

**CAP CANA, S. A.**

## Balances Generales No Consolidados

Diciembre 31, 2011 y 2010

<u>Activos</u>		<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Efectivo en caja, bancos y equivalentes de efectivo	RD\$	20,210,463	74,786,144
Depósitos en custodia		7,553,668	14,095,780
Cuentas por cobrar:			
Clientes		5,488,283,278	4,438,275,545
Accionistas y partes relacionadas, neto		1,026,529,390	1,399,668,215
Funcionarios y empleados		186,482	1,390,712
Otras cuentas por cobrar		301,082,314	212,844,414
		<u>6,816,081,464</u>	<u>6,052,178,885</u>
Reserva para cuentas incobrables		(95,993,159)	(135,971,340)
Total cuentas por cobrar, neto		<u>6,720,088,305</u>	<u>5,916,207,545</u>
Gastos pagados por anticipado		12,793,988	55,673,090
Inventario de materiales de construcción y suministros		846,027,534	881,377,939
Avances a contratistas		762,909,244	892,172,693
Proyecto inmobiliario en progreso		16,148,304,801	15,319,501,717
Costo directo de venta diferido, neto		1,641,237,293	1,826,155,344
Terrenos para futuro desarrollo y venta		5,251,863,586	5,078,650,873
Inversión en subsidiarias		1,745,443,501	1,593,029,192
Inversión disponible para la venta		170,766,678	165,134,590
Inversión en asociadas		15,563,858	38,543
Propiedad y equipos, neto		16,114,793,608	16,272,176,523
Otros activos, netos		45,605,941	69,017,820
		<u><u>RD\$ 49,503,162,469</u></u>	<u><u>48,158,017,793</u></u>

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas:</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Documentos por pagar:		
Bancos	\$ 199,670,503	553,601,877
Accionistas y entes relacionados	43,815,985	44,127,887
Total documentos por pagar	<u>243,486,488</u>	<u>597,729,764</u>
Cuentas por pagar:		
Suplidores	1,202,886,610	1,576,760,087
Accionistas y entes relacionados	799,250,268	816,290,786
Otros	178,983,958	17,431,184
Total cuentas por pagar	<u>2,181,120,836</u>	<u>2,410,482,057</u>
Papeles comerciales	972,966,700	1,218,036,150
Acumulaciones y retenciones por pagar	3,680,062,234	3,002,441,808
Ingresos diferidos	2,269,365,500	1,262,162,048
Depósitos de clientes	9,251,865,214	8,057,728,155
Cuenta por pagar a largo plazo	456,406,415	459,277,653
Deuda a largo plazo, neto	<u>9,446,443,263</u>	<u>11,525,944,848</u>
Total pasivos	<u>28,501,716,651</u>	<u>28,533,802,483</u>
Patrimonio de los accionistas :		
Acciones comunes	4,792,117,898	4,792,117,898
Reserva de conversion	6,013,222,654	5,366,290,575
Reserva legal	576,698,117	541,922,002
Beneficios acumulados	9,619,407,149	8,923,884,835
Total patrimonio de los accionistas	<u>21,001,445,818</u>	<u>19,624,215,310</u>
	<u>\$ 49,503,162,469</u>	<u>48,158,017,793</u>

**CAP CANA, S. A.**

Estados No Consolidados de Resultado

(Montos en Pesos RD\$)

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Ingresos :		
Venta de productos inmobiliarios	RD\$ 3,938,201,380	3,071,818,438
Otras operaciones	<u>259,846,913</u>	<u>531,856,880</u>
Total ingresos de operaciones	<u>4,198,048,293</u>	<u>3,603,675,318</u>
Costos:		
Costo de productos inmobiliarios	2,308,448,425	1,576,402,039
Otros costos operacionales	<u>127,980,752</u>	<u>253,087,894</u>
Total costos	<u>2,436,429,177</u>	<u>1,829,489,933</u>
Resultado operacional bruto	<u>1,761,619,117</u>	<u>1,774,185,385</u>
Otros ingresos, neto	1,261,756,665	1,189,573,104
Gastos de operación:		
Comisiones	160,800,120	35,049,092
Salarios y beneficios al personal	195,334,194	424,079,543
Publicidad y relaciones públicas	22,284,850	43,584,415
Depreciación	525,042,360	579,755,702
Otros gastos generales y administrativos	<u>921,686,100</u>	<u>1,180,457,732</u>
	<u>1,825,147,624</u>	<u>2,262,926,485</u>
Beneficio (pérdida) en operaciones	<u>1,198,228,158</u>	<u>700,832,004</u>
Costo de financiamiento:		
Costo de financiamiento	(570,294,014)	(617,355,526)
Ingreso por financiamiento	128,983,571	134,315,743
Ganancia (pérdida) en cambio de moneda, neto	<u>(61,395,401)</u>	<u>61,211,691</u>
Costos de financiamiento, neto	<u>(502,705,844)</u>	<u>(421,828,092)</u>
Beneficio (pérdida) neto	<u>695,522,314</u>	<u>279,003,912</u>
Otros resultados integrales:		
Efecto de conversión de moneda	<u>681,708,194</u>	<u>731,531,095</u>
Otros resultados integrales del periodo	<u>681,708,194</u>	<u>731,531,095</u>
Resultado integral del periodo	<b>RD\$ <u>1,377,230,508</u></b>	<b><u>1,010,535,007</u></b>

**CAP CANA, S. A.**

Estados No Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Años terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

	Número de <u>Acciones</u>	<u>Acciones Comunes</u> Monto	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Conversion</u>	<u>Beneficios Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	5,168,947	RD\$ 4,792,117,898	527,971,806	4,648,709,676	8,644,880,923	18,613,680,303
Beneficio neto	-	-	-	-	279,003,912	279,003,912
Ajuste por traducción de moneda	-	-	-	731,531,095	-	731,531,095
Reserva Legal	-	-	13,950,196	(13,950,196)	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	5,168,947	4,792,117,898	541,922,002	5,366,290,575	8,923,884,835	19,624,215,310
Beneficio neto	-	-	-	-	695,522,314	695,522,314
Ajuste por traducción de moneda	-	-	-	681,708,194	-	681,708,194
Transferencia a la reserva legal	-	-	34,776,116	(34,776,116)	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	<b><u>5,168,947</u></b>	<b><u>RD\$ 4,792,117,898</u></b>	<b><u>576,698,117</u></b>	<b><u>6,013,222,654</u></b>	<b><u>9,619,407,149</u></b>	<b><u>21,001,445,818</u></b>

**CAP CANA, S. A.**

Estados No Consolidados de Flujos de Efectivo

(Montos expresados en RD\$ Pesos)

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio (pérdida) neto	RD\$	695,522,314	279,003,912
Ajustes para conciliar el beneficio (perdida) neto al efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación:			
Reserva para cuenta incobrables		-	60,329,300
Amortización del ingreso diferido		-	(288,231,952)
Depreciación		525,042,360	579,755,702
Pérdida por deterioro de productos inmobiliarios		495,690,000	995,270,750
Participación patrimonial		(15,252,000)	-
Pérdida (ganancia) en venta de propiedad y equipo		24,330,562	16,482,963
Pérdida (ganancia) en disposición de deuda		(1,135,618,583)	(947,627,027)
Costo de financiamiento		570,294,014	617,355,526
Cambios en activos y pasivos:			
Disminución (aumento) en:			
Depósitos en custodia		6,899,814	15,921,354
Cuentas por cobrar de clientes		(1,430,737,768)	(928,803,733)
Cuentas por cobrar de accionistas y partes relacionadas		563,816,299	(209,058,337)
Cuentas por cobrar de funcionarios y empleados		1,229,731	8,890,846
Otras cuentas por cobrar		(123,393,675)	23,456,418
Gastos pagados por anticipado		43,993,326	9,896,564
Inventario de materiales de construcción y suministro		64,264,645	221,604,987
Avances a contratistas		156,893,930	(194,965,198)
Proyecto inmobiliario en progreso		(1,021,958,087)	(1,820,623,538)
Costo directo de venta diferido, neto		242,869,721	(102,530,936)
Otros activos		25,314,354	24,079,395
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a suplidores		(629,948,819)	792,282,935
Cuentas por pagar a accionistas y partes relacionadas		(67,245,801)	427,993,064
Otras cuentas por pagar		10,594,382	(69,246,367)
Acumulaciones y retenciones		(5,155,290)	(344,550,887)
Ingresos diferidos		947,262,866	482,720,144
Depósitos de clientes		113,779,119	(610,762,710)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	RD\$	<u>58,487,416</u>	<u>(961,356,825)</u>

(Continua)

**CAP CANA, S. A.**

Estados de Flujos de Efectivo, Continuación

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Producto de la venta de propiedad y equipos	136,538,878	71,132,300
Inversion en bienes de capital	<u>-</u>	<u>(317,519,835)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>136,538,878</u>	<u>(246,387,535)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Producto de préstamos y documentos a pagar	58,641,271	1,382,092,162
Pago de préstamos y documentos a pagar	(329,429,931)	(308,139,370)
Producto de la emisión de papeles comerciales	32,791,800	229,762,400
Pago de papeles comerciales	<u>(13,154,850)</u>	<u>(84,086,400)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(251,151,710)</u>	<u>1,219,628,792</u>
Efecto de cambios en las tasas de cambio sobre el efectivo al inicio del año	<u>1,549,734</u>	<u>2,564,805</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo en caja, en bancos y equivalentes de efectivo	(54,575,682)	14,449,237
Efectivo en caja, en bancos y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>74,786,144</u>	<u>60,336,907</u>
Efectivo en caja, en bancos y equivalentes de efectivo al final del año	<b>RD\$ <u>20,210,463</u></b>	<b><u>74,786,144</u></b>