



**PROSPECTO  
PAGARES FINANCIEROS  
FUTUROS INMOBILIARIOS I  
EN US\$**



A

## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

Señor inversionista, es un deber y derecho conocer el contenido del prospecto antes de tomar decisiones de invertir, éste le brinda información resumida sobre los Pagarés Financieros Inmobiliarios de Futuros Inmobiliarios, así como los riesgos inherentes a su inversión.

Futuros Inmobiliarios deberá entregar a cada inversionista, con anterioridad a su suscripción y en forma gratuita, un ejemplar del prospecto y los informes publicados como la sucesiva información periódica.

Los fondos que sean captados por medio de Pagarés Financieros, serán administrados por Futuros Inmobiliarios, Sociedad Anónima, y el destino que se dará a los mismos, será para capital de trabajo de la Sociedad emisora, y para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a largo, corto y mediano plazo.

Futuros Inmobiliarios, será responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto, y será solidariamente responsable ante los inversionistas, por los daños y perjuicios ocasionados por sus Directores, empleados o personas contratadas por ellos, para prestarles el servicio de colocación o administración de los fondos invertidos, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto.

FUTUROS INMOBILIARIOS, S.A. tiene la obligación de informar directamente a los inversionistas, sobre las modificaciones que se efectúen a este documento, las cuales deberán ser aprobadas previamente por el consejo de administración.

FUTUROS INMOBILIARIOS, S.A. en casos especiales, podrá convocar a asamblea de inversionistas según lo considere conveniente.



2

## **PAGARES FINANCIEROS**

### **Instrumentos en Dólares Moneda de los Estados Unidos de América**

#### **1. Antecedentes**

Los fondos que sean captados por medio de Pagares Financieros, serán administrados por Futuros Inmobiliarios, Sociedad Anónima, a través del área inmobiliaria, en un cincuenta por ciento, y el otro cincuenta por ciento, en inversiones que generen rendimientos a corto plazo.

#### **1.1 Denominación Social**

Futuros Inmobiliarios, Sociedad Anónima, de nombre comercial Futuros Inmobiliarios, se encuentra constituida conforme a las leyes Guatemaltecas, según escritura pública número veintisiete, autorizada en esta ciudad, con fecha treinta de julio del año 2007, por la Notaria Roxanna Genoveva Hernández García.

Está debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al número setenta y tres mil ciento veintinueve (73,129), Folio número setecientos ochenta y seis (786), del Libro número ciento sesenta y seis (166), electrónico de sociedades mercantiles; obtuvo su inscripción definitiva con fecha cinco de septiembre del año dos mil siete, y su personalidad jurídica a partir del día catorce de agosto del año dos mil siete.

#### **1.2. Domicilio**

La ciudad de Guatemala, Republica de Guatemala.

Las oficinas principales se encuentran en la 2da. Calle 23-80 zona 15 Vista Hermosa II edificio AVANTE 7mo. Nivel.

#### **1.3 Actividad de la Sociedad**

El objeto principal de la sociedad es: La prestación de servicios de construcción, administración, asesoría, inversión, compra y venta de bienes muebles e inmuebles; la compra, venta, exportación, importación, distribución y comercialización de toda clase de materiales relacionados con la construcción de vivienda; la prestación de servicios auxiliares del comercio y la industria; desarrollo de proyectos inmobiliarios, tanto en la ciudad capital como en el interior de la República; crear, emitir y negociar toda clase de títulos de crédito; la inversión, promoción, intermediación, importación, arrendamiento, fabricación,



construcción, comercialización y explotación en general de todo tipo de bienes muebles e inmuebles; fundar, participar en la fundación, invertir, administrar y dirigir todo tipo de sociedades y empresas; y todas las demás contenidas en su escritura constitutiva.

#### **1.4 Breve historia de la Sociedad**

No obstante que la sociedad, es de reciente creación, a la fecha ha logrado suscribir y pagar un capital de cuatro millones setecientos veinticuatro mil setecientos quetzales (Q.4,724,700.00), de los ochenta millones autorizados.

Así mismo dentro de sus activos, cuenta con los siguientes bienes inmuebles:

- a) Finca número 24,956; Folio número 46; del Libro número 559 del departamento de Guatemala.
- b) Finca número 24,957; Folio número 47; del Libro número 559 del departamento de Guatemala.
- c) Finca número 8,158; Folio número 158; del Libro número 317E del departamento de Guatemala.
- d) Finca número 3,087; Folio número 87; del Libro número 67E del departamento de Guatemala.

#### **1.5 Empresas prestadoras de servicio**

Arquitectos de Guatemala (Construcción)

HLB Internacional (Auditoría)

Empresas de prestigio que puedan prestar sus servicios, de conformidad al giro de la sociedad.

#### **1.6 Organigrama de la sociedad**

El consejo de Administración esta integrado por las siguientes personas:

Presidente: Raúl Alfonso Girón Gálvez. Lic. En Admón. De Sistemas

Vicepresidente: Jorge Estuardo Mancilla Tello Lic. En Admón. De Sistemas

Gerente General: Jorge Mario Godoy Blanchard Lic. En Admón. De Empresas

Vocal I: Arturo Martínez González Lic. En Admón. De Sistemas

#### **1.7 Declaración acerca de contingencias. (Ver Anexo I).**

#### **1.8 Relación de entidades afiliadas y subsidiarias (Ver Anexo II).**



**1.9 Informe de Auditor Externo e Independiente (Ver Anexo III).**

**1.10 Informe Anual del Órgano de Administración a sus accionistas (Ver Anexo IV).**

**2. Características de la Emisión:**

- 1 Tipo de valor: Pagares financieros.
- 2 Denominación: **PAGARES FINANCIEROS FUTUROS INMOBILIARIOS I EN US\$.**
- 3 Monto: cuarenta millones de dólares (US\$. 40,000,000.00).
- 4 Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
- 5 Número de valores u obligaciones: (indefinido).
- 6 Valor Mínimo de inversión: US\$ 10,000.00
- 7 Series: Varias series, no determinadas, las que sean necesarias, hasta llenar el cupo solicitado.
- 8 Fecha de Emisión: A partir del momento en que la emisión esté aprobada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.
- 9 Plazo: 10 años.
- 10 Periodicidad del pago de intereses: Los pagos se harán en forma mensual, trimestral, semestral y al vencimiento, depende del tipo de inversión que se realice.
- 11 Garantía de la emisión de los valores: La emisión de los títulos valores, se garantiza por la entidad emisora, por su situación de liquidez y solvencia, tal como se desprende del informe de los Auditores Externos e Independientes, HLB Bámaca Morales y Asociados, así como con todos sus activos, y con el respaldo de los proyectos inmobiliarios que desarrollará a corto, mediano y largo plazo.
- 12 Destino de los Fondos: El destino que se dará a los fondos que se capten, por medio de la presente emisión, serán destinados a capital de trabajo de la emisora, así como para inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario a corto, mediano y largo plazo. Se pretende con la emisión, satisfacer las demandas de todos aquellos inversionistas que requieran atractivos rendimientos con el menor riesgo posible, para lo cual se estructurará un portafolio de inversión diversificado, por lo que la liquidez es determinante.



### 3. Inversionistas

Los Pagares Financieros, están dirigidos a dos tipos de inversionistas:

- 1 Inversionistas **sofisticados**, que conozcan el mercado inmobiliario, o que posean la asesoría requerida para invertir en este sector en particular. Se entiende por inversionista sofisticado, aquella persona física o jurídica, cuyo monto de inversión sea superior a medio millón de dólares, o su equivalente, y debe poseer conocimientos suficientes para evaluar y aceptar los riesgos de su inversión. El cliente entregará una declaración jurada, en donde indique que cumple los requisitos anteriores, la cual se mantendrá en el expediente del mismo.
- 2 Inversionista **típico**: que reconozca el mercado inmobiliario, y es aquella persona física o jurídica cuyo monto de inversión sea superior a diez mil dólares, o su equivalente, debe poseer los conocimientos suficientes para evaluar y aceptar los riesgos de su inversión.

### 4. Política de selección y adquisición de inversiones:

Los valores adquiridos, serán los que establezca el comité de inversión en las reuniones que celebre, observando los parámetros de inversión establecidos en el presente prospecto y, en las disposiciones de carácter general, que a este respecto, dicte el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

#### 4.2 Parámetros de Inversión

La estrategia de inversión, diversificación y riesgo, deberá apegarse al objetivo y parámetros de inversión de la sociedad.

#### 4.3 Política de liquidez:

Para hacer frente a las no renovaciones de los inversionistas, se contará por lo menos, con el 10 % de sus activos totales, objeto de inversión, de fácil realización.

### 5. Política de Operaciones:



### **5.1 Política de inversión:**

El cliente, al invertir mediante el título valor del “Pagaré Financiero”, con la entidad Futuros Inmobiliarios, Sociedad Anónima, deberá leer el presente prospecto de Información al Inversionista.

**5.2** Los pagarés financieros, podrán ser adquiridos: Por personas físicas y jurídicas, nacionales o extranjeras, organizaciones privadas, organizaciones públicas, autónomas, semiautónomas o descentralizadas nacionales o extranjeras, instituciones de crédito, bancos, financieras, entidades financieras del exterior, agrupaciones de personas individuales del extranjero, Municipalidades, fondos de ahorro y de pensiones, instituciones de seguros y fianzas, almacenes generales de depósito.

### **5.3 Límites de Tendencia por Inversionistas:**

Podrán tener hasta el 100% del monto total de proyecto.

### **5.4 Saldo mínimo de inversión:**

El Saldo mínimo de inversión es de US\$ 10,000.00.

### **5.5. Plazos de inversión:**

Los plazos podrán ser de doce, dieciocho y veinticuatro meses.

### **5.6. Pagos de intereses:**

Los pagos se harán en forma mensual, semestral y al vencimiento, esto depende del tipo de inversión que se realice.

### **5.7 Rendimientos:**

Los pactados con los inversionistas, serán desde un cinco por ciento (5%) anual, hasta un catorce por ciento (14%) anual, dependiendo de los montos y plazos.



## **6. Régimen fiscal:**

El Régimen fiscal aplicable, tanto para la emisión de los Pagares Financieros, como para sus inversionistas, será el que establezcan las leyes fiscales correspondientes, y las disposiciones reglamentarias que de ellas deriven, y que se encuentren vigentes en su momento.

Los gastos derivados de la contratación y representación de servicios que realice el área inmobiliaria, (administración de activos, distribución, valuación, calificación, proveeduría de precios, depósitos y custodia, contabilidad y administración) causarán el Impuesto al Valor Agregado, a la tasa vigente.

## **7. Información Financiera**

Los Estados Financieros de Futuros Inmobiliarios, S.A., serán auditados anualmente, por una firma de Auditores calificados que seleccionará el Consejo de Administración. Adicionalmente, en forma trimestral, los Auditores certificarán los activos objeto de inversión.

## **8. Existencia de litigios, demandas judiciales y probabilidades de éxito (Ver Anexo V).**

## **9. Número de Accionistas de la Sociedad Emisora:** Actualmente, la Sociedad tiene cinco (5) Accionistas.

## **10. Informe sobre Dividendos pagados: (Ver Anexo VI).**

## **11. Riesgos Financieros:**

### **11.1 Riesgos sistemáticos o no diversificable:**

Riesgo sistemático, es aquél que no puede ser diversificado, y por lo tanto, está fuera de control del Administrador de cartera. Encontraremos, aspectos macroeconómicos, la organización industrial dentro del sistema financiero, en que





8

se rigen las inversiones realizadas, y cambios dentro del marco legal, regulatorio e impositivo.

**Aspectos macroeconómicos:** Estos se encuentran en función de una serie de factores propios del manejo de la política económica, aplicada por las autoridades gubernamentales de turno. Se trata específicamente del efecto de la política fiscal, monetaria, y cambiaria sobre variables claves del proceso de inversión, como por ejemplo: la inflación esperada, la devaluación del quetzal, en relación con el dólar estadounidense. Por ejemplo, cuando la política monetaria por parte del Banco Central es expansiva, las tasas de mercado y los rendimientos de los certificados de adhesión podrían ser afectados negativamente, con lo cual, los rendimientos podrían tener consecuencias en la misma dirección.

**Organización industrial del sistema financiero en el cual se rigen las inversiones realizadas:** Por lo general, cuando se hace referencia al Mercado Financiero competitivo, se piensa que es donde confluyen una gran cantidad de compradores y vendedores, que son un mismo conjunto de información, y en igualdad de condiciones, son capaces de determinar un precio “justo”, para cada activo financiero y, que cada uno de estos participantes por sí mismo, es capaz de ejercer presión sobre la variable precio. No obstante, la realidad de un mercado financiero, necesariamente puede no corresponder al mundo ideal de un mercado competitivo, ya sea por la evolución histórica del mercado, la existencia de un oferente de activos financieros de mayor poder, uno, o unos compradores de mayor tamaño relativo. De esta forma el precio de los instrumentos, pueden verse afectados por la influencia de pocos participantes de mercado.

**Cambios en el marco regulatorio, legal e impositivo:** Toda inversión se desenvuelve dentro de un marco regulatorio, legal e impositivo; de esta manera se imponen restricciones, reglas y normas, con el objetivo de tener toda una estructura que garantice transparencia a la hora de realizar decisiones de inversión. Dicho marco, está controlado por las autoridades superiores del sistema financiero, la Asamblea Legislativa y las autoridades gubernamentales. Por tanto, los cambios que entraren en vigencia en un determinado momento, podría ser de beneficio o ir en detrimento de los inversionistas.

### **11.2 Riesgos no sistemáticos, o riesgo diversificable:**

El riesgo no sistemático, se refiere a todos los riesgos que el Administrador puede diversificar, y que se encuentran asociados a los aspectos macroeconómicos de cada participante del mercado; está compuesto por factores propios del emisor



9

tales como: riesgo de incapacidad de pago de intereses y principal, variabilidad de rendimientos, desempeño de la industria y otros.

Un ejemplo de riesgo no sistemático, o riesgo diversificable, puede ser el mantener un monto importante de las inversiones, en un solo sector de la Economía. Si se presentan problemas de liquidez que afecten dicho sector, aquellos fondos que tengan porcentaje importante de inversiones, se verían seriamente afectados.

### **11.3 Riesgo cambiario, riesgo de tasas de interés, y riesgo de inflación:**

El riesgo cambiario, es aquél asociado con operaciones que conllevan variaciones inesperadas en el tipo de cambio, o de precios de las monedas involucradas en la ejecución. La exposición de este riesgo, se produce en el momento en que se toma la posición en una divisa, y el momento en que ésta se liquida. De esta forma, si se mantiene una inversión en dólares, y se desea realizar un pago en quetzales, en un periodo en el que se ha experimentado una depreciación del tipo de cambio, es decir que se deben de dar menos quetzales por un dólar adicional, se perderá el poder adquisitivo en términos de una canasta de consumo, basada en quetzales.

La inflación, se puede definir como un crecimiento generalizado en el nivel de precios de una canasta de consumo, y en términos generales, implica que para consumir la misma canasta de bienes y servicios, se debe dar a cambio una mayor cantidad de dinero. De esta manera, ante un fenómeno inflacionario, se podría dar el caso, que el rendimiento de las inversiones en títulos valores, que son parte de la cartera, no compense el crecimiento de los precios de forma tal, que el rendimiento real de la inversión, puede incluso, ser negativo.

### **11.4 Riesgo del inversionista, según la naturaleza de los Pagares Financieros:**

**Volatilidad:** Los valores están propensos a que sus precios suban y bajen, debido a condiciones de mercado o económicas, tales como el efecto de la globalización, los cuales modifican el valor de realización de los valores, y se pueden traducir en pérdida o ganancia extraordinarias para las carteras.

**Precio:** El precio de los valores se mueve en forma inversa a los rendimientos de mercado, de esta forma un aumento en las tasas de interés, provoca una disminución del valor de los activos, lo cual afecta de manera negativa el valor total de los activos; caso contrario, ante una disminución de los rendimientos de mercado, el precio de los títulos se aprecia, y el valor de los activos aumenta generando un aumento en las utilidades.



10

**Ilquidez:** El riesgo de ilquidez, se refiere a los problemas de liquidez que pueda atravesar una compañía, debido a problemas en su flujo de efectivo, o a una ilquidez generalizada en el mercado.

**11.5 Riesgo de renovación:** Denominado también riesgo de la tasa de interés, se encuentra relacionado con disminuciones futuras en las tasas de interés, que implican que las renovaciones, producto de vencimiento de cupones o valores, se reinviertan a tasas de interés inferiores, que tendrían un efecto directo en el rendimiento de la Inversión.

**11.6 Riesgo de insolvencia del emisor:**

Corresponde a la eventual incapacidad del emisor, de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, éstas pueden ser sobre el principal, intereses y otros, de la emisión. Este tipo de circunstancia, puede ocasionar desconfianza, provocar una disminución en el valor de los títulos emitidos. Este riesgo está ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados y otros factores particulares del emisor de valores.

**12. Comité de Inversión:**

La Junta Directiva de FUTUROS INMOBILIARIOS, S.A. estableció mediante Reglamento, la formación de un Comité de Inversión, con el fin de analizar la composición de la cartera, y definir, dentro de los límites generales de inversión que aquí se contemplan, las políticas y estrategias de inversión.

El Comité se compromete a realizar los análisis necesarios, a efecto de formarse un criterio objetivo y suficiente, acerca de la situación financiera y capacidad de pago del emisor. En la actualidad, los miembros que integran el referido Comité, son:

**Raúl Alfonso Giron Gálvez (Licenciado en Administración de Sistemas de Información).**

**Joshua Lee Ramazzini Cohen (Ingeniero Industrial).**

**Jorge Mario Godoy Blanchard (Administrador de Empresas).**

**Abraham Vinicio Navarro Amaya (Bachiller en Ciencias y Letras).**

**Roberto Antonio Barrios Batres (Administrador de Empresas).**



11

### **13. Información a los inversionistas:**

✓ El inversionista podrá solicitar directamente en las oficinas de FUTUROS INMOBILIARIOS, S.A., S.A., la siguiente información:

- a) Prospecto
- b) El valor de los activos netos.
- c) Composición de la cartera de inversión, al último día de cada mes.
- d) Estados financieros anuales de FUTUROS INMOBILIARIOS, S.A
- e) Cualquier información que el Inversionista estime pertinente, en relación a su inversión, en aras de que la captación de los fondos, sea lo más transparente posible, y genere confianza y certidumbre.

#### **13.1 Mecánica para cambio de Prospecto actual y futuro:**

Previo acuerdo favorable del Consejo de Administración de la emisora, y aprobación del Registro del Mercado de Valores y Mercancías, podrán verificarse modificaciones al presente prospecto, los cuales se harán de conocimiento inmediato de los Inversionistas, para su entrada en vigencia.