

Estados Financieros Consolidados

FACIL HOGAR, S.A. Y SUBSIDIARIA

*Años terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998
Con Informe de los Auditores Independientes*

FACIL HOGAR, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Financieros Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998

Índice

Dictamen de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros	
Balances Generales Consolidados	2
Estados Consolidados de Resultados y Utilidades Acumuladas	3
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y al
Consejo de Administración
Fácil Hogar, S. A. y Subsidiaria
Ciudad

Hemos practicado la auditoría de los adjuntos **Balances Generales Consolidados de Fácil Hogar, S. A. y Subsidiaria** al 31 de diciembre de 1999 y 1998 y de los conexos **Estados Consolidados de Resultados de Operación, de Inversión de los Accionistas y de Flujos de Efectivo**, por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados, con base en las auditorías que practicamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Guatemala. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas y falsas, de carácter significativo. Una auditoría, comprende el examen a base de pruebas selectivas de evidencias que respaldan las cifras y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoría comprende, asimismo, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones de importancia hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que las auditorías que hemos practicado constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fácil Hogar, S.A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 1999 y 1998 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

TULISCHTH DIAZ & ASOCIADOS
Firma miembro de
ERNST & YOUNG INTERNATIONAL



Lic. Otto Dubois S.
Colegiado No. 981

Guatemala, 10 de mayo de 2000

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Balances Generales Consolidados
 (Expresados en Quetzales)

	Al 31 de diciembre de	
	1999	1998
Activo		
Efectivo	318,255	469,870
Vencimiento corriente de préstamos por cobrar (Nota 4)	6,415,998	5,348,748
Intereses sobre préstamos	4,803,328	529,298
Funcionarios y empleados	21,924	11,040
Otras cuentas por cobrar	547,804	1,461,878
Total activo corriente	12,107,309	7,820,834
Préstamos por cobrar - menos vencimiento corriente (Nota 4)	52,417,369	50,281,518
Afiliadas (Nota 5)	44,264,358	51,757,567
Mobiliario y equipo (Nota 6)	191,790	90,845
Otros activos	449,793	370,838
TOTAL ACTIVOS	109,430,619	110,321,602
Pasivo		
Préstamos porción corriente (Nota 7)	6,528,789	3,784,009
Obligaciones a corto plazo (Nota 8)	10,733,000	13,700,000
Cuentas por pagar		
Otras cuentas por pagar y gastos acumulados	296,693	155,107
Impuesto Sobre la Renta	-	29,704
Total pasivo corriente	17,558,482	17,668,820
Afiliadas (Nota 5)	9,632,491	9,921,602
Provisión para indemnizaciones	19,715	30,936
Préstamos a largo plazo, menos vencimiento corriente (Nota 7)	18,017,165	15,136,036
TOTAL PASIVO	45,227,853	42,757,394
Inversión de los Accionistas		
Capital pagado (Nota 9)	10,000,000	10,000,000
Utilidades Acumuladas	27,453,869	17,888,317
Aportaciones por capitalizar (Nota 10)	26,748,897	39,675,891
Total inversión de los accionistas	64,202,766	67,564,208
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	109,430,619	110,321,602

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Resultados y Utilidades Acumuladas
(Expresados en Quetzales)

	Año terminado el 31 de diciembre	
	1999	1998
Ingresos		
Intereses sobre préstamos y cuentas por cobrar	14,334,076	12,413,310
Otros ingresos	5,294,156	703,732
	<u>19,628,232</u>	<u>13,117,042</u>
Gastos de venta y administración	<u>(3,428,822)</u>	<u>(1,909,631)</u>
Utilidad en operación	16,199,410	11,207,411
Gastos financieros	<u>(6,663,265)</u>	<u>(2,948,183)</u>
Utilidad antes de impuesto	9,536,145	8,259,228
Impuesto sobre la Renta	<u>(85,195)</u>	<u>(74,315)</u>
Utilidad neta	9,450,950	8,184,913
Utilidades acumuladas al principio del año	17,888,317	9,703,404
Corrección de periodos anteriores	114,602	-
Utilidades acumuladas al final del año	<u><u>27,453,869</u></u>	<u><u>17,888,317</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
 (Expresados en Quetzales)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	1999	1998
Actividades Operacionales		
Conciliación entre la utilidad del año y el efectivo neto provisto por (usado en) actividades operacionales	9,450,950	8,184,913
Depreciaciones	47,547	28,289
Provisión para indemnizaciones	13,865	3,145
Pago de indemnizaciones	(25,086)	-
Cambios netos en activos y pasivos corrientes		
Préstamos a clientes	(7,477,171)	(7,386,309.00)
Cuentas por cobrar	(7,829,967)	9,436,669
Cuentas por pagar	2,819,826	(6,090,379)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades operacionales	<u>(3,000,036)</u>	<u>4,176,328</u>
Actividades de Inversión		
Adquisición de equipo	(148,492)	(66,307)
Aumento (disminución) en otros activos	338,004	(336,488)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	<u>189,512</u>	<u>(402,795)</u>
Actividades Financieras		
Emisión de pagarés	5,933,000	13,700,000
Amortización de pagarés	(8,900,000)	(15,000,000)
Obtención de préstamos bancarios	10,945,559	3,694,213
Amortización de préstamos bancarios	(5,319,650)	(6,020,614)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades financieras	<u>2,658,909</u>	<u>(3,626,401)</u>
(Disminución) Aumento en efectivo	(151,615)	147,132
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	469,870	322,738
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>318,255</u>	<u>469,870</u>
Intereses pagados en el año	<u>5,823,454</u>	<u>2,948,183</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
(Cifras en Quetzales)

1. Organización, Operaciones y Principales Políticas Contables

Organización

Facil Hogar, S.A., se constituyó el 16 de septiembre de 1,985, y es regulada de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala. La principal actividad de la Compañía es la inversión, promoción y participación, en la compra-venta, permuta, comercialización y explotación de todo tipo de bienes inmuebles, así como la prestación de asesoría para la adquisición de los mismos y el otorgamiento de préstamos.

Amadeus Development, Inc. se constituyó en la República de Panamá el 7 de septiembre de 1994, y es regulada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La principal actividad de la Compañía es la inversión, promoción y participación, en la compra-venta, permuta, comercialización y explotación de todo tipo de bienes inmuebles, así como la prestación de asesoría para la adquisición de los mismos y el otorgamiento de préstamos.

Estimaciones en Estados Financieros

La preparación de estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, requiere que la Administración elabore estimaciones y supuestos que afectan las cifras reportadas en los estados financieros y las notas que se acompañan. Los resultados finales podrían diferir de estas estimaciones.

Cuentas por Cobrar Préstamos

Los préstamos por cobrar están garantizados con primeras hipotecas sobre inmuebles, por lo que la Compañía no considera necesario crear provisiones para incobrabilidad de saldos ya que en caso de incumplimiento de pago reclamaran los bienes inmuebles, los cuales en todo los casos tienen un valor superior al saldo adeudado.

Mobiliario y Equipo

Las adiciones y mejoras que aumentan significativamente la vida útil son capitalizadas y las reparaciones y mantenimiento constituyen gasto a medida que se efectúan. La ganancia o pérdida en la venta o retiro de activos es reconocida en los resultados del año. El gasto por depreciación es calculado por el método de línea recta conforme las tasas indicadas en la Nota 6.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
 (Cifras en Quetzales)

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

La Compañía es miembro de un grupo de empresas que cuentan con administración y/o accionistas comunes. Un volumen significativo de las transacciones de carácter económico es efectuado con las compañías del grupo al que pertenece, bajo condiciones fijadas por las partes.

Los saldos al 31 de diciembre, derivados de las transacciones mencionadas con anterioridad son los siguientes:

	1999	1998
Cuentas por cobrar	<u>44,264,358</u>	<u>51,757,567</u>
Cuentas por pagar	<u>9,632,491</u>	<u>9,921,602</u>

6. Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se integra de la siguiente forma:

	% Dep.	Al 31 de diciembre de	
		1999	1998
Equipo de computación	33.33	85,599	75,349
Mobiliario y equipo	20	110,990	109,365
Mejoras a propiedad ajena	20	<u>136,618</u>	<u>-</u>
		333,207	184,714
Depreciación acumulada		<u>(141,417)</u>	<u>(93,869)</u>
		<u>191,790</u>	<u>90,845</u>

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Cifras en Quetzales)

7. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se integran así:

Banco	Garantía	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Al 31 de diciembre de			
				1999		1998	
				Corto	Largo	Corto	Largo
Citibank	Fiduciaria	14.5 %	01-10-98	3,788,016	11,217,165	2,740,009	10,960,036
a) Occidente, S. A.	Fiduciaria	26 %	-	800,450	-	-	-
Banex, S. A.	Fiduciaria	24 %	25-09-98	1,200,000	3,140,000	1,044,000	4,176,000
b) Del Agro, S.A.	Hipotecaria	20 %	14-04-2004	720,000	3,660,000	-	-
c) Occidente, S. A.	Fiduciaria	Vigente	-	20,323	-	-	-
				<u>6,528,789</u>	<u>18,017,165</u>	<u>3,784,009</u>	<u>15,136,036</u>

a) Línea de crédito hasta por Q4,500,000 para la colocación y amortización de los pagarés financieros.

b) La garantía corresponde a la finca situada en el área de Villas del Hotel Radisson Villa Antigua, y es propiedad de Vacaciones, S.A.

c) La tasa es vigente a la fecha y sobre el valor del sobre giro bancario

Los préstamos son renovados anualmente, mediante la amortización del 20% sobre saldos.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
(Cifras en Quetzales)

8. Obligaciones a Corto Plazo

Las obligaciones a corto plazo están representadas por la emisión de pagarés aprobada por la Bolsa de Valores Nacional, S. A., y los aspectos más importantes en su emisión, son los siguientes:

Denominación:	Pagarés Multibienes I y Pagarés Multibienes II, y pagarés Four Seasons I.
Fecha de aprobación:	Pagarés Multibienes I: resolución del 24 de junio 1994. Pagarés Multibienes II: resolución del 13 de enero 1995. Pagarés four Seasons I: resolución del 2 de febrero de 1996.
Monto de la emisión:	Q5,000,000 (cinco millones de Quetzales) para cada emisión, de pagarés Multibienes I y II y Q10,000,000 para los pagarés Four Seasons I.
Intereses	Los pagares financieros devengan tasas de interés que oscilan entre 12 y 20 %.
Plazo total de la emisión:	8 años a partir de la fecha de colocación.
Características especiales de las series:	Las series tienen carácter revolvente, no pudiendo exceder al monto total de la emisión. El emisor previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A. podrá establecer una ó varias series adicionales, no pudiendo exceder en conjunto con las existentes, en plazo y monto total de la emisión.

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
 (Cifras en Quetzales)

8. Obligaciones a Corto Plazo - Continuación

Plazo de amortización:	El plazo para la amortización de la serie "A" será de 6 meses y para las demás series, el plazo de vencimiento será el que determine el Consejo de Administración de la Emisora, previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.
Objetivo	Fácil Hogar, S. A. utilizará los fondos como capital de trabajo para la comercialización y explotación de bienes muebles e inmuebles.
Garantía	Garantizados con la totalidad de los bienes de Fácil Hogar, S. A. y avalados por Proyectos Turísticos Maya, S. A. "Hotel Villa Antigua".

Un resumen de los saldos adeudados al 31 diciembre de 1999 y 1998, se muestra a continuación:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Pagares Multibienes I	2,939,000	5,000,000
Pagares Multibienes II	2,794,000	5,000,000
Pagares Four Seasons I	<u>5,000,000</u>	<u>3,700,000</u>
	<u>10,733,000</u>	<u>13,700,000</u>

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
 (Cifras en Quetzales)

9. Inversión de los Accionistas

Capital Social

La contribución de capital de las compañías consolidadas es la siguiente:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Fácil Hogar, S. A.		
Capital en acciones comunes, autorizadas, y pagadas 20,000 acciones con valor nominal de Q500 cada una.	10,000,000	10,000,000
Amadeus Development Inc.	<u>9,842,098</u>	<u>9,842,098</u>
	19,842,098	19,842,098
Eliminación entre compañías	<u>(9,842,098)</u>	<u>(9,842,098)</u>
	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>

10. Aportaciones por Capitalizar

Los accionistas han efectuado aportes que al 31 de diciembre de 1999 y 1998, aún estaban pendientes de capitalizarse y que se reflejan en la cuenta aportaciones por capitalizar.

FACIL HOGAR, S.A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(Cifras en Quetzales)

11. Ajustes Financieros

Los estados financieros que se acompañan incluyen los siguientes ajustes efectuados para propósitos financieros únicamente, por lo que no están registrados en los libros contables utilizados para fines fiscales.

	Al 31 de diciembre de (Miles de Quetzales)							
	1999				1998			
	Activos	Pasivos	Utilidades Acumuladas	Utilidad del año	Activos	Pasivos	Utilidades Acumuladas	Utilidad del año
Saldos según Contabilidad	119,222.9	44,924.5	22,650.6	5,177.0	109,792.3	42,757.4	17,359.0	7,655.6
Registro de intereses devengados sobre préstamos otorgados	4,803.3	-	4,803.3	4,274.0	529.3	-	529.3	529.3
Saldos según Estados Financieros	<u>124,026.2</u>	<u>44,924.5</u>	<u>27,453.9</u>	<u>9,451.0</u>	<u>110,321.6</u>	<u>42,757.4</u>	<u>17,888.3</u>	<u>8,184.9</u>

FACIL HOGAR, S. A. Y SUBSIDIARIA
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998
(Cifras en Quetzales)

12. Contingencias

Revisiones fiscales

A la fecha las declaraciones de Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía, correspondientes a los períodos fiscales de 1995 a 1998 no han sido revisado por las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar ajustes al Impuesto sobre la Renta, prescribe cuatro años después, de la fecha límite fijada para la presentación de la declaración correspondiente. Sin embargo, la Administración es de la opinión que ante una eventual revisión no surgirán diferencias con los impuestos pagados.

