmuebles	585	570	-15	
	6.4.2 Embargos Judiciales	764	702	-62	
	6.4.4 Cuentas por Cobrar BCH	4,359	4,359	0	
	6.4.5 Otros	3,913	4,299	386	
	6.4.6 Provisiones otros deudores	-8,167	-8,152	15	
	Otros deudores Neto de Provisión	2,558	2,882	324	
7	Activos Fijos	2,992	3,099	107	
8	Valorizaciones	32,362	34,021	1,659	
9	Otros activos e impuestos diferido	10,276	10,471	194	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		94,379	96,426	2,046	
TOTAL ACTIVO		280,304	279,952	-352	
PASIVO					
CORRIENTE					
10	Cuentas por pagar	26,610	23,003	-3,608	
	10.1 Compra de Activos	20,470	19,027	-1,442	
	10.2 Proveedores	2,190	1,438	-752	
	10.3 Impuestos por Pagar	2,465	759	-1,706	
	10.4 Otras Cuentas por Pagar	1,486	1,779	293	
11	Obligaciones laborales	175	171	-4	
12	Pasivos estimados y Provisiones	4,849	4,891	43	
13	Otros pasivos	17,869	20,837	2,968	
	13.1 Promesas de compraventa de inmuebles	6,701	9,643	2,941	
	13.2 Recaudos y daciones CGA	7,048	7,104	56	
	13.3 Otros	4,120	4,090	-30	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		49,503	48,902	-601	
TOTAL PASIVO		49,503	48,902	-601	
PATRIMONIO					
14	Patrimonio	230,801	231,050	249	
	14.1 Capital pagado	127,068	127,068	0	
	14.2 Reservas, valorizaciones y otros	106,572	108,217	1,645	
	14.3 Resultado de ejercicio anteriores	-8,365	-8,365	0	
	14.4 Utilidad (perdida) del ejercicio	5,525	4,130	-1,395	
TOTAL PATRIMONIO		230,801	231,050	249	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		280,304	279,952	-352	

RELACIÓN DE SOLVENCIA:

RELACIÓN DE SOLVENCIA = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$\text{SOLVENCIA} = \frac{183.526}{48.902} = 3.75 \text{ veces}$$