



GRUPO DEINCO

www.grupodeinco.com

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
DEINCO, S.A.  
Estado de Situación  
A Septiembre 30 de 2,007  
Cifras en Quetzales

Activo

Circulante

Caja y Bancos	6,197,494
Cuentas por Cobrar ( Nota D)	30,249,241
Lotes a la Venta (Nota A)	<u>26,644,042</u>
	<u>63,090,778</u>

Inversiones y Valores (nota F)	3,482,784
--------------------------------	-----------

Fijo

Propiedades y Equipo (Nota C,E) neto	<u>1,279,717</u>
--------------------------------------	------------------

Total Activo	<u>67,853,279</u>
--------------	-------------------

Pasivo

Cuentas por Pagar	3,302,161
Cuentas Por Pagar Largo Plazo(Nota G)	<u>20,066,636</u>

Total Pasivo	<u>23,368,797</u>
--------------	-------------------

Capital

Capital Social ( Nota H)	40,000,000
Utilidades Retenidas	<u>4,484,482</u>
	<u>44,484,482</u>

Total Pasivo y Capital	<u>67,853,279</u>
------------------------	-------------------

Representante Legal

El infrascrito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 93,942 Certifica que: ha examinado las Cuentas del Balance General que antecede de la Empresa Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A. Al 30 de Septiembre de 2007 de acuerdo con principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y que dicho Balance presenta razonablemente la situación financiera de la Empresa a la fecha indicada.

Guatemala, 30 de Octubre de 2007

Contador *Carmen Carolina Moran Jimenez*  
PERITO CONTADOR  
REGISTRO No 93942

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
 DEINCO, S.A.  
 Estado de Resultados  
 Del 01 Enero al 30 de Septiembre de 2,007

<b>Ingresos</b>	
Ingresos	795,850
Total de Ingresos	<u>795,850</u>
Costo de ventas	1,135,284
Utilidad Bruta en ventas	<u>339,434</u>
<b>Gastos de Operación</b>	
Gastos de Administración	<u>3,783,743</u>
Pérdida en Operación	4,123,176
<b>Ingresos y Gastos Financieros</b>	
Ingresos	5,851,391
Gastos	<u>1,532,143</u>
Utilidad del Periodo	<u>4,319,247</u>
<b>Ingresos No Afectos</b>	<u>20,173</u>
Utilidad afecta al impuesto	175,898
Impuesto sobre la renta	<u>54,528</u>
Utilidad Neta	<u><u>141,543</u></u>

Representante Legal

El infrascrito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 93.942 Certifica que: ha examinado las Cuentas del Estado de Resultados que antecede de la Empresa Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A. Al 30 de Septiembre de 2,007 de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y que dicho Estado presenta razonablemente los Resultados de la empresa a la fecha indicada registrando una utilidad Neta de Q196,071 ( Ciento Noventa y Seis Mil Setenta y Un Quetzales con 00/100)

Guatemala 30 de Octubre de 2,007

Contador *Carina Bran Galindo*  
 PERITO CONTADOR  
 REGISTRO No. 33647

Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A.  
 DEINCO, S.A.  
 Estado de Flujo de Efectivo  
 Del 01 Enero al 30 de Septiembre de 2,007  
 (Cifras en Quetzales)

	2,007	2,006
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Utilidad Neta	196,071	450,464
Ajustes para conciliar la (pérdida) Utilidad Neta y el efectivo (Usado en) Provisto por las Actividades de operación		
<b>CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO, ORIGINADOS EN MOVIMIENTOS DE EFECTIVO</b>		
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVENTARIOS DE TERRENOS	-600,148	-3,630,971
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVERSIONES Y VALORES	1,050,000	40,974
DISMINUCION(AUMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR	-1,312,559	-512,277
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>-666,636</u>	<u>-3,651,810</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
(COMPRA) VENTA DE ACTIVOS FIJOS		
EFECTIVO( APLICADO) OBTENIDO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-118,228	-314,370
	<u>-118,228</u>	<u>-314,370</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>		
(AUMENTO) DISMINUCION DE CARTERA	-4,489,196	2,428,912
(AUMENTO) DISMINUCION DE PRESTAMOS	8,011,837	-4,539,739
(AUMENTO) DISMINUCION APORTES DE CAPITAL	1,622,253	1,375,440
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>5,144,894</u>	<u>-735,387</u>
<b>AUMENTO(DISMINUCION) NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO EN EL AÑO</b>	4,360,030	-4,701,567
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1,837,465	6,539,032
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>6,197,494</u>	<u>1,837,465</u>

Representante Legal

El infrascrito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 93,942 Certifica que: ha examinado los Rubros del Flujo y Equivalentes de Efectivo de la Empresa Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A. Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2,007 y que dicho estado presenta razonablemente la situación financiera de la Empresa a la fecha indicada.

Guatemala 30 de Octubre de 2,007

Contador

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
 DEINCO, S.A.  
 Estado de Inversión de los Accionistas  
 Al 30 de Septiembre de 2,007  
 Cifras en Quetzales

	TOTAL	CAPITAL PAGADO	UTILIDADES RETENIDAS RESERVAS	RETIROS A CUENTA
SALDO INICIAL AL 30/06/2007	43,799,328	40,000,000	3,799,328	
UTILIDAD DEL PERIODO	196,071	-----	196,071	-----
UTILIDADES	-----	-----	-----	-----
RETIROS A CUENTA	489,083	-----	489,083	-----
SALDO FINAL AL 30/09/2007	44,484,482	40,000,000	4,484,482	-----

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Periodo al 30/09/2007

#### A. OBJETIVO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A. (DEINCO,S.A.) es una empresa constituida como sociedad anónima conforme las leyes de la república de Guatemala y forma parte de un grupo de compañías afines con las cuales conjuntamente tiene como objetivo el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.

#### B. MONEDA

Los estados financieros se presentan en quetzales, moneda de curso legal de la república de Guatemala, la cual según resolución de la Junta Monetaria, se encuentra libre fijándose el tipo de cambio conforme el mercado de la oferta y la demanda.

Para el 30 de Septiembre de 2,007 el tipo de cambio era de aproximadamente Q7.66 por US\$ 1.00 de los Estados Unidos de América.

#### C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros incluyen los activos, pasivos, capital de los accionistas y resultados de operaciones de Deinco,S.A. Dichos estados son preparados utilizando el método de lo percibido y lo pagado, reconociendo los ingresos cuando se cobran y no al momento de devengarse y los gastos se registran al efectuar los pagos y no al momento de adquirir las obligaciones.

El año fiscal de la compañía termina en Diciembre 31.

##### 1 Lotes a la Venta

Los lotes a la venta están valuados al costo, que es menor que el precio de mercado, el costo se determina por el método de costo histórico.

##### 2 Propiedades y Equipo

Las propiedades y equipo están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta aplicando los porcentajes máximos aceptados como deducibles por la ley del impuesto sobre la renta y según la vida útil estimada de los activos sujetos a depreciación.

D. CUENTAS POR COBRAR

En las cuentas por cobrar , actualmente la política es conceder plazos de 1 hasta 15 años, cobrando rangos entre el 10% al 30% de enganche y cuotas niveladas que incluyen intereses por financiamiento de 20% hasta 28% en Quetzales y 12% en Dólares, la política es no crear reserva para cuentas incobrables debido a que la empresa tiene reserva de dominio sobre los inmuebles que vende, la morosidad de la cartera es del orden de 5%

D.1 CUENTAS POR COBRAR  
(Cifras en Quetzales)

	<u>2,007</u>
Clientes Terrenos Y Agua	<u>30,249,241</u>
Totales	<u><u>30,249,241</u></u>

E. ACTIVOS FIJOS  
(Cifras en Quetzales)

Los Activos fijos consisten en:

	<u>2,007</u>
Mobiliario y Equipo	3,657,189
( - ) Depreciación Acumulada	<u>2,377,471</u>
Activo neto:	<u><u>1,279,717</u></u>

F. INVERSIONES Y VALORES

A y S Cía de Inversiones, S.A	<u>3,482,784</u>
	<u><u>3,482,784</u></u>

#### G. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro esta integrado por cuentas por pagar a inversionistas privados e instituciones bancarias, contratadas por la empresa para captar recursos y financiarse, los intereses pactados para estas deudas son en el rango de 6% a 11%. La mayoría de ellos se sustituyen al vencimiento o son renovados en forma regular con garantía fiduciaria, el crédito del BAC fue contratado a 7años plazo con garantía hipotecaria.

Un detalle de las obligaciones se presenta a continuación:

	<u>2,007</u>
Banco G y T Continental	4,372,193
Banco de América Central	3,784,346
Pagares de Bolsa	<u>11,910,096</u>
TOTAL	<u><u>20,066,636</u></u>

#### G. CAPITAL SOCIAL

El capital en acciones autorizado es por un valor de cien millones de Quetzales y está dividido y representado en 50,000 acciones comunes y al portador y 50,000 acciones preferentes con un valor nominal de mil Quetzales (Q.1,000.00) cada una. Hasta la fecha el capital pagado asciende a Q40,000,000.00

## Empresa: DEINCO,S.A

Índices Financieros

(En Quetzales)

La liquidez de una empresa se mide por su habilidad para satisfacer sus obligaciones a corto plazo a medida que ellas vencen. La razón circulante es una medida de liquidez que indica el grado en que se cubren los derechos de los acreedores a corto plazo, mediante activos que se espera se conviertan en efectivo en un periodo que corresponda más o menos al vencimiento de dichas deudas.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Activos Corrientes	Pasivos a Corto Plazo	Razón Corriente (# de veces)
Al 30/09/2007	63,090,778	3,302,161	19.11

Cuentas por cobrar:

El periodo de cobro es una medida de la rotación de las cuentas por cobrar, y representa el tiempo que la empresa debe esperar para recibir efectivo después que se ha prestado el servicio.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Cuentas por Cobrar	Ventas Promedio	Rotación de Cuentas por Cobrar
Al 30/09/2007	30,249,241	795,850	38

Endeudamiento:

La proporción deuda total dividido activo total generalmente conocida como razón de endeudamiento mide el porcentaje de fondos totales que han proporcionado los acreedores.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Deuda Total	Activo Total	Razón de Endeudamiento
Al 30/09/2007	23,368,797	67,853,279	0.34

Razón Pasivo-Capital:

Esta medida indica la relación entre los fondos que proveen los acreedores y los que aportan los accionistas. Se obtiene al dividir la deuda total a largo plazo dentro del capital contable.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Deuda Total	Capital Contable	Razón Pasivo-Capital
Al 30/09/2007	23,368,797	44,484,482	0.53



Cobertura de Intereses:

Esta razón mide la habilidad de la empresa para efectuar pagos de intereses. Mientras más alto es el valor de esta razón, la empresa se encuentra en mejores condiciones de cumplir con sus pagos de intereses. Un valor de esta razón igual a 1, significa que las utilidades de la empresa se emplean en su totalidad para cubrir los gastos de intereses.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Tot. Util. Antes de Imp. + Gts Finan.	Total de Gastos por Intereses	Cobertura de Intereses
Al 30/09/2007	1,708,041	1,532,143	1.11

Margen de utilidad por Ventas ( Servicios):

Esta razón muestra la utilidad que se obtiene por cada Quetzal de ingreso. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro de las ventas totales.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Utilidad Neta	Ventas Totales	Margen de Utilidad Sobre Ventas
Al 30/09/2007	141,543	795,850	0.18

Ganancia Operativa sobre Ventas ( Servicios):

Se obtiene de dividir las utilidades en operación dentro de las ventas totales.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Utilidades En Operación	Ventas Totales	Ganancia Operativa En Ventas
Al 30/09/2007	-196,071	795,850	(0.25)

Inmovilización de la Inversión

Se obtiene al dividir el activo total menos el activo no corriente, dentro del total de activos.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Activo total no Circulante	Activo Total	Inmovilización de La Inversión
Al 30/09/2007	63,090,778	67,853,279	0.93

Rendimiento sobre Capital (ROE):

Mide la tasa de rendimiento obtenida por los accionistas con base en su inversión. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro del capital pagado.

Periodo: trimestre Julio a Septiembre/2007	Utilidades Netas	Capital Pagado	Rendimiento sobre Capital
Al 30/09/2007	141,543	40,000,000	0.004

Valor en libros de las Acciones:

Esta razón mide el valor contable de una acción de capital social. Se obtiene al dividir el capital pagado más otras cuentas de capital dentro del número total de acciones emitidas.

Periodo Julio a Septiembre/2007	Capital Social	Numero de De Acciones	Valor en Libros
Al 30/09/2007	44,484,482	40,000	1,112.11

Utilidad por acción:

Mide el rendimiento obtenido por cada acción, se obtiene de dividir el total de las utilidades obtenidas en un periodo dentro del número de acciones emitidas.

Periodo Julio a Septiembre/2007	Utilidades Netas	Numero De Acciones	Utilidad por por Acción
Al 30/09/2007	141,543.00	40,000	3.54

Nivel de Apalancamiento  
y Sistema de pago:

El nivel de apalancamiento financiero, se determina relacionando la sumatoria de los saldos del Balance General de las cuentas de Prestamos Bancarios, Obligaciones Financieras y Documentos por pagar contra el total de Gastos Financieros reportado en el Estado de Resultado.

Este nivel de apalancamiento permite minimizar el riesgo operativo para la empresa y para los accionistas.

Periodo: Trimestre Julio a Septiembre/2007	Prest Banc.+OBFinan+ Docts. por pagar	Gastos Financieros	Nivel De Apalancamiento
			Y sistema de pago:
Al 30/09/2007	23,368,797	1,532,143	15.25

El Infrascrito Perito Contador, registrado en la Dirección General de Rentas Internas bajo el Numero,93,942 CERTIFICA que los saldos que se consignan en los Índices Financieros trimestrales que antecede, corresponden a los registros contables de la Empresa Deinco, S.A. Al 30 de Septiembre del año 2,007

  
Contador

REGISTRO No. 93942