

**Futuros Inmobiliarios, S. A.**  
Informe de los Auditores Independientes  
Al 31 de diciembre de 2007

Dictamen de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración  
y a los Accionistas de  
Futuros Inmobiliarios, S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Futuros Inmobiliarios, S. A., al 31 de diciembre de 2007, y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período comprendido del 30 de julio al 31 de diciembre de 2007. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestro examen de auditoría.
2. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que planeemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores u omisiones significativos. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cifras y revelaciones de los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de las normas internacionales de información financiera utilizadas y las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

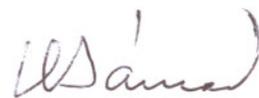
Sin que afecte nuestra opinión, hacemos mención explicativa de los siguientes eventos:

3. La cuenta de activo Obras en Curso por Q 6,974,748 incluye un saldo de Garantías a Ventas Futuras por Q 2,942,750 que corresponde a parte del valor de un terreno, por el cual se reconoció una deuda no dineraria con la antigua propietaria del mismo, donde se construirá el proyecto inmobiliario. Esta deuda que asciende a US \$ 425,000 será pagadera mediante la entrega de tres apartamentos a construir, según se explica en la nota 6 a los estados financieros.
4. Dentro de los planes de la entidad para la captación de recursos y financiación de proyectos se encuentra la emisión de una oferta pública de pagarés financieros. Creemos oportuno informar a los usuarios de estos estados financieros que la colocación de los fondos provenientes de tal financiación, como se indica en la nota 1 a los estados financieros, naturalmente derivan en riesgos de pérdidas que pudieran surgir derivado de

la situación de los precios de los Futuros y Opciones a nivel mundial en que serán colocados, debido a que estos no dependen estrictamente de la situación económica de la compañía.

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Futuros Inmobiliarios, S. A. 31 de diciembre de 2007 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido del 30 de julio al 31 de diciembre de 2007, de conformidad con normas internacionales de información financiera.

Guatemala,  
11 de enero de 2008



David R. Bámaca  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 879

## BALANCE GENERAL

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

(Cifras expresadas en Quetzales)

---

ACTIVO		
Corriente		
Caja y bancos (nota 4)	Q	3,108
Otras cuentas por cobrar (nota 5)		30,656
Impuestos por cobrar		487,414
Obras en curso (nota 6)		6,974,748
		<hr/>
		7,495,926
No corriente		
Propiedad y equipo, neto (nota 7)		4,658,882
Otros activos		21,386
		<hr/>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>Q</b>	<b>12,176,194</b>

---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## BALANCE GENERAL

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

(Cifras expresadas en Quetzales)

<b>PASIVO</b>	
Corriente	
Funcionarios	120,300
Compañías relacionadas por pagar (nota 8)	1,542,560
Préstamos hipotecarios (nota 9)	2,670,500
Otras cuentas por pagar	10,389
	<hr/>
	4,343,749
No Corriente	
Préstamos hipotecarios (nota 9)	3,242,750
	<hr/>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7,586,499</b>
 <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
Capital (nota 10)	4,724,700
Pérdida del ejercicio	(135,005)
	<hr/>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>4,589,695</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<hr/>
	Q 12,176,194

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## ESTADO DE RESULTADOS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Por el período del 30 de julio al 31 de diciembre de 2007

(Cifras expresadas en Quetzales)

---

### GASTOS DE OPERACIÓN

Gastos de administración (nota 11)	Q	92,267
Pérdida en operación		92,267

### GASTOS FINANCIEROS (nota 12)

Otros gastos		67,341
Otros ingresos		24,603
Pérdida neta	Q	135,005

---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## ESTADO DE MOVIMIENTO PATRIMONIAL DE LOS ACCIONISTAS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Por el período del 30 de julio al 31 de diciembre de 2007

(Cifras expresadas en Quetzales)

	CAPITAL PAGADO		PÉRDIDAS ACUMULADAS		TOTAL	
Saldos inicial al 30 de julio de 2007	Q	50,000	Q	-	Q	50,000
Aporte de capital		4,674,700		-		4,674,700
Pérdida del ejercicio		-		(135,005)		(135,005)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	Q	4,724,700	Q	(135,005)	Q	4,589,695

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Por el período del 30 de julio al 31 de diciembre de 2007

(Cifras expresadas en Quetzales)

---

### Flujos de efectivo por actividades de operación

Conciliación entre el resultado neto con el efectivo usado por las actividades de operación Q (135,005)

Depreciaciones 21,164

### Cambios netos en activos y pasivos

Aumento de cuentas por cobrar (518,070)

Aumento de obras en curso (4,031,998)

Aumento de otros activos (26,732)

Aumento de cuentas por pagar 130,689

Aumento de cuentas por pagar compañías relacionadas 1,542,560

---

**Efectivo neto utilizado en actividades de operación (3,017,392)**

### Flujos de efectivo por actividades de financiamiento

Préstamo hipotecarios obtenido 2,970,500

---

**Efectivo obtenido por actividades de financiamiento 2,970,500**

Cambio neto en el efectivo (46,892)

Efectivo al inicio del período 50,000

---

**Efectivo al final del año Q 3,108**

---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

## (1) Operaciones de la Compañía

---

Futuros Inmobiliarios, S. A. fue constituida en la ciudad de Guatemala, el treinta de julio de dos mil siete por medio de escritura número 27 de la Licenciada Roxanna Genoveva Hernández García. La empresa puede usar como nombre comercial Futuros Inmobiliarios y fue constituida por tiempo indefinido. El Objeto Social de la compañía es el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tanto en la capital como en el interior de la República, el arrendamiento de todo tipo de bienes muebles e inmuebles, la prestación de servicios de construcción, administración, asesoría, inversión compra y venta de bienes muebles e inmuebles, y otros.

Actualmente Futuros Inmobiliarios, S. A. se encuentra ubicada en la 5ª. Avenida 5-55, zona 14, sexto nivel Edificio Euro Plaza. Sin embargo a partir de enero de 2008, la entidad se trasladará a las oficinas ubicadas en la 2da. Calle 23-80, Zona 15 Vista Hermosa II, Edificio Avante, Nivel 7.

Para cumplir con los objetivos de su creación, Futuros Inmobiliarios, S. A. emitirá una Oferta Pública de Pagares Financieros para financiar la construcción de proyectos Inmobiliarios. Actualmente, esta oferta pública se encuentra en proceso de autorización ante el Registro de Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala.

Los fondos captados a través de los Pagares Financieros serán utilizados el 50% para la construcción de proyectos, y el otro 50% se invertirá en la compra y venta de contratos de Futuros y Opciones de Commodities, Monedas y Metales a través de las bolsas de productos y mercancías mundiales. Las ganancias generadas en la bolsa serán utilizadas para cubrir los rendimientos garantizados a los inversionistas de los Pagares Financieros, por ello se propone el pago mensual de los rendimientos.

Existen riesgos de pérdida que pueden surgir derivado de la situación de los precios de los Futuros y Opciones a nivel mundial, debido a que estos no dependen de la situación económica de la compañía.

## (2) Resumen de las Políticas Contables más significativas

---

Los estados financieros han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Las principales políticas contables adoptadas por la compañía en la contabilización de sus operaciones y en la preparación de su información financiera se resumen a continuación:

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Futuros Inmobiliarios, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2007

### **a) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos son reconocidos sobre la base de lo devengado.

### **b) Propiedad y equipo**

La propiedad y equipo, se registra a su valor de adquisición. Las reparaciones y mejoras importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan. Los activos se deprecian bajo el método línea recta, iniciando la depreciación desde el mes en que se contabilizan.

### **c) Capitalización de intereses**

La empresa tiene como política capitalizar los intereses derivados de préstamos obtenidos e inversiones recibidas destinadas a la construcción de edificios, los cuales forman parte del costo de los mismos.

### **d) Indemnizaciones**

Las indemnizaciones que se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo de la República de Guatemala, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido o a sus beneficiarios en caso de muerte. La compañía tiene la política de registrar el gasto hasta que las mismas sean pagadas por cualquiera de las causas mencionadas.

### **e) Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales el momento en que se realizan las operaciones. De existir diferencial cambiario, entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o bien a la fecha del balance, se registra en los resultados del ejercicio.

### **(3) Unidad monetaria y tipo de cambio**

---

Los estados financieros se expresan en Quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. A partir del 16 de marzo de 1994, La Junta Monetaria autorizó que el valor del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, se fijaran en el mercado bancario nacional a través de la oferta y demanda de divisas. Según resolución número 126-

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

2006 de la Junta Monetaria, a partir del 2 de diciembre de 2006 el tipo de cambio de compra y venta fue unificado, quedando vigente el tipo de cambio de referencia (TCR).

Al 31 de diciembre de 2007 el tipo de cambio en el mercado bancario publicado por el Banco de Guatemala era de Q 7.63 = US\$ 1.00 de Estados Unidos de América.

No hay restricciones cambiarias en Guatemala para la repatriación de capitales, pago de acreedurías o cualquier otro fin. La divisa extranjera puede comprarse y venderse en cualquier monto en bancos del sistema o en casa de cambio autorizada.

### (4) Efectivo

Al 31 de diciembre, el saldo de efectivo se integra de la siguiente forma:

Efectivo en caja	Q	300
Efectivo en bancos		2,808
	Q	3,108

### (5) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, el saldo de otras cuentas por cobrar se integra de la siguiente forma:

Cuentas por liquidar	Q	25,050
Depósitos en garantía		5,606
	Q	30,656

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

### (6) Obras en curso

Al 31 de diciembre, el saldo de construcciones en proceso se integra de la siguiente forma:

Terrenos en construcción	Q	3,705,869
Garantías a ventas futuras		2,942,750
Honorarios estudios técnicos		294,126
Otros gastos		16,598
Intereses capitalizados		15,405
<b>Total</b>	<b>Q</b>	<b>6,974,748</b>

El terreno se encuentra ubicado en la 2ª. Calle 21-61, Zona 15, Vista Hermosa I, por valor de Q 3,405,869.00, sobre el mismo existe un gravamen hipotecario a favor del señor Mario José Ramón Murga Gunther, en garantía del pago de la cantidad de US\$ 350,000. (Ver nota 10)

Existe un segundo terreno registrado como garantías a ventas futuras y terrenos en construcción por un valor de Q 2,942,750.00 y Q 300,000.00 respectivamente, sobre el mismo existe un gravamen hipotecario a favor de la señora Carolina Eugenia Menes Morales, en virtud de reconocimiento de deuda hasta por un monto de US\$ 425,000.00. Dicha deuda será pagadera con tres apartamentos equivalentes a dicho valor que se construirán en el terreno que era de su propiedad.

### (7) Propiedad y equipo

Una conciliación entre el saldo inicial y el final, además de la vida útil al 31 de diciembre de 2007 se muestra a continuación:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

Costo de Adquisición	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final	estimada
Edificios	Q -	Q 3,796,400	Q -	Q 3,796,400	20 años
<b>Depreciación Acumulada</b>					
Edificios	Q -	Q 15,818	Q -	Q 15,818	
		- 15,818		- 15,818	
Neto	Q -	Q 3,780,582	Q -	Q 3,780,582	
Terrenos		878,300		878,300	
TOTAL	Q -	Q 4,658,882	Q -	Q 4,658,882	

### (8) Compañías relacionadas por pagar

Al 31 de diciembre, existe una deuda a Mercado de Futuros S. A. por el monto de Q 1,542,560.

### (9) Prestamos hipotecarios

Al 31 de diciembre, se integra de la siguiente forma:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

Futuros Inmobiliarios se reconoce deudor de Mario José Ramón Murga Gunther según préstamo Hipotecario con escritura No. 43 de fecha 01 de diciembre de 2007, dando en hipoteca el bien inmueble ubicado en 3a. Calle 21-61, Zona 15 Vista Hermosa I, ciudad de Guatemala. Su monto original es de US\$ 350,000.00 que se pagará en un plazo de seis meses, devengando una tasa de interés del 10% anual.	Q 2,670,500
Futuros Inmobiliarios se reconoce deudor de Carolina Eugenia Menes Morales, según préstamo Hipotecario con escritura No. 46 de fecha 05 de diciembre de 2007. Dando en hipoteca la finca inscrita bajo el número 24956, folio 46 del libro 559 del departamento de Guatemala. Dicha deuda no es dineraria, sino que será pagadera en un plazo de dos años, el vencimiento del mismo es el 04 de diciembre de 2009, mediante tres apartamentos hasta por un monto de US\$ 425,000 que se construirán en el terreno que era de su propiedad. La deuda no generará intereses.	3,242,750
Total	5,913,250
Corriente	2,670,500
No Corriente	3,242,750
	Q 5,913,250

### (10) Capital

El capital autorizado de la compañía es de Q 80,000,000, el cual estará dividido y representado por 800,000 acciones nominativas o al portador con un valor nominal de Q 100.00 cada una. El 30 de julio de 2007 se pagaron Q 50,000, equivalentes a 500 acciones. El 30 de noviembre de 2007 se suscriben 40,179 acciones con un valor nominal de Q 100.00 cada una, las cuales son pagadas mediante aportación de bien mueble a la sociedad. El 27 de noviembre de 2007 se suscriben 6,568 acciones con un valor nominal de Q 100.00 cada una, las cuales se pagan mediante la aportación de bien inmueble. Al 31 de diciembre de 2007 se encuentran suscritas y pagadas 47,247 que representan un valor total de Q. 4,724,700.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.  
Al 31 de diciembre de 2007

### (11) Gastos de operación

Los gastos de operación incurridos al 31 de diciembre, se integran de la siguiente forma:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Honorarios	Q	44,568
Impuestos y contribuciones		17,601
Depreciación edificio		15,818
Sueldos y prestaciones		7,510
Amortización gastos de organización		5,346
Papelería y útiles		1,424
	Q	<u>92,267</u>

### (12) Gastos financieros

Los gastos financieros al 31 de diciembre, se integran de la siguiente forma:

OTROS GASTOS		
Pérdida cambiaria	Q	66,967
Comisiones bancarias		374
	Q	<u>67,341</u>

OTROS INGRESOS		
Ganancia Cambiaria	Q	24,501
Intereses producto		102
	Q	<u>24,603</u>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Futuros Inmobiliarios, S. A.

Al 31 de diciembre de 2007

### (13) Impuesto sobre la renta

---

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el derecho de las autoridades fiscales de revisar las declaraciones juradas de Impuesto Sobre la Renta prescribe a los cuatro años contados a partir de la fecha en que la declaración debió ser presentada. La declaración del Impuesto Sobre la Renta del período 2007 no ha sido revisada por las autoridades fiscales.