

12 calle 2-25 zona 10, AVIA, Nivel 10, Oficina 1002, Ciudad de Guatemala, Guatemala.
PBX: 2311-1400, web: www.arcesa.com.gt Email: arcesa@arcesa.com.gt

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. PAGARES ARRENDA VIII DÓLARES OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL \$.10,000,000.00

1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., (de nombre comercial ARCESA), quedó inscrita el 16 de abril de 1979 en el Registro Mercantil General de la República, bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica reconocida a partir del 31 de enero de 1979.

BREVE HISTORIA DEL EMISOR: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., fue constituida en la Ciudad de Guatemala a finales de los 70s, con la participación de 22 accionistas guatemaltecos; actualmente la constituyen 46 accionistas. La entidad se constituyó mediante escritura pública No. 112, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 1 de diciembre de 1978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar. Por su antigüedad y participación en el mercado, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., ha obtenido un crecimiento sostenido en su actividad. Así, en los últimos 5 años el nivel de inversión se ha incrementado en más de un 10.00% anual promedio.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se dedica exclusivamente a efectuar operaciones de Leasing (arrendamiento financiero con opción a compra) y Factoring (factoraje).

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

TIPO DE VALOR: Pagarés, que se emitirán representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores).

DENOMINACIÓN: La emisión bajo programa se denomina "PAGARES ARRENDA VIII DÓLARES".

CLAVE DE COTIZACIÓN: PARRENDA8\$.

MONEDA Y CUPO GLOBAL: Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en dólares. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.10,000,000.00).

CANTIDAD, IMPORTE Y MÚLTIPLOS DE LOS VALORES A EMITIR: El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.1,000.00). Aplica una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.10,000.00), tanto para las colocaciones en mercado primario como para las negociaciones en mercado secundario. A partir del monto mínimo de inversión, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.1,000.00). Los valores podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica. Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y por el monto que oportunamente determine el emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Se ofrecerán en subastas holandesas una o más potenciales series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés vigentes no excedan en ningún momento del cupo global antes mencionado y dentro del plazo del programa.

DESCRIPCIÓN DE LA TASA DE INTERÉS NOMINAL OFRECIDA: La tasa de interés para cada serie, la forma de calcularla, la periodicidad y cualquier otra disposición relacionada con la misma, será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública. Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta.

CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

Legislación: La emisión bajo programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso de litigio, serán competentes los tribunales de la Ciudad de Guatemala.

REVOLVENCIA DURANTE EL PLAZO AUTORIZADO: El monto máximo a emitir en cualquier momento, dentro del plazo aprobado de tres años para su colocación en mercado primario, dependerá de la cantidad de valores en circulación en ese momento, por lo que se podrá tener revolvencia.

SUSCRIPCIÓN: No existe un acuerdo de suscripción total o parcial de la emisión bajo programa con algún Agente de Bolsa.

ANOTACIONES EN CUENTA: Los valores de esta emisión bajo programa serán representados mediante anotaciones en cuenta, de acuerdo a lo resuelto por el órgano competente del Emisor.

FORMA DE CIRCULACIÓN: Los valores de la presente emisión bajo programa serán representados mediante anotaciones en cuenta y por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA: El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), al igual que el plazo de los valores a colocar; el plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años, contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el XX de XX de 2029. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

MECANISMOS DE COLOCACIÓN Y ASIGNACIÓN: El mecanismo de colocación de los pagarés del presente programa de emisión se realizará de acuerdo a lo indicado en el NORMATIVO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE DEUDA MEDIANTE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN POR EL MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA BURSÁTIL A TRAVÉS DE BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A." y el proceso de cumplimiento y asignación de las operaciones producto de la adjudicación, se dará a conocer en el momento que se publique el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

FECHA DE LAS AUTORIZACIONES Y NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 22 de abril de 2026 del Consejo de Administración de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa; y autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 8 de mayo de 2026 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha XX de XX de 2026, bajo el código XXXX.

FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS: Tezó & Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica es la firma de Auditoría Externa contratada por ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., y quien ha emitido opinión sobre los estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para pymes) adjuntos al presente prospecto.

PROYECCIONES FINANCIERAS: Se incluyen en la sección II inciso f) del presente prospecto las proyecciones que generará el negocio al corto y mediano plazo.

CALIFICACIÓN DE RIESGO: Largo plazo: AA[gtm] y a corto plazo: A2+[gtm], ambas con perspectiva estable, otorgada a la Emisora con datos auditados al 31 de Diciembre de 2024 por la entidad CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., calificador inscrito en el RMVM. En todo caso, la primera serie de valores de esta emisión podrá ser colocada en Bolsa de Valores Nacional, S.A. si y solo si la calificación de riesgo con datos a diciembre 2025 ya ha sido presentada por la emisora tanto a la Bolsa como al Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

GARANTÍA: No se ha otorgado una garantía específica que respalde al presente programa de emisión; en todo caso, de forma general, los pagarés de esta emisión bajo programa están respaldados con los activos que posea la Emisora al momento de exigirse su cumplimiento.

ENTIDAD DEPOSITARIA: Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria por la cual se realiza el registro y consignación de los valores y la liquidación de los pagos por concepto de capital e intereses, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

AGENTE: Mercado de Transacciones, S. A., fungirá como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder, a cargo de la presente emisión bajo programa.

MODALIDAD DE COLOCACIÓN: A ser determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS:

El representante legal del emisor certifica que los datos contenidos en el presente prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha, también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa no infringe ninguna de las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables.

Este prospecto contiene proyecciones financieras preparados por la Emisora con base a supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre una evolución futura determinada.

EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EL DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO 2 DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO OTORGADA A LA EMISIÓN NO CONSTITUYE UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDE ESTAR SUJETA A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A.

La inscripción de los valores que forman parte de la Oferta Pública en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. no implica calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. acerca del precio, la bondad o negociabilidad del valor o de la respectiva emisión bajo programa, sobre la solvencia del Emisor, ni implica una garantía sobre el pago del valor.

Los valores descritos en el presente prospecto, única y exclusivamente podrán ser negociados en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando el emisor o el programa de emisión y colocación se encuentren activa o vigente.

BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. NO ES RESPONSABLE POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR EN ESTE PROSPECTO NI POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN DE ACTUALIZACIÓN A QUE DICHO EMISOR QUEDA SUJETO EN VIRTUD DE DISPOSICIONES LEGALES, CONTRACTUALES Y REGLAMENTARIAS.

La inscripción de esta Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, no implica asunción de responsabilidad de ninguna especie por parte del registro en relación a los derechos que los valores incorporan ni sobre la liquidez o solvencia del emisor, sino simplemente significa la calificación de que la información contenida en la oferta satisface los requisitos, que exige la ley.

Esta emisión bajo programa no está sujeta a tipo alguno de acuerdo, condicionante o covenant.

EN ESTA EMISIÓN NO SE CUENTA CON LA FIGURA DE REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS.

CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN EN PAGARES DEBE TOMARSE ÚNICAMENTE SOBRE LA BASE DE LA INFORMACIÓN QUE SE INCLUIRÁ EN CUALQUIER DOCUMENTO DE OFERTA PROPORCIONADO EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE DICHOS PAGARES. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR SUS PROPIAS DECISIONES DE INVERSIÓN.

El prospecto se encuentra a disposición con el Agente de Bolsa a cargo de la emisión y también podrán consultarse en internet en las páginas: <http://www.bvnsa.com.gt>, <http://www.rmvm.gob.gt/>, en el entendido de que ninguna de las páginas de internet anteriores forma parte del prospecto.



Guatemala, 12 de febrero de 2026

Señores
Consejo de Administración
Bolsa de Valores Nacional, S.A.
Presente

Estimados Señores:

Atentamente solicito autorización para que la emisión bajo programa denominada **"PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES"** cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Como Representante Legal de la entidad denominada Arrendadora Centroamericana, S.A., por este medio acepto que conozco toda la normativa que a este respecto se encuentra vigente y que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente, así como la información del prospecto informativo presentada en la emisión bajo programa **"PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES"**, es verídica y actualizada por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones y datos. Comprometiéndonos a realizar los pagos correspondientes al trámite de dicha solicitud.

Adicionalmente le manifiesto que todas las actividades de mi representada se encuentran enmarcadas dentro de los parámetros exigidos por las leyes de la República de Guatemala y las mismas son lícitas y transparentes.

Cualquier información adicional gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Rafael Méndez Duarte', written over a horizontal line.

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte
Representante Legal



1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA

a) Nombre del Emisor:

La emisora se denomina ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA, siendo su nombre comercial ARCESA Leasing.

b) Domicilio legal:

El domicilio legal de la Emisora se encuentra en el departamento de Guatemala y sus oficinas se encuentran ubicadas en la 12 calle 2-25 zona 10, AVIA, Nivel 10, oficina 1002, Ciudad de Guatemala, Guatemala.

c) Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se constituyó mediante escritura pública número 112 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 1 de diciembre de 1978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar, la cual quedó inscrita el 16 de abril de 1979 en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1979.

A la fecha, se han realizado las siguientes modificaciones al pacto social:

- Escritura pública número 51, autorizada en la Ciudad de Guatemala el 28 de mayo de 1987, por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barnéond, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 25 de noviembre de 1987. (Aumento de capital social a Q1,000,000.00).
- Escritura pública número 43, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 14 de febrero de 1994, por el Notario Ricardo Calvo, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 15 de junio de 1994. (Aumento de capital social a Q.10,000,000.00)
- Escritura pública número 35 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 9 de octubre del año 2001, por el Notario Pablo Alfonso Auyón Martínez, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 13 de febrero de 2002. (Aumento de capital social a Q.50,000,000.00).
- Escritura pública número 62 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 5 de abril del año 2016, por el Notario Carlos Roberto Ortega Aycinena, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 27 de mayo del año 2016. (Forma de transmisión de acciones).
- Escritura pública número 326 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 3 de junio del año 2021, por la Notaria Claudia Patricia Jiménez Alarcón, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 9 de junio del año 2021. (Aumento de capital social a Q.200,000,000.00 y forma de reunión y comunicación de la sociedad para con sus accionistas).
- Escritura pública número 705 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 9 de noviembre del año 2021, por la Notaria Claudia Patricia Jiménez Alarcón, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 7 de diciembre del año 2021. (Ampliación del objeto social)

d) Breve historia de la sociedad:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., fue fundada en la Ciudad de Guatemala a finales de los años setenta, con la participación de 22 accionistas guatemaltecos; actualmente la constituyen 46 accionistas. Su propósito es establecer la modalidad de Arrendamiento Financiero o Leasing en Guatemala. Por su antigüedad y participación en el mercado, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., ha obtenido un crecimiento sostenido en su actividad, por lo que en los últimos 5 años el nivel de inversión se ha incrementado en más de un 10.00% anual promedio.

e) Actividades principales:

Su actividad desde el inicio de sus operaciones es el arrendamiento financiero con opción a compra (Leasing) de bienes muebles e inmuebles; a partir de octubre del año 2016 se estableció el nuevo producto denominado Descuento de Facturas (Factoring).

f) Principales categorías de servicios:

La actividad de arrendamiento financiera o Leasing, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles, siendo algunos de estos bienes:

- Equipo de cómputo y electrónico.
- Vehículos y transporte pesado.
- Maquinaria amarilla o de construcción.
- Mobiliario y equipo de oficina.
- Equipo médico y hospitalario.
- Bienes inmuebles, oficinas, locales comerciales, clínicas, ofibodegas, terrenos, etc.

En cuanto la Actividad de Descuento de facturas o Factoraje, únicamente se cuenta con la modalidad de Descuento de Facturas y pago a proveedores, con cupos revolventes revisados anualmente.

g) Importe Neto durante los últimos tres ejercicios:

g.1 Volumen Anual de Negocios:

Año	Memoria de Labores	Factoraje	Estados Financieros
2023	257,966	51,088	56,165
2024	394,404	72,643	60,254
2025	482,844	112,695	75,763

Valores expresados en miles de quetzales

Nota aclaratoria: Este inciso distingue el dato de volumen de negocios contenido en la Memoria de Labores de la entidad (que comprende el ingreso proveniente por el plazo total de los contratos de Leasing y colocación de factoraje) del dato contenido en los Estados Financieros anuales (cuyo estado de resultados refleja únicamente los productos devengados por las operaciones realizadas en el año en cuestión).

g.2 Ganancias Netas Distribuibles:

Período	Monto
2023	Q.29,611
2024	Q.33,418
2025	Q41,640

Valores expresados en miles de quetzales

g.3 Retorno del Capital Invertido (Utilidades después de impuesto/Capital):Retorno sobre Capital Invertido (ROE)

Período	Porcentaje
2023	17.56%
2024	18.06%
2025	20.15%

h) Ubicación e importancia de los principales establecimientos del emisor:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., no posee establecimientos locales o departamentales adicionales a las oficinas centrales indicadas anteriormente como principales.

i) Descripción del grupo y estructura de control:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., no pertenece a algún grupo financiero ni de cualquier otra naturaleza establecido dentro del país o fuera de él; ni es una entidad sobre la que se ejerza control directo ni efectivo por alguna otra sociedad.

Desde el año 2009, ARCESA es controladora directa de la entidad denominada RENTAS Y COBROS, S.A. (de nombre comercial LEASING TOTAL), de quien la Emisora posee el 99% de acciones.

MIEMBROS QUE CONFORMAN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS DE LEASING TOTAL, LA ENTIDAD CONTROLADA POR LA EMISORA:**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez
Presidente

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz
Vicepresidente

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez
Secretario

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch
Vocal

Sr. Peter Sebastian Gieseemann Widmann
Vocal

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte
Gerente General Corporativo

Lic. Luis Fernando Bentzen Aguilar
Gerente de Negocios

Licda. María de los Ángeles de Valdez
Contralor General Corporativa

Licda. Lilian Roxana Cobar
Gerente de Soporte Corporativo

Los miembros que conforman el Consejo de Administración y Principales Ejecutivos de la Emisora (que en este caso es la Controladora) se encuentra contenido en el inciso I. "Órgano de Administración y Principales Ejecutivos, así como entidades asesoras de la emisión bajo programa" del presente prospecto.

Los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores relativos a la presente emisión bajo programa, se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades de la sociedad emisora.

RENTAS Y COBROS, S.A. (de nombre comercial LEASING TOTAL), la sociedad controlada por ARCESA, no responde de modo alguno por las obligaciones adquiridas por ARCESA, en virtud de la presente emisión bajo programa.

j) Litigios:

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora ha entablado 33 procesos judiciales en contra de 14 clientes para la recuperación de saldos por la suma de Q.19,262,759.00. Las expectativas de los referidos procesos es obtener el pago de las rentas reclamadas. Estos litigios no han afectado desfavorablemente la actividad y rentabilidad de la entidad. Información que puede ser verificada en los Estados Financieros Auditados de la Emisora, que para 2023 es la Nota 29, literal b) contingencias, y para los años 2024 y 2025, Nota 28, literal b).

k) Número de accionistas de la sociedad:

El número de accionistas de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es actualmente de 46.

l) Órgano de Administración y Principales Ejecutivos, así como de las entidades asesoras en la emisión bajo programa

ARCESA es administrada respectivamente por los siguientes órganos de Decisión, Administración y Gestión:

- Asamblea General de Accionistas
- Consejo de Administración
- Gerencia General

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DIRECTORES PROPIETARIOS

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez
Presidente

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz
Vicepresidente

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez
Secretario

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch
Vocal

Sr. Peter Sebastian Giesemann Widmann
vocal

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte
Gerente General Corporativo

Licda. María de los Ángeles de Valdez
Contralor General Corporativo

Licda. Paola Valdez de Pinillos
Gerente de Negocios Leasing

Licda. Lilian Roxana Cobar
Gerente de Soporte Corporativo

Lic. Jorge David Sánchez
Contador General Corporativo

Entidades relacionadas con la Emisión bajo programa:

- a) Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A., Auditores Externos.
- b) Calificadora de Riesgo Regional, S.A., Calificadora de Riesgo para todas las emisiones vigentes de ARCESA.
- c) Mercado de Transacciones, S.A., Entidad colocadora de la presente emisión bajo programa.

m) Personal Empleado y Relaciones Laborales:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., mantiene muy buenas relaciones con su personal, otorgando prestaciones adicionales a las de ley. Durante los últimos cinco años ha mantenido el siguiente promedio:

Año	Empleados por año
2021	48
2022	48
2023	50
2024	51
2025	51

La Emisora no cuenta con ningún sindicato de trabajadores ni Asociación solidarista establecidos.

n) Dividendos distribuidos e intereses pagados:

Durante los últimos cinco años, la sociedad ha distribuido dividendos de la siguiente forma:

Año	Utilidad del Ejercicio	Dividendos a distribuir	En Acciones	En Efectivo
2021	27,081	16,000	2,000	14,000
2022	31,821	18,000	2,000	16,000
2023	29,611	20,000	3,000	17,000
2024	33,418	25,000	5,000	20,000
2025	41,640	30,000	5,000	25,000

Valores expresados en miles de quetzales

Durante los últimos cinco años, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., pagó intereses por valores emitidos correspondientes a las emisiones "Pagares Arrenda I", "Pagares Arrenda II", "Pagares Arrenda III" y "Pagares Arrenda IV Dólares", "Pagares Arrenda V", "Pagares Arrenda VI Dólares" de la manera siguiente:

Período	Intereses PARRENDAA1 PARRENDAA3	Intereses PARRENDAA2\$ PARRENDAA4\$
2020	3,489	1,992
2021	3,901	2,209
2022	3,825	2,127

Valores expresados en miles de quetzales

Período	Intereses PARRENDAS	Intereses PARRENDAS\$
2023	3,758	1,823
2024	3,840	1,755
2025	4,098	1,777

Valores expresados en miles de quetzales

En cuanto al pago de intereses este se realiza de la forma en que se establece en cada aviso de oferta pública, que en la práctica suele ser de forma mensual. En el caso de deuda bancaria, se realiza amortización mensual de capital e intereses. Las emisiones de Pagares Arrenda I, II, III y IV Dólares, quedaron vencidas a partir del año 2023; por ello, actualmente solamente se realizan pagos de intereses relativos a las emisiones de Pagares Arrenda V y VI Dólares, que se encuentran vigentes; en virtud de estas, se realizan pagos mensuales de intereses y amortizaciones de capital al finalizar el período, el cual es siempre igual o mayor a 365 días.

o) Obligaciones Adicionales:

Según el artículo 18 del Decreto 67-2001 del Congreso de la República, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, define que las sociedades que se dedican al arrendamiento financiero son personas obligadas a cumplir con los requisitos previstos en la Ley como su Reglamento, por tal motivo ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es una entidad comprometida con la obligación de prevenir el lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (LD/FT).

1.2 FACTORES DE RIESGO

Las personas naturales o jurídicas que decidan realizar inversiones en los pagarés emitidos por ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., deben tener conocimiento de los riesgos a los cuales se encuentran expuestos, previo a efectuar la decisión de inversión. Es responsabilidad de cada inversionista conocer y evaluar los riesgos relacionados a la inversión en PAGARES ARRENDAS VIII DÓLARES. En términos generales podemos definir al riesgo como la probabilidad de ocurrencia de un evento o combinación de eventos que repercuta de forma negativa en las finanzas u operaciones para una organización.

En esta sección se incluyen los factores de riesgo a que se encuentra expuesta la operación de la entidad ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones; lo que, a su vez, de materializarse, podría afectar nuestra capacidad de pagar a los tenedores de los valores PARRENDAS VIII DÓLARES. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

La presente sección no describe la totalidad de riesgos de una inversión en pagarés, ya que existen otros riesgos e incertidumbre que no se conocen o que no se consideran relevantes en este momento. Los riesgos adicionales que no conocemos actualmente o que actualmente consideramos inmateriales también pueden perjudicar nuestras operaciones futuras.

Asimismo, antes de decidir si esta inversión es adecuada para sus circunstancias particulares, los posibles inversionistas deben revisar cuidadosamente los factores de riesgo listados a continuación, junto con la demás información contenida en este prospecto.

A continuación se presenta una tabla a modo de resumen de los riesgos que encontrará descritos a lo largo de esta sección:

1. FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO	1.1. Riesgos relacionados con operaciones	1.1.1. Riesgo de análisis financiero 1.1.2. Riesgo de bienes objeto de arrendamiento 1.1.3. Riesgo de deterioro de los bienes 1.1.4. Riesgo de mercado 1.1.5. Riesgo de factoraje
	1.2. Riesgos relacionados con estructura financiera y flujo de fondos	1.2.1. Riesgo de financiamiento 1.2.2. Riesgo de refinanciamiento 1.2.3. Riesgo de apalancamiento sustancial 1.2.4. Riesgo de cartera morosa
	1.3. Riesgos relacionados con mercado y competencia	1.3.1. Riesgo de Mercado 1.3.2. Riesgo de oferta y demanda 1.3.3. Riesgo relacionado con instituciones bancarias 1.3.4. Riesgo relacionado con otras arrendadoras 1.3.5. Riesgo relacionado con distribuidores de vehículos y otros proveedores
	1.4. Riesgo relacionado con proveedores	
	1.5. Riesgo relacionado con personal	
	1.6. Riesgo relacionado con tecnología	
	1.7. Riesgos relacionados con reclamos judiciales y extrajudiciales	1.7.1. Riesgo relacionado con reclamos judiciales y extrajudiciales 1.7.2. Riesgo relacionado con litigios y riesgo asociado a procesos judiciales en curso
	1.8. Riesgo relacionado con proyectos de expansión y desarrollo	
2. FACTORES EXTERNOS DE RIESGO	2.1. Riesgos políticos y sociales	
	2.2. Riesgos económicos	

	2.3. Riesgos relacionados con legislación	
	2.4. Riesgos relacionados con el sistema de justicia	
	2.5. Riesgos relacionados con política fiscal	
	2.6. Riesgos relacionados con aspectos ambientales	
3. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES	3.1. Riesgo de iliquidez en mercado secundario	
	3.2. Riesgo derivado de transacciones con partes relacionadas	
	3.3. Riesgo relacionado con el plazo de los valores de oferta pública	
4. OTROS FACTORES DE RIESGO	4.1. Riesgo de volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés	
	4.2. Riesgo relacionado con la política monetaria, cambiaria y crediticia	
	4.3. Riesgo de fuerza mayor	
	4.4. Riesgos relacionados con condicionantes o covenants	4.4.1. Riesgo de condicionantes o covenants 4.4.2. Riesgo derivado de la ausencia de restricciones financieras (covenants)
	4.5. Riesgos indicados por la Calificadora de Riesgo	4.5.1. Riesgo Operativo 4.5.2. Riesgo Crediticio 4.5.3. Riesgo de Liquidez 4.5.4. Riesgo Tecnológico

1. FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

1.1. Riesgos relacionados con operaciones.

- 1.1.1. **Riesgo de análisis financiero.** El otorgamiento de una operación de arrendamiento y/o factoraje, está sujeto a una evaluación cualitativa de la documentación tanto financiera como legal, que los clientes presentan. Existe un alto riesgo sobre la falsificación u omisión de datos por parte del solicitante, por lo que una evaluación incorrecta o deficiente de tal información traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o incluso incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes adquiridos, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la Emisora y podría conllevar al incumplimiento para el pago con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. El crecimiento acelerado de la cartera de arrendamiento y factoring, puede generar presiones en la calidad crediticia, requerimientos de provisiones y necesidades de financiamiento.

- 1.1.2. **Riesgo de bienes objeto de arrendamiento.** El arrendamiento otorgado por ARCESA es una operación que se garantiza a través de bienes muebles o realizables, los que por su naturaleza dan lugar a ser trasladados fácilmente. Esto presenta un alto riesgo sobre la garantía sujeta a los contratos y en caso de que la Emisora se vea obligada a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, debido a su fácil movilidad, estos pueden ser objeto de secuestro, desaparición o hurto, desamparando así el contrato al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la Emisora. Es importante mencionar, que la totalidad de los bienes objeto de arrendamiento son asegurados desde el momento en que se inicia el contrato de arrendamiento.
- 1.1.3. **Riesgo de deterioro de los bienes.** Los bienes objeto de arrendamiento por lo general son susceptibles de daños, ya sea por el desgaste causado por su uso, por accidente o por acto mal intencionado. El daño a los bienes arrendados por un cliente moroso o con incapacidad de pago puede impedir la recuperación total o parcial del capital representado en el mismo bien, lo que conllevaría a una deficiencia en los ingresos de la Emisora, y por consiguiente, a un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.
- 1.1.4. **Riesgo de mercado.** Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por ejecución de garantía o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de los mismos o una recolocación del arrendamiento, por lo que la Emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.
- 1.1.5. **Riesgo de factoraje.** El 22 de febrero de 2018 fue publicado en el Diario de Centro América, el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento. Esta ley, para el caso de ARCESA, implica el posible surgimiento y participación de más instituciones, tanto financieras como no financieras, que utilicen estas figuras para operaciones similares a las de la Emisora, lo que podría significar mayor competencia en el mercado. El incumplimiento del cliente al no pagar una de las facturas descontadas, o bien algún problema entre cliente y proveedor que genere inconformidad e incumplimiento de algunas partes, pueden ocasionar atraso en el pago de las obligaciones. Por tal razón en esta modalidad el cliente firma un pagaré a título personal que soporta la obligación adicionalmente.

1.2. Riesgos relacionados con estructura financiera y flujo de fondos.

- 1.2.1. **Riesgo de financiamiento.** Por el giro del negocio, el acceso a fuentes de fondos monetarios es fundamental. Dicho acceso puede obtenerse a través de capital propio o por medio de financiamiento de fuentes externas, como préstamos bancarios y emisiones bursátiles de títulos de deuda. Una parte fundamental para el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es la obtención de financiamiento de bancos locales, por lo que si se diera un problema de iliquidez en el mercado local, ello podría repercutir negativamente en la situación financiera de la Emisora, lo que podría conllevar a un posible incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. En el proceso de financiamiento existe el riesgo estructural de descalce entre activos de mediano plazo y pasivos de corto plazo, es decir contratos a plazos mayores que las inversiones, sin embargo para mitigar este riesgo se han contratado operaciones financieras con plazos más largos de lo que el promedio de operaciones de Leasing y Factoring requiera.
Un problema a mencionar sería la imposibilidad de acceso a estas fuentes de financiamiento, proveniente de factores macroeconómicos, y fuera del alcance o control de la Emisora, así mismo la obtención de un financiamiento desfavorable en relación a condiciones adversas que dificulten el cumplimiento oportuno de las obligaciones ya contraídas. El incumplimiento anterior respecto a tales obligaciones generaría intereses moratorios que afectarían considerablemente la iliquidez por la que se atravesaría en un momento determinado.

Adicionalmente, es de vital importancia notar que el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., implica que la Emisora incremente su nivel de endeudamiento constantemente, en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones pueden incrementarse en un futuro. La generación de flujo operativo puede presentar volatilidad o ser negativa en determinados períodos, debido al crecimiento de cartera y naturaleza del negocio, lo que incrementa la dependencia del financiamiento externo. La estructura de fondeo está concentrada en instrumentos de deuda y financiamiento bancario, así como una porción de capital propio.

- 1.2.2. **Riesgo de refinanciamiento.** El Emisor depende parcialmente de la renovación de financiamiento mediante emisiones bursátiles o créditos bancarios. En caso de condiciones adversas de mercado que limiten dicha renovación, podría generarse presión sobre la liquidez del Emisor.
- 1.2.3. **Riesgo de apalancamiento sustancial.** Tal como puede observarse en el inciso titulado “Nivel de apalancamiento y sistema de pago” contenido en el inciso 1.2.5 del presente prospecto, ARCESA opera con un nivel de apalancamiento relativamente alto, mismo que es resultado natural del endeudamiento del que dicha entidad es sujeta como parte de sus operaciones. Además de las deudas futuras en que ARCESA deba incurrir como parte de su operatoria (de conformidad con lo explicado en el inciso anterior), la capacidad de ARCESA para hacer frente a los pagos a que se encuentra sujeta —es decir, los relativos a las deudas ya existentes— depende de sus operaciones presentes y futuras, en lo cual influyen factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, regulatorios y de otros ajenos a su control. Basado en el nivel de operaciones actual y en el crecimiento proyectado, la Emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, dado lo expresado con respecto a los factores que influyen en su operatoria, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, lo cual podría afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés.
Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento actual pudiera llegar a ser una limitante en el futuro para adquirir financiamiento adicional y, por ende, verse obligado a afrontar la iliquidez mediante la emisión de nuevas series de valores de deuda que sirvan para renovar otras o para obtener fondos que a su vez paguen valores de deuda vencidos. Dadas ciertas condiciones macroeconómicas o situaciones especiales del Emisor pueden presentarse escenarios en los que exista dificultad en la captación de nuevas colocaciones que pudieran incidir sobre el financiamiento del Emisor y el posible pago a tenedores de valores.
- 1.2.4. **Riesgo de Cartera morosa.** La morosidad en que pudiera llegar a incurrir la cartera es un factor importante de riesgo para cualquier empresa dedicada al arrendamiento financiero y factoraje, ya que una interrupción repentina y/o drástica en el nivel de ingresos podría provocar un incumplimiento en las obligaciones del Emisor. Los cambios materiales en la situación financiera de los clientes, que generen morosidad en la cartera, pueden disminuir el flujo de efectivo de la Emisora, y en consecuencia, conllevar un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Adicionalmente, al no ser regulada la entidad, no se encuentra obligada a clasificar su cartera, por lo que, de no cumplir las políticas internas establecidas, podría llegar a detonar un alto nivel de incumplimiento, lo que afectaría negativamente a los inversionistas.

1.3. Riesgos relacionados con mercado y competencia.

- 1.3.1. **Riesgo de mercado.** Para la Calificadora de Riesgo, en su calificación para el cierre del año 2024 informa que tuvo al alcance información secundaria, que estima que existen en el mercado alrededor de 40 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, y varias de esas también se dedican a realizar operaciones de descuento de documentos y Facturan; obligando a la entidad a profundizar en estas operaciones para intensificar sus planes de largo plazo, que la mantendrán dentro de las primeras cinco en participación de mercado. En cuanto otro tipo de riesgos de mercado, como lo son el cambiario, de tasa de interés y de precios, se encuentran en niveles tolerables, sin embargo, la creciente competencia en el sector ha generado presión en los márgenes de financiamiento y condiciones de aprobación para cada operación.

ARCESA es miembro fundador de la Gremial de Leasing y Factoring que, al cierre del año 2025 cuenta con 28 participantes, con el objetivo de estandarizar los procedimientos y prácticas de atención al cliente.

Para el año 2025, Arcesa visualiza una contracción moderada en los clientes, que se encuentran en los sectores de producción y transformación de materias primas importadas, complementado con los que se encuentran en la cadena de suministros y transporte.

- 1.3.2. **Riesgo de oferta y demanda.** La disminución en los niveles de demanda por los servicios que presta la Emisora o un incremento en la oferta de los servicios prestados por la competencia, podrían generar una colocación más lenta de los activos y, por tanto, una rebaja en el nivel de operaciones de la empresa, lo que podría conllevar incumplimiento en las obligaciones contraídas para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Aunque ARCESA estima que sus bienes objeto de arrendamiento son ejecutables a través de un mercado secundario que ha sido evaluado de forma meticulosa, no puede asegurarse la efectiva ejecución de los mismos ni su ejecución dentro de un plazo o a un precio favorable. La liquidez que ha presentado el mercado en el último año, ha incrementado considerablemente el mercado del arrendamiento financiero, como una alternativa más eficaz para incrementar la productividad y financiamiento de las empresas, y con ello el incremento de oferta de estos servicios, lo que genera un riesgo adicional para la entidad ya que es posible perder temporal o definitivamente una buena porción del mercado local. Así mismo la incursión de nuevos competidores que poseen financiamiento del exterior con rendimientos más competitivos, nos hacen perder participación de mercado. Ocasionalmente esta competencia ha provocado un sacrificio en los márgenes de utilidad, con el propósito de ofrecer productos más rentables para dichos clientes.

En general, la súbita preferencia de nuestros clientes, tanto actuales como potenciales, por servicios similares ofrecidos por la competencia, repercutiría negativamente en nuestra situación financiera, lo que podría conllevar el incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Dentro de su principal competencia están las arrendadoras que forman parte de grupos financieros.

La tendencia sostenida en la baja de tasas de interés, ha provocado una férrea competencia en el mercado de Leasing, con variedad de modalidades, teniendo el cliente la posibilidad de elegir a la compañía que más le convenga, teniendo en este caso el principal riesgo de pérdida de clientes y con ello pérdida de ingresos para la Emisora, o bien reducción de sus márgenes de utilidad para ser más competitivos.

- 1.3.3. **Riesgo relacionado con instituciones bancarias.** La competencia directa de las figuras del leasing y factoraje ofrecidos por ARCESA es el crédito prendario y fiduciario ofrecido por las

entidades bancarias. En general, la oferta crediticia representada por los bancos podría provocar una disminución en la demanda del servicio de arrendamiento debido a que la población está muy familiarizada con los servicios que ofrecen este tipo de establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus cuentahabientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.

1.3.4. **Riesgo relacionado con otras arrendadoras.** Con la puesta en vigencia de la nueva Ley de Leasing, vemos muchos más competidores iniciando operaciones y/o instituciones prestando este servicio. Para el efecto nuestra experiencia y habilidad adquirida con el pasar de los 46 años de existencia, nos brinda la oportunidad de responder ágilmente a las nuevas tendencias y mantener el liderazgo en el sector. Sin embargo, podemos mencionar que son pocas las empresas que manejan el mismo esquema que hemos venido manejando, siendo una de ellas ARREND LEASING, con quienes hemos logrado convivir sanamente en el mercado. Sin embargo, de acuerdo a la Calificadora de Riesgo, ARCESA es más susceptible que otros emisores con mejor calificación a escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas.

1.3.5. **Riesgo relacionado con distribuidores de vehículos y otros proveedores.** Aunque actualmente los distribuidores de vehículos y otros proveedores de maquinaria y equipo, no constituyen una amenaza para ARCESA, quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, sí existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios lleguen a constituirse en competencia real, pues, de ser el caso, a medida que la oferta por parte de dichas entidades aumente, podría generar una baja en el precio al consumidor de forma significativa.

1.4. Riesgo relacionado con proveedores.

La relación de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., con proveedores es bastante variada ya que nos adecuamos a las necesidades del cliente y a la preferencia que éstos tengan sobre el equipo que desean adquirir, pudiendo incluso importarse del exterior. Esto podría representar un riesgo al momento que alguno de los equipos adquiridos tuviera algún defecto y por consiguiente el cliente se atrasara en sus pagos en espera de un cambio o reparación del mismo, sin embargo, la contratación de seguros es un requisito indispensable en los contratos. Además, se analiza también la capacidad técnica del proveedor para atender a los clientes en el mantenimiento del equipo.

Dada la naturaleza del negocio del arrendamiento con opción a compra, existe una relación simbiótica entre ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., y los vendedores de bienes. Si la relación con ellos se viera afectada, podría llegar a reflejarse en una baja sensible en las operaciones de la entidad, debido a que se ha observado que alto porcentaje de los clientes son enviados por los mismos vendedores para que sean atendidos por la Emisora. De no ser posible mantener tales relaciones o si las alianzas estratégicas llegaran a fallar, el negocio podría verse afectado, lo cual repercutiría en la capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

Otros de los proveedores claves en el negocio de arrendamiento son las compañías de seguros. Negociaciones en tarifas diferenciadas y preferenciales les dan ventaja competitiva a las arrendadoras sobre su competencia. El obtener condiciones menos favorables por parte de ARCESA puede incidir en la baja colocación de sus operaciones y en la pérdida de control sobre el bien arrendado.

1.5. Riesgo relacionado con personal.

Contar con personal calificado en todas las áreas es de vital importancia para el buen funcionamiento de las operaciones de la entidad Emisora, por esto ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., cuenta con el personal calificado en cada área específica. La alta rotación de personal es un riesgo serio, sobre todo con respecto al alto costo de capacitación que dicho personal requiere. La conexión adecuada entre los clientes y los ejecutivos de ARCESA es crítica y su falla puede provocar una baja en los ingresos de la entidad. Es un riesgo grave, asimismo, el traslado o venta de nuestra cartera de clientes a la competencia por parte de empleados desleales.

Asimismo, las funciones cotidianas de la Emisora dependen significativamente de cierto personal clave. De llegar a faltar súbitamente alguna de estas personas, el funcionamiento adecuado y constante podría verse alterado, pudiendo, en un caso extremo, afectar la situación financiera de la entidad, pudiéndose, por tanto, poner en riesgo la capacidad de cumplimiento con respecto a los pagarés de la presente emisión bajo programa.

1.6. Riesgo relacionado con tecnología.

Toda la información de contratos es manejada a través de sistemas computarizados. Un fallo en este sistema, que ocasione pérdida temporal, parcial o completa de dicha información representaría atraso, error y falta de cobro de las rentas correspondientes a nuestros clientes. Cualquier manejo inapropiado tal como eliminación y/o alteración de la información dañaría dramáticamente el flujo de fondos proyectado mensual y anualmente. La recuperación de dicha información si no se tuviera un sistema de back-up, llevaría aproximadamente seis meses, tiempo en el cual el cumplimiento de nuestras obligaciones se vería sumamente afectado.

Actualmente se cuenta con un sistema de back-up semanal y mensual. Si durante el proceso mensual de back-up, se perdiera alguna información, el atraso en recuperar datos llevaría aproximadamente dos semanas, lo cual atrasaría la evolución normal de los negocios.

La obsolescencia de la tecnología en caso de suceder a nuestros equipos, puede de un momento a otro ser un fuerte riesgo, ya que la recuperación de la información hacia nuevos métodos y/o sistemas se llevaría un tiempo aproximado de 3 a 4 meses en los cuales las irregularidades en pagos, cobros etc., afectarían fuertemente el flujo de fondos establecido.

1.7. Riesgos relacionados con reclamos judiciales y extrajudiciales.

1.7.1. Riesgo relacionado con reclamos judiciales y extrajudiciales. Debido al propio giro del negocio, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., está expuesta a reclamos judiciales y extrajudiciales con clientes. Es común que ARCESA pueda verse involucrada en procesos legales en contra de clientes que tengan problemas para la cancelación de sus obligaciones. Debido a que el sistema judicial guatemalteco puede no ser lo suficientemente expedito para resolver, ello podría repercutir negativamente en nuestra situación financiera y en nuestra capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Previo a recurrir a la vía judicial ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., debe establecer mecanismos que contribuyan a la recuperación pronta y efectiva de los bienes dados en arrendamiento, si esta cantidad llegase a ser muy elevada afectaría el flujo de efectivo de la entidad a corto plazo, sin embargo, la colocación posterior del equipo contribuye a mantener dicho flujo en condiciones muy aceptables.

1.7.2. Riesgo relacionado con litigios y riesgo asociado a procesos judiciales en curso. El Emisor mantiene procesos judiciales activos relacionados principalmente con la recuperación

de cartera, tal como se indica en el inciso j) de la página 8 del presente prospecto, por los montos allí señalados. La resolución desfavorable de estos procesos o retrasos en su recuperación podrían afectar negativamente la liquidez, los resultados y la calidad de la cartera del Emisor. Asimismo, la gestión de estos procesos implica costos legales y operativos que podrían impactar la rentabilidad del Emisor.

1.8. Riesgos relacionados con proyectos de expansión y desarrollo.

Teniendo en cuenta la inversión realizada en los años anteriores, la tendencia para los próximos años es tener un crecimiento de al menos un 10% anualmente, reforzando los sectores menos atendidos y con mayor impacto en la economía, sin embargo, situaciones externas pudieran afectar esta expansión, lo que provocaría un detrimento en la generación de negocios y utilidades para los accionistas.

Para atender un segmento diferente de mercado ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., creó una sociedad denominada Rentas y Cobros, S.A., (Leasing Total), de la que ARCESA es propietaria del 99% de acciones tal como se indica previamente en el punto de control; esta empresa se está consolidando como una fuerte opción en el segmento de mercado que atiende. Sin embargo, como accionistas prioritarios cualquier situación adversa que esta nueva empresa pudiese tener, afectaría rotundamente el patrimonio de la sociedad.

2. FACTORES EXTERNOS DE RIESGO

Los factores de riesgo que a continuación se describen obedecen a situaciones que pueden darse en el entorno político, económico y social que rodea a la entidad, por lo cual ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., no tiene un control directo sobre los mismos.

2.1. Riesgos políticos y sociales.

El surgimiento de una situación política o social que provoque inestabilidad o recesión económica a nivel nacional y que tuviera efectos negativos por un largo periodo de tiempo, provocando diversos tipos de crisis, podría provocar una baja en el nivel de operaciones, ingresos y rentabilidad de la Emisora. Asimismo, dicha situación podría tener un efecto negativo en cuanto a las fuentes de financiamiento externo del Emisor.

Las decisiones y políticas sociales establecidas por el Gobierno de la República de Guatemala, pueden afectar el normal funcionamiento de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., si se presentara una situación de recesión tan grave que el consumo general y el nivel de inversión de las entidades llegara a niveles tan bajos que se paralice la economía guatemalteca. La cultura guatemalteca y la evolución industrial que ha tenido el país en los últimos años, ha llevado a los empresarios guatemaltecos a considerar nuevas formas de financiamiento.

2.2. Riesgos económicos.

Es importante que se mantenga un análisis detallado y constante sobre las políticas macroeconómicas que el Gobierno tome, ya que éstas pueden afectar directamente las actividades económicas del país y por ende, las de la entidad. Si estas políticas restringiesen la liquidez y con ello el incremento en las tasas de interés fuese inminente, de tal forma que causase una recesión en la economía, esto tendría un efecto negativo directo sobre las operaciones de la Emisora.

2.3. Riesgos relacionados con legislación.

Cambios en la regulación aplicable al Leasing o Factoring podrían afectar el modelo del negocio del Emisor.

El 10 de abril de 2021 el Congreso de la República de Guatemala aprobó una de las leyes contempladas en el Plan de Recuperación Económica del Ministerio de Economía, el Decreto 2-2021 (Ley de Leasing), y con fecha 2 de marzo de 2021 fue publicada y entró en vigor la misma. Esta Ley tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados en esta operación.

Después del análisis efectuado por nuestra área legal, esta legislación solo viene a reafirmar lo que ya nuestra institución hace correctamente desde hace más de 46 años.

Asimismo, podrían existir diversas interpretaciones en cuanto al financiamiento de operaciones descrito en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros; sin embargo, la opinión de la Superintendencia de Bancos es que “el financiamiento de operaciones a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros es aplicable tanto a las entidades especialistas en servicios financieros que pertenecen a un grupo financiero, como a las que actúan en forma independiente”.

2.4. Riesgos relacionados con el sistema de justicia.

La administración de justicia en Guatemala es, en general, lenta. El riesgo específico en cuanto a este respecto, se presenta al ser sujeto en algún proceso ante la administración de justicia, ya que el funcionamiento del mismo no es lo debidamente eficiente, situación que genera atrasos en la actividad de la Emisora, sobre todo en cuanto a la recuperación del capital proveniente de clientes morosos.

2.5. Riesgos relacionados con política fiscal.

Cualquier modificación a las leyes fiscales que prohíba el registro del arrendamiento financiero bajo principios de contabilidad generalmente aceptados y estándares internacionales de registro contable, pueden afectar en la operativa contable de la entidad. Asimismo, cualquier otra modificación a las leyes fiscales que convierta las rentas en gastos no deducibles, puede afectar la demanda del arrendamiento financiero por parte de los clientes. Siendo evidente que este riesgo afecta el flujo de fondos y depende significativamente de los cambios en políticas realizadas por el gobierno de turno.

En línea con lo indicado anteriormente, los criterios que con relación a la aplicación de la legislación fiscal puedan tener las autoridades en materia de Administración Tributaria, podrían representar eventuales riesgos.

2.6. Riesgos relacionados con aspectos ambientales.

Después de un año totalmente atípico como lo fue el año 2020, pudimos ver de forma directa un factor de riesgo que afectó a todas las industrias a nivel mundial, que pudo haber influido de forma negativa sobre el resultado, debido al cierre total de mercados financieros, comercio y servicios a nivel global. Sin embargo, pudimos constatar que gracias a las buenas prácticas administrativas y de negocios los resultados aún fueron positivos a un nivel superior a las expectativas.

Cualquier efecto ambiental de fuerza mayor, como terremotos, huracanes o cualesquiera otro de estos fenómenos, afectaría de gran manera a la sociedad, tanto en sus instalaciones como en la recuperación de equipos arrendados, ya sea porque estos sufrieran destrucción parcial o total y por la crisis económico-productiva que atravesaría el país, provocando a la entidad una lenta recuperación de la inversión y reducción de utilidades.

3. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

3.1. Riesgo de iliquidez en mercado secundario.

Aunque la intención del Emisor es el surgimiento de un mercado secundario de los pagarés de la presente emisión bajo programa, dicho mercado secundario puede no desarrollarse o no mantenerse, por lo que los tenedores de los pagarés podrían no encontrar compradores para sus pagarés. Por lo tanto, no podemos asegurar el desarrollo o liquidez para el mercado secundario del presente programa de emisión.

El precio de los valores correspondientes a la presente emisión bajo programa puede variar durante la vigencia del plazo de los mismos, razón por la cual es posible que un inversionista interesado en vender los valores de su propiedad adquiridos bajo esta Oferta Pública, pueda hacerlo a un precio menor, mayor o igual al que pagó al momento de su inversión. En caso de que el precio al cual vende los títulos sea menor, esto le implicará una pérdida de capital.

3.2. Riesgo derivado de transacciones con partes relacionadas.

El Emisor realiza transacciones con partes relacionadas, incluyendo operaciones de financiamiento. Dichas transacciones podrían no realizarse en condiciones equivalentes a las de mercado o generar potenciales conflictos de interés. Aunque el Emisor cuenta con políticas internas para la aprobación de estas operaciones, no puede garantizarse que dichas transacciones no afecten negativamente su situación financiera, liquidez o resultados.

3.3. Riesgo relacionado con el plazo de los valores de oferta pública.

Derivado de la implementación del mecanismo de subasta holandesa para la colocación de valores de deuda, pese a que tanto el Emisor como su clientela se han adaptado a dicho mecanismo, sigue siendo posible que el mercado no esté totalmente abierto ni receptivo a valores con mayores plazos y que el mercado secundario de los mismos no se desarrolle adecuadamente ni dentro de un periodo de tiempo razonable.

4. OTROS FACTORES DE RIESGO

4.1. Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés.

Como se indica en el inciso anterior, un incremento en las tasas activas provoca una contracción en la economía ya que los niveles de producción decaen, el consumo se ve afectado y por lo tanto los costes se elevan considerablemente. Lo mismo sucedería si el tipo de cambio se dispara, la adquisición de insumos productivos, los cuales en su mayoría son importados, incrementaría su valor adquisitivo provocando una inflación de costos bastante elevada.

El riesgo de volatilidad en el tipo de cambio puede afectar a la entidad en el momento en que se adquiere y se otorga un bien en dólares, ya que un cliente puede en un futuro encontrarse con la dificultad o la imposibilidad de efectuar el pago en dicha moneda, lo que llevaría a un incremento del nivel de morosidad y a un posible incumplimiento por parte de la Emisora para cubrir sus obligaciones financieras. Adicionalmente, el riesgo de diferencial cambiario cuando el quetzal se aprecia, puede representar una disminución significativa en el capital de la empresa al tener una cartera pasiva y activa altamente dolarizada.

En el caso de las obligaciones que los clientes tengan con ARCESA, resultado de los contratos de arrendamiento, que estén expresados en una moneda distinta del Quetzal existe el riesgo de que dichos clientes no generen los flujos suficientes en esta moneda o puedan verse afectados por las variaciones en el tipo de cambio, lo cual les impida pagar en la moneda correcta o se haya afectado considerablemente su capacidad de pago y esto incida en la capacidad de recuperación por parte de la Emisora.

Tal como lo indica la calificación de riesgo adjunta al presente prospecto, “el Emisor mantiene una brecha positiva entre activos y pasivos, así como de los flujos de ingresos y egresos en moneda extranjera, que en momentos de apreciación de la moneda quetzal frente al dólar, tiene impacto directo en sus resultados de manera negativa. El esfuerzo de la administración ha sido reducir la posición de brechas positivas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y sus correspondientes flujos de operaciones en moneda extranjera, habiendo el impacto de estos en sus flujos resultado tolerable. A la fecha reporta una brecha positiva (activos menos pasivos e ingresos versus egresos), con relación a su patrimonio (del 22.96%) que ante volatilidades, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio.”

Por otro lado, el incremento en las tasas de interés del mercado puede aumentar el estrés del flujo de fondos de los clientes de la Emisora, incrementando la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones. En el evento que este riesgo se materialice en una forma muy grave puede llevar a la misma Emisora a tener problema de flujo de fondos para el pago de sus obligaciones.

Aun cuando se estima un posible incremento de tasas de interés en los próximos años, sin dejar de ser significativos, no se espera que tengan magnitudes que pongan en riesgo la economía guatemalteca.

Para que este riesgo afecte drásticamente la probabilidad de pago de los pagarés, la magnitud debe ser tal que afecte a un gran porcentaje de los clientes del sistema financiero nacional.

La entidad mantiene exposición neta positiva en moneda extranjera, lo cual puede generar impactos negativos en resultados ante apreciaciones del quetzal.

4.2. Política Monetaria, cambiaria y crediticia.

Económicamente la creación de una política monetaria que haga contraer más que proporcional la oferta de circulante en el mercado y elevar la tasa de interés puede ocasionar recesión en varios de los sectores productivos, provocando con ello un crecimiento de la cartera de clientes morosos y una lenta recuperación del capital.

Estos cambios obligarían a ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., a realizar constantes ajustes en sus proyecciones, objetivos a corto, mediano y largo plazo, específicamente en los flujos

de efectivo que pudiesen tornarse inestables y con costes muy elevados. Si las políticas monetarias, cambiarias y crediticias no son claras y sus objetivos no están bien definidos, pueden generar incertidumbre en la economía, lo que ha provocado el cierre de carteras en años pasados de los bancos locales, que puedan afectar la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía.

4.3. Fuerza mayor.

El acaecimiento de situaciones como desastres naturales, relativos a condiciones climáticas o de cualquier otra índole, revolución, guerra civil, estado de sitio, etc., podría reducir nuestros ingresos e incluso, afectar al país a tal punto que la economía se viera paralizado por cierto periodo de tiempo.

El riesgo de una pandemia, epidemia o el desarrollo de una enfermedad con alta carga viral como el COVID-19, podría afectar negativamente a los resultados operativos y financieros de la Emisora a través de una contracción de los resultados de cada una de sus actividades. Adicionalmente, las disposiciones gubernamentales de los distintos países ante dicho escenario podrían afectar negativamente la actividad en general, lo que podría contraer la demanda; lo que, aunado a un escenario inflacionario, ocasionaría una pérdida de poder adquisitivo y menores ventas a la Emisora.

Cualquier otro factor de fuerza mayor que imposibilitara a nuestros clientes el realizar sus transacciones comerciales en forma normal, afectaría la continuidad de las operaciones de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios, y por ende, la situación financiera de la entidad.

4.4. Riesgos relacionados con condicionantes o covenants.

4.4.1. Riesgo de condicionantes o covenants. ARCESA, a la fecha de aprobación de este prospecto, no está sujeta a condicionantes o covenants que puedan afectar ni sus obligaciones relativas a la presente emisión ni las garantías generales a que se refiere tanto la portada como el inciso n) en la página 23. El surgimiento de alguna condicionante o covenant de este tipo, afectaría notoriamente el respaldo que ARCESA brinda a sus inversionistas debido a la disminución en la totalidad de sus activos que respaldan esta emisión. Actualmente todo el soporte de la deuda que la entidad posee por medio de banca y emisiones está dada únicamente por los activos propios de la entidad que en su mayor proporción corresponden a contratos de arrendamiento, podría afectar el modo en que los inversionistas de esta oferta pública se encuentran respaldados. En caso de llegar a darse, ARCESA informará a los inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de la Bolsa, a las cuales el Emisor queda sujeto.

4.4.2. Riesgo derivado de la ausencia de restricciones financieras (covenants). Los valores objeto del presente prospecto no contemplan la imposición de restricciones financieras específicas al Emisor, tales como límites de endeudamiento, requerimientos mínimos de liquidez o indicadores financieros obligatorios. En consecuencia, el Emisor mantiene flexibilidad para asumir niveles adicionales de endeudamiento o modificar su estructura financiera sin requerir autorización de los inversionistas. Esta situación podría incrementar el riesgo crediticio de los valores emitidos y afectar negativamente la capacidad de pago del Emisor.

4.5. Riesgos indicados por la Calificadora de Riesgo. La Calificadora de Riesgo en su informe presentado para el cierre anual del año 2024 indica los siguientes riesgos que deben ser considerados:

4.5.1. Riesgo Operativo. La calificación está soportada principalmente por la experiencia que le dan sus 46 años en el sector de arrendamiento financiero, y la estabilidad de carácter conservador del gobierno corporativo del Emisor; con una trayectoria consistente, sin desviarse del objetivo por la cual fue constituida. Para tal efecto la toma de decisiones se mantiene en los principales niveles de la estructura de gobierno corporativo, que es el Consejo de Administración, así como una razonable gestión en los contratos de arrendamiento con respuestas efectivas hacia el cliente, así como procesos que garanticen la recuperación de los contratos aprobados, complementado con la selección gradual de personal que fortalezca el sistema organizacional de la entidad que permita una gestión adecuada en cuanto a la administración de riesgos a los que se encuentra sujeta la entidad, que a la vez permita un crecimiento sostenido. Por el control de riesgo de crédito y en virtud que el emisor ya cuenta con un Manual de Riesgos Integrales, se ve la necesidad que dicho manual sea aplicado correctamente para la protección del patrimonio de la entidad y de los inversionistas.

4.5.2. Riesgo Crediticio. La entidad se ha enfocado en concentrarse, principalmente en cartera de empresas corporativas, grandes y medianas, que le permite tener un nivel de riesgo crediticio razonable y controlable, con relación a su patrimonio. A la fecha la entidad ha administrado niveles razonables y de tolerancia en cuanto a riesgo crediticio, lo que contribuirá a fortalecer mayormente la gestión y la solvencia patrimonial; a través de implementar políticas y procesos graduales de coberturas al riesgo crediticio, fundamentado en su sistema de creación de reservas para cuentas incobrables. Para complementar la mitigación del riesgo de crédito ha mantenido la segmentación de clientes según el sector económico, giro de negocio, años de operación y mercado. Por tal razón se considera importante y derivado del desarrollo económico del país, toda la cartera analizada exige un monitoreo mayor, así como un seguimiento en cuanto a documentación e información más reciente del cliente deudor. Se hará necesario que la emisora implemente gradualmente un sistema interno de administración de riesgo crediticio y operativo, principalmente, con el objetivo de mitigar posibles pérdidas crediticias.

4.5.3. Riesgo de Liquidez. La entidad gestionó antes las Instituciones Financieras, sobre los prestamos decrecientes que tiene autorizados, para convertirlos en préstamos de cuenta corriente, y así tener una mejor administración y optimización de los recursos que maneja la empresa, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera. La obtención de recursos por medio de la emisión de los Pagarés se ha quedado limitada a consecuencia de las nuevas normas que promulgó la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

4.5.4. Riesgo Tecnológico. De conformidad con el informe de calificación de riesgo con información financiera a diciembre de 2024, la calificadora señaló la importancia de que ARCESA fortalezca y actualice sus sistemas operativos de información, indicando además que el proyecto de implementación del Core Integral ha presentado atrasos y que la entidad se encuentra evaluando alternativas tecnológicas adicionales. En ese sentido, existe el riesgo de que retrasos en la implementación, sustitución o actualización de plataformas tecnológicas y sistemas de información puedan afectar temporalmente la eficiencia

operativa, los procesos internos, los controles administrativos y la continuidad o calidad en la prestación de servicios a los clientes.

NIVEL DE APALANCAMIENTO Y SISTEMA DE PAGO

Tal y como se indica en los índices financieros incluidos en el presente prospecto, el nivel de apalancamiento de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se encuentra situado en un 164.76% para 2022, 143.02% para 2023 y 156.62% para 2024, y 193.14% para 2025; podemos tomar este nivel como normal para el tipo de actividad que se realiza, ya que se dedica a prestar financiamiento a terceros a través de Leasing y Factoraje. Para efecto de lo anterior, por “apalancamiento” se indica la razón “pasivo/capital”. Sin embargo, para efectos de contar con un panorama más completo, a continuación, se incluye, además de este, la razón “pasivo/activo”.

PASIVO TOTAL / PATRIMONIO

Cierres al	Deuda Total	Patrimonio	Razón Pasivo-Capital
31 de diciembre 2022	255,414	155,020	164.76%
31 de diciembre 2023	241,184	168,631	143.02%
31 de diciembre 2024	289,828	185,050	156.62%
31 de diciembre 2025	399,198	206,689	193.14%

Valores expresados en miles de quetzales

En la cuenta de Deuda Total, se incluye lo correspondiente a los productos por devengar, según se muestra en los Estados Financieros Auditados para cada año.

PASIVO TOTAL / ACTIVO

Cierres al	Pasivo Total	Activo Total	Razón de Endeudamiento
31 de diciembre 2022	206,141	410,434	50.23%
31 de diciembre 2023	185,900	409,816	45.36%
31 de diciembre 2024	215,617	474,848	45.41%
31 de diciembre 2025	308,260	605,887	50.88%

Valores expresados en miles de quetzales

En el rubro de Pasivo Total, se incluyen los productos por devengar como se muestra en los Estados Financieros Auditados para cada año.

El cumplimiento de las obligaciones no depende en su totalidad de futuras colocaciones ya que gran parte de la deuda será amortizada con los propios flujos de efectivo de la entidad y la cantidad restante se podrá amortizar a través de la contratación de préstamos bancarios o nuevas colocaciones de pagarés.

PROYECCIONES FINANCIERAS

Se adjunta en el presente prospecto el Estado de Flujo de Efectivo proyectado a 5 años, la cual fue preparada por el emisor con base a supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

OTROS DATOS

a) Competitividad de la Emisora:

a.1. Posición competitiva de la Emisora:

En Guatemala, no existe ranking que permita evaluar la posición de competitividad de la entidad dentro del mercado nacional de Leasing Financiero y Factoraje, los directivos de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., consideran que la misma ha ganado una posición sólida en el mercado local de Leasing, lo cual puede medirse a través del número de operaciones anuales realizadas.

Dentro del Plan Estratégico que se ha trabajado, se están creando políticas y procedimientos a establecer con los socios financieros y comerciales necesarios para mantener el crecimiento deseado, así como el posicionamiento necesario, principalmente en el área de Factoraje que es el producto que debe mantener un crecimiento acelerado.

Dentro de dicho plan se tiene contratada una entidad dedicada al asesoramiento de estrategias de marketing y digitales que nos ayuden a promover de ahora en adelante la corporación.

a.2. Principales competidores en el mercado:

Debido a que no existen fuentes que avalen estos datos de forma fidedigna, no se cuenta con un Ranking de las mejores entidades que se dediquen al Arrendamiento; en virtud de ello, cada empresa evalúa su competencia conforme a los datos con que cuente y tenga acceso. Sin embargo, es posible mencionar algunas de ellas:

La Gremial de Leasing y Factoring, adscrita a la Cámara de Industria de Guatemala, cuenta a la fecha con 28 integrantes, algunos de los cuales pueden considerarse competencia, tales como:

- Leasing Industrial (Banco Industrial, S.A.)}
- Leasing BAC
- Facto Lase (Grupo G&T Continental, S.A.)
- Arrendadora Agromercantil, S.A.
- Apex Leasing
- Prolease
- Financiera Summa, S.A.
- Solucrecit
- Coinpro
- GSF Leasing.

Con temas de Factoraje:

- Leasing Industrial
- Financiera Summa, S.A.
- MVA, S.A.

a.3. Dependencia del emisor:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., no tiene dependencia alguna sobre cualquier protección gubernamental o legislación que promueva la inversión o respecto a patentes, licencias o de contratos industriales, comerciales o financieros.

b) Política de Inversiones:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., cuenta con una política de inversiones conservadora. Como puede verse a continuación, se describen los activos fijos (incluyendo su depreciación) y las inversiones que existen en otras sociedades. De momento, no existen planes de otras inversiones distintas a la mencionada.

b.1. Breve descripción de los Activos Fijos:

Para el año 2025, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., tenía inversiones en Activos Fijos distribuidos de la siguiente manera.

Edificios	7,885
Mejoras a Edificios	2,338
Equipo de Cómputo	1,695
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,894
Vehículos	857
Otros Activos	198
Sub Total	15,866
(-) Depreciación Acumulada	8,887
Mobiliario y Equipo Neto	6,979

Valores expresados en miles de quetzales

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., cuenta totalmente con la propiedad exclusiva de todos los Activos Fijos, sobre los cuales no pesa ninguna anotación o gravamen vigente. Y tanto los activos fijos como los bienes que se dan en arrendamiento, cuentan con una póliza de seguro que resguarda la inversión de la entidad y la seguridad del cliente.

b.2. Inversiones en otras sociedades:

Como parte de la política de expansión y desarrollo, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es propietaria de una sociedad denominada, Rentas y Cobros, S.A., dedicada principalmente y por el momento a realizar operaciones de Leasing Operativo, con el objeto de cubrir el mercado

descubierto por ARCESA en estos puntos. El nombre comercial de esta sociedad es Leasing Total, siendo ARCESA la propietaria del 99% de acciones.

Para mayor detalle sobre esta entidad, puede consultarse el inciso “i) Descripción del grupo y estructura de control” del presente prospecto.

b.3. Inversiones en curso de realización:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., actualmente no se tiene contemplada inversiones en curso de realización.

b.4. Principales inversiones futuras:

Actualmente no se tiene contemplada ninguna inversión futura objeto de compromisos en firme.

c) Emisiones Anteriores:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., contó con cuatro emisiones bajo programa, las cuales se describen a continuación:

La emisión bajo programa **PAGARES ARREND A I**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 5 de febrero de 1993 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 16 de diciembre de 1997 bajo el código 01040101500280001, con un monto autorizado de Q.40,000,000.00, a un plazo original de 40 años. Con la reforma a la normativa de BVN que entró en vigencia en el año 2020, el plazo de colocación del programa quedó en 3 años, por lo que venció el 13 de enero de 2023. La emisión bajo programa **PAGARES ARREND A II**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 23 de julio de 2004 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 18 de agosto de 2004 bajo el código número 01040101500280002, con un monto autorizado de USD\$3,000,000.00 a un plazo original de 30 años. Con la reforma a la normativa de BVN que entró en vigencia en el año 2020, el plazo de colocación del programa quedó en 3 años, por lo que venció el 13 de enero de 2023.

La emisión bajo programa **PAGARES ARREND A III**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 25 de septiembre de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 09 de diciembre de 2015 bajo código número 01040100300280003, con un monto autorizado de Q.60,000,000.00 a un plazo original de 20 años. Con la reforma a la normativa de BVN que entró en vigencia en el año 2020, el plazo de colocación del programa quedó en 3 años, por lo que venció el 13 de enero de 2023.

La emisión bajo programa **PAGARES ARREND A IV DÓLARES**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 25 de septiembre de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 09 de diciembre de 2015 bajo código número 01040100300280004, con un monto autorizado de US\$7,000,000.00 a un plazo original de 20 años. Con la reforma a la normativa de BVN que entró en vigencia en el año 2020, el plazo de colocación del programa quedó en 3 años, por lo que venció el 13 de enero de 2023.

d) Emisiones Vigentes:

A la fecha de solicitud de esta oferta pública ante Bolsa de Valores Nacional, S.A. y previo a la inscripción de las mismas ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, se encuentra vigentes únicamente las ofertas públicas denominadas Pagarés Arrenda V Quetzales y la emisión de Pagarés Arrenda VI Dólares.

La emisión bajo programa **PAGARES ARRENTA V**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 16 de junio de 2023, bajo el código 01040100300285005 con un monto autorizado de Q.100,000,000.00, y un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que el mismo vencerá el 15 de junio de 2026.

La emisión bajo programa **PAGARÉS ARRENTA VI DÓLARES**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 21 de abril de 2023 bajo código número 01220100300280006, con un monto autorizado de US\$10,000,000.00 y con un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que el mismo vencerá el 16 de junio de 2026.

Tabla descriptiva de Emisiones Vencidas, Vigentes y en Trámite

Emisión bajo Programa	Monto Autorizado	Estatus del Programa	Monto colocado al 31/12/2023	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/2024	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/2025	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado
PARRENTA 1	Q.40,000	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENTA 2\$	\$ 3,000	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENTA 3	Q.60,000	Vencido	Q.51,949	6.00% - 7.75%	7.36%	12 meses	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENTA 4\$	\$ 7,000	Vencido	\$ 5,504	4.00% - 7.75%	4.97%	12 meses	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENTA 5	Q.100,000	Vigente	0	N/A	N/A	N/A	Q.49,192	6.00% - 7.75%	7.33%	12 meses	Q.57,477	6.00% - 7.75%	7.24%	12 meses
PARRENTA 6\$	\$ 10,000	Vigente	0	N/A	N/A	N/A	\$ 4,364	4.00% - 5.50%	5.17%	12 meses	\$ 4,424	4.00% - 5.50%	5.22%	12 meses
PARRENTA 7	Q.100,000	En trámite	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENTA 8\$	\$ 10,000	En trámite	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A

Valores expresados en miles de quetzales

e) Condicionante o Covenant:

Para esta emisión bajo programa no existe ningún acuerdo, condicionante o covenant, aunque no existe prohibición para que llegara a haberlos en determinado momento, en cuyo caso se informará oportunamente a los inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. a las cuales el Emisor queda sujeto. Asimismo, ARCESA no está sujeta a limitaciones adquiridas previo a esta emisión bajo programa para con otras instituciones.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

a) Denominación de la emisión bajo programa y clave de cotización:

La presente emisión bajo programa se denomina **PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES**, y la clave de cotización es **PARRENTA8\$**.

b) Descripción de las resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa:

La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 22 de abril de 2026 del Consejo de Administración de ARCESA, en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa.

c) Cupo global de la Emisión bajo programa:

La Emisión bajo programa es por un importe máximo revolvente de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.10,000,000.00).

d) Descripción del tipo y clase de valor o instrumento:

Los valores a emitirse serán títulos de crédito denominados Pagarés. Estos contendrán los requisitos previstos en el Código de Comercio y se registrarán, además, por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y en el presente prospecto. Los pagarés por ser representados mediante anotaciones en cuenta, se rigen de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y Central de Valores Nacional, S.A.

e) Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir:

El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.1,000.00). Aplica una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.10,000.00) tanto para las colocaciones en mercado primario como para las negociaciones en mercado secundario. A partir del monto mínimo de inversión, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica.

Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos.

Las series se constituirán conforme a lo adjudicado en las respectivas subastas holandesas, sujetas al monto que oportunamente determine el Emisor en el respectivo Aviso de oferta Pública (AOP).

f) Destino de los fondos:

Los recursos a obtenerse mediante la presente emisión bajo programa de pagarés se destinan para crear el mecanismo que permita soportar el crecimiento de la entidad y utilizar estos fondos como capital de trabajo.

g) Moneda:

La Emisión bajo programa será en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

h) Valor nominal:

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 1,000.00).

i) Inversión mínima:

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 10,000.00), monto que será aplicable tanto para las colocaciones en mercado primario como para negociaciones en mercado secundario.

j) Fecha de Emisión:

Se refiere a la fecha en la que se considera emitido un valor y a partir de la cual este comienza a generar intereses; esta fecha, para cada potencial serie en particular, se dará a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a subasta holandesa.

k) Fecha de liquidación de la operación de adquisición:

La fecha de liquidación es la fecha en la que se realiza el pago de los valores adquiridos y el respectivo crédito de los mismos; es decir, se refiere a la fecha en que el inversionista recibe el crédito a su nombre por el valor representado mediante anotación en cuenta que se liquida, contra la recepción de los fondos por parte del emisor.

l) Mercado:

Los valores de la presente emisión bajo programa fueron inscritos para oferta pública en los mercados primario y secundario de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

m) Precio de colocación, precio de suscripción:

Los valores de la presente emisión bajo programa serán colocados a su valor nominal. Del mismo modo se procederá en caso de otorgarse un contrato de suscripción (en el sentido de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías). Luego de que en la primera subasta se determine la tasa de interés, en las colocaciones y negociaciones subsecuentes los valores podrán adquirirse o negociarse con prima o descuento.

n) Descripción de las garantías que respaldan los valores:

No se ha otorgado una garantía específica que respalde al presente programa de emisión; en todo caso, de forma general, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., responderá ilimitadamente con todos sus bienes, activos y derechos enajenables que posea la Emisora, al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés.

o) Descripción de los derechos vinculados a los valores:

Los inversionistas que lleguen a ser adjudicados como titulares de los valores ofrecidos en el presente prospecto, tendrán, además de los establecidos por ley, los siguientes derechos:

- A recibir los intereses ofrecidos por el Emisor con la periodicidad indicada en el Aviso de Oferta Pública respectivo;
- A recibir el pago del capital al vencimiento del valor.

Los derechos de los inversionistas no están vinculados a otras obligaciones contraídas por el Emisor, por lo cual todos los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro sobre cada valor adquirido.

p) Explicación sobre los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el oferente:

El emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista, sin perjuicio de que sí pueda aplicar al inversionista costos, cargos o comisiones por parte del Agente de Bolsa intermediario o alguna otra entidad relacionada con el proceso.

q) Amortización anticipada (por resolución del Emisor):

Los pagarés de la presente emisión bajo programa no podrán ser amortizados en forma anticipada por parte de ARCESA, dado lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República.

r) Vencimiento anticipado (a solicitud del Inversionista):

Los pagarés de la presente emisión bajo programa no podrán ser amortizados en forma anticipada por parte del inversionista, dado lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República.

s) Aspectos Impositivos generales de los valores:

De conformidad con la legislación vigente, los intereses generados de la inversión están afectos al pago del 10% en concepto del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Es importante que se consulte con un Asesor de Impuesto respecto de los afectos que de los efectos que los impuestos tienen en el rendimiento de la inversión.

t) Indicación sobre el Representante de los Inversionistas:

La presente emisión bajo programa no cuenta con la figura de Representante de los Inversionistas.

u) Denominación y domicilio de los Agentes:

Mercado de Transacciones, Sociedad Anónima fungirá como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, como Agente Líder, a cargo de la presente emisión bajo programa. Dicha entidad se encuentra ubicada en la Vía 5, 5-34 Zona 4 Centro Financiero Torre 3 Nivel 9, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

v) Entidad depositaria:

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes.

Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de capital e intereses, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

Es importante hacer notar que Central de Valores Nacional, S.A., en su calidad de persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial, IVE, cuenta con la información exigida por dicha entidad para efectos del control y prevención del Lavado de Dinero y otros Activos, relativa al Emisor de los valores ofrecidos en el presente prospecto.

w) Entidades suscriptoras:

Este inciso se refiere a la existencia de Contratos de Suscripción a que se refieren el artículo 77 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República de Guatemala. En este sentido, actualmente la presente emisión bajo programa no cuenta con entidades suscriptoras. Sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, pueden llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial con algún Agente de Bolsa de una o más series determinadas de pagarés. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor y debidamente notificada previa a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo requerido por la Bolsa.

x) Relaciones de la Emisora con el Agente Colocador:

El Emisor y Mercado de Transacciones, S.A. (quien funge como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) para efectos de esta función, cuentan con los contratos privados correspondientes.

y) Forma de circulación de los valores:

Los valores serán representados mediante anotaciones en cuenta y, por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente a lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados mediante Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

2.2 CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES:**a) Número de series a emitir:**

El número de series de las que constará el presente programa de emisión será indeterminado.

Cada vez que la Emisora lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A., se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida la Emisora y siempre de manera que la totalidad de pagarés no vencidos no exceda en ningún momento de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 10,000,000.00).

Todo lo anterior, sujeto a que se cumpla con alguno de los siguientes requerimientos mínimos para el monto de las series o, de ser el caso, del número de inversionistas, conforme a la normativa vigente de la Bolsa; es decir, toda serie debe:

- Estar constituida por un monto mínimo a Q.10,000,000.00; o el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.
- Estar constituida por un monto mínimo del 2.5% del monto global aprobado para el Emisor en todas sus emisiones o programas vigentes (distinguiendo monedas) siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor a Q.1,000,000.00; o el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.
- Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor a Q.1,000,000.00; o el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.

b) Plazo de vencimiento de los valores:

El plazo de vencimiento de los valores correspondiente a cada serie será establecido en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicho plazo será contado a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

c) Información sobre intereses y capital:

c.1. Tipo de interés nominal o tasa máxima de rentabilidad ofrecida

La tasa de interés para cada serie será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública. Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta.

Los valores representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie, generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier título-valor de la serie de que se trate. El pago de los intereses podrá pactarse para cada serie en forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento del plazo, según lo establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública.

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Pagarés PARRENDA8\$ se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

- (1) Si la fecha de adquisición en mercado primario del pagaré respectivo coincide con la fecha de inicio del plazo del período de los intereses; o
- (2) Si la fecha de adquisición en mercado primario del pagaré respectivo es posterior a la fecha del inicio del plazo del período de los intereses.

Por consiguiente, cuando se presente el supuesto descrito en el número “(2)” anterior, para compensar contra la suma bruta que por concepto de intereses el inversionista tendría que recibir al vencimiento del período respectivo, se procederá de la siguiente manera:

- al valor de adquisición del pagaré (que podrá ser a su valor nominal, con prima o descuento) el inversionista deberá añadir una suma equivalente al cien por ciento (100%) de los intereses corridos sobre el valor nominal (el “monto a compensar”).

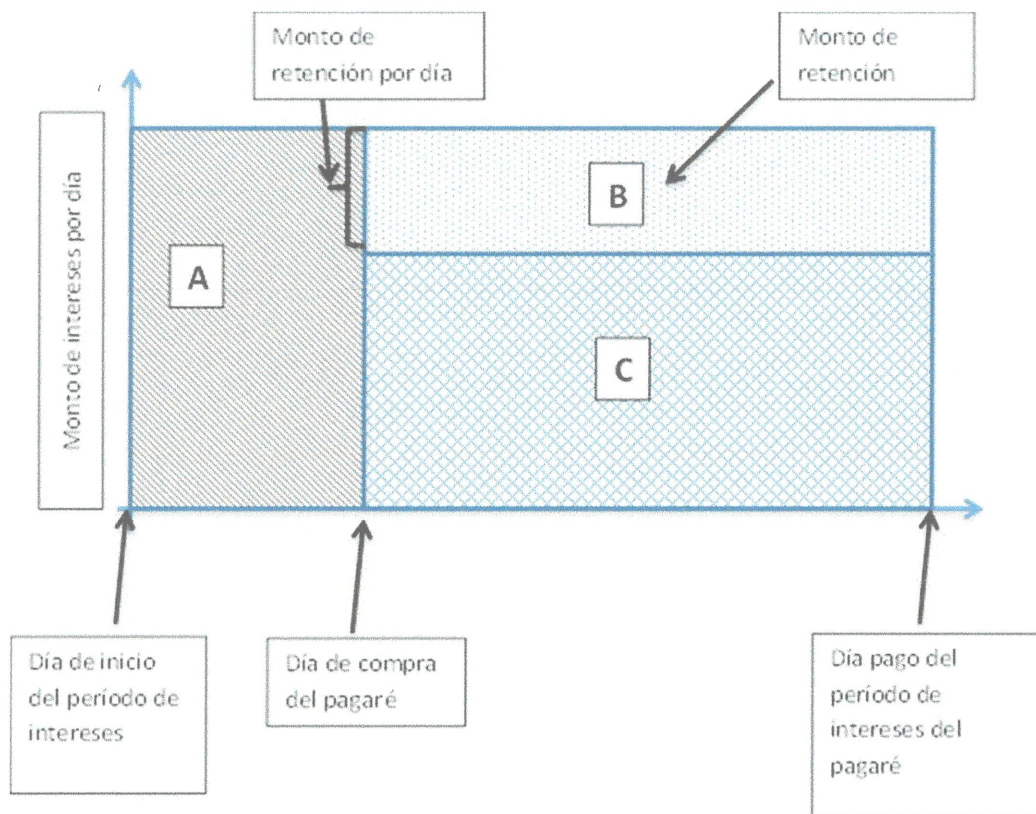
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del “monto a compensar”, será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital que, en el caso de ser beneficiario afecto deba retenerse, se calculará, por tanto, teniendo como base imponible dicha diferencia. Por consiguiente, el importe que recibirá al inversionista al vencimiento del período de intereses está conformado por el “monto a compensar” más los intereses después de impuesto que le corresponden al inversionista.

El “monto a compensar” no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el inversionista, sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al inversionista.

Para ilustrar lo anterior se muestra el siguiente diagrama, que ilustra el total del importe que recibirá a la fecha de vencimiento del período de intereses del pagaré, en donde:

- El área A ilustra el “monto a compensar” que el inversionista ha pagado al adquirir en mercado primario el pagaré y que al vencer el plazo del período de intereses el emisor le devuelve
- El área B representa el monto de retención que, por concepto de los intereses efectivamente devengados, el inversionista debe tributar como Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital
- El área C muestra el monto de intereses netos que el inversionista recibirá como ingreso

Por lo tanto, al vencimiento del período de intereses, el inversionista recibe el monto del área A más el monto del área C.



El tenedor del pagaré, al momento de efectuar el cobro del interés correspondiente, recibirá el pago de dicho interés menos el 10% de dicho monto o, en su caso, menos el porcentaje correspondiente al tipo impositivo aplicable.

c.2. Cálculo de variabilidad de la tasa de interés:

En el caso de que las series de la presente oferta pública sean emitidas con una tasa de interés variable, el parámetro de variabilidad aplicable será indicado a los inversionistas en el "Aviso de Oferta Pública" correspondiente.

c.3. Base de cálculo:

Para efectos del cálculo de intereses, la base de cálculo para cada una de las series o tramos será considerada de 365 días.

c.4. El procedimiento de pago de los intereses:

El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, serán establecidos por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

c.5. Lugar de pago de los intereses y capital:

Todos los pagos de capital e intereses de los pagarés representados mediante anotaciones en cuenta serán pagados a sus clientes por el o los Agentes Colocadores a cargo, a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Emisor. El pago se hará mediante:

- Emisión de cheques individuales para cada Inversionista, o
- Programación de transferencias bancarias a las cuentas de los Inversionistas, según mecanismos disponibles para tales efectos.

c.6. Cuadro del importe efectivo de los valores:

Dado que al momento de la elaboración del prospecto no se contaba con la información específica de las series o tramos a solicitar, se adjunta el siguiente cuadro como ejemplo ilustrativo para los inversionistas:

Serie o Tramo	A
Fecha Subasta	2/10/2023
Fecha Liquidación	9/10/2023
Plazo de la Serie o	
Tramo	365 días
Base de cálculo	365 días
Tasa de corte	7.00%
Tipo de tasa	Variable
Periodicidad pago	Mensual
Monto Invertido	\$100,000.00
Interés Nominal	\$575.34
Interés Neto a recibir	\$517.81

Nota: El importe de los intereses puede variar dependiendo del mes.

c.7. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del capital

Los inversionistas podrán reclamar el pago de los intereses y del capital en las fechas establecidas en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) para cada una de las series.

El pago se efectuará el primer día hábil siguiente del plazo al que se haya sujetado la frecuencia de pago de los intereses o al vencimiento, de acuerdo con lo que conste en los registros correspondientes.

Los PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES vencidos dejarán de devengar intereses a partir de la fecha fijada para su pago. Asimismo, los intereses devengados que no hayan sido cobrados no generarán nuevos intereses.

c.8. Entidad depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes.

Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de capital e intereses, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

d) Subordinación de la emisión bajo programa respecto de otras deudas:

A la fecha de emisión de este prospecto, los derechos de los inversionistas no están subordinados a otras obligaciones contraídas previamente por el emisor, por lo cual todos los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro acreedor. Sin embargo, es importante tomar en cuenta el riesgo denominado “d. Condicionantes o Covenants” contenido en la página 19 de este prospecto.

e) Calificación de Riesgo:

El emisor ha contratado a CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S. A. como calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto el Informe de Calificación respectiva más reciente, documento emitido por CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la Emisora una calificación a largo plazo: AA[gtm] y a corto plazo: A2+[gtm], ambas con perspectiva estable, con datos al 31 de diciembre de 2024. En todo caso, la primera serie de valores de esta oferta pública podrá ser colocada en Bolsa de Valores Nacional, S.A. si y solo si la calificación de riesgo con datos a diciembre 2025 ya ha sido presentada por la emisora tanto a la Bolsa como al Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

A continuación, se presentan las últimas calificaciones otorgadas por dicha entidad:

Fecha	Largo plazo	Corto plazo
31-12-2022	AA[gtm]	A2+[gtm]
31-12-2023	AA[gtm]	A2+[gtm]
31-12-2024	AA[gtm]	A2+[gtm]

Para efectos de la calificación, es importante tomar en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las calificaciones en escala nacional son una medida de calidad crediticia de las entidades relativa a la calificación del “mejor” riesgo crediticio de un país. Por lo tanto, las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente. La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión o del emisor.
2. La calificación otorgada es sólo para el mercado local, por lo que no es equivalente a la de los mercados internacionales. En el caso de CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., para

efectos de diferenciar las calificaciones locales de las internacionales, se ha agregado un subíndice a la escala de calificación local que, para el caso de Guatemala es [gtm].

2.3 CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

a) Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM):

La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional S.A. con fecha 8 de mayo de 2026, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha XX de XXX de 2026, bajo el código XXXXX.

b) Plazos de colocación de la Oferta Pública:

En términos generales, el plazo de colocación en mercado primario será el mismo que el de la oferta pública en dicho mercado, es decir, 3 años. Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos se darán a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública, y en ningún caso podrán extenderse más allá de 60 días de emitidos dichos avisos.

c) Plazo de vigencia de la emisión bajo programa:

El plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el XX de XXX de 2029. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

d) Procedimiento de Suscripción, adjudicación, colocación y liquidación:

El proceso de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizará con forme a lo establecido en el “Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A.”

En cuanto al proceso de solicitud, detalles de la cantidad mínima o máxima a solicitar y el momento del desembolso, momentos para la presentación de las demandas, fecha de aviso de oferta pública y de su publicación, así como el cierre de la subasta, se darán a conocer en los respectivos Aviso de Oferta Pública para cada serie o tramo.

Es importante recalcar que una serie ya colocada podrá irse incrementando sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de 60 días, siempre que dicho plazo se encuentre dentro del marco del plazo de la Oferta Pública en Mercado Primario.

e) Mecanismos de Colocación y asignación:

El mecanismo de colocación de los valores de la presente emisión bajo programa será subasta holandesa por tasa, de conformidad con el “Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.”

f) Procedimientos y criterios en caso de sobre-adjudicación de series

Las potenciales series a ser ofertadas mediante subasta holandesa, podrán contemplar la posibilidad de sobre-adjudicación. Para tal efecto, dicha posibilidad de sobre-adjudicación quedará sujeta tanto a las normas generales para las subastas holandesas vigente en BVN, como por las condiciones específicas a que el Emisor haga referencia en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

g) Colocación y contrato de suscripción de valores:

De ser el caso, la formación de Redes de Colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de Agentes a que hace referencia el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

La colocación de la presente emisión bajo programa no está sujeta a algún Contrato de Suscripción de Valores, sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, pueden llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial con algún Agente de Bolsa de una o más series o tramos determinados de pagarés. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor.

h) Modalidades de pago:

Los pagos de capital e intereses de los pagarés representados mediante anotaciones en cuenta serán ejecutados por el o los Agentes Consignatarios a cargo a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre que hayan sido recibidos por parte del Emisor. Para dicho efecto, el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema a quienes corresponden dichos pagos.

El importe de los intereses y pagos por concepto de redención de los pagarés que los tenedores no reciban, en los periodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario a su disposición, sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.

i) Condiciones de la emisión bajo programa:

i.i. Legislación y tribunales competentes:

La presente emisión bajo programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de la Ciudad de Guatemala.

i.ii. Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado:

El monto máximo a emitir en cualquier momento, dentro del plazo aprobado de tres años para su colocación en mercado primario, dependerá de la cantidad de valores en circulación en ese momento, por lo que se podrá tener revolvencia.

i.iii. Suscripción:

La emisión bajo programa PAGARES ARRENDA VIII DÓLARES será ofertada públicamente en mercado primario y secundario en BOLSA DE VALORES NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA; es

decir, no existe acuerdo de suscripción total o parcial del programa de emisión con algún Agente de Bolsa.

i.iv. Fecha de vencimiento de la oferta pública:

El plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el XX de XXX de 2029. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

j) Modalidad de colocación

La colocación en mercado primario de la presente emisión bajo programa será realizada por Mercado de Transacciones, S.A. como Agente Colocador, en caso de actuar exclusivamente y como Agente Líder en caso de que se utilicen Redes de Colocación; ambas, bajo la modalidad de “mejor esfuerzo”, de conformidad con los montos mínimos descritos en el respectivo Aviso de Oferta Pública. (Mejor esfuerzo significa que la negociación no está garantizada y la misma está sujeta a condiciones de mercado).

De ser el caso, la formación de Redes de Colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de Agentes a que hace referencia el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Tezó & Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica, con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2023
- Al 31 de diciembre de 2024
- Al 31 de diciembre de 2025

Adicionalmente, se adjuntan cuadros comparativos de la información financiera a los últimos tres períodos auditados.

BALANCE GENERAL			
	2023	2024	2025
Activo Circulante	256,035	276,888	363,099
Activos Fijos y Largo Plazo	153,743	197,908	242,729
Otros Activos	38	51	59
Activos Totales	409,816	474,847	605,887
Pasivo Circulante	138,832	181,246	215,907
Pasivos a Largo Plazo	47,067	34,371	92,352
Otros Pasivos	55,284	74,181	90,938
Total de Pasivos	241,183	289,798	399,197
Capital Pagado	52,000	55,000	60,000
Reserva Legal	18,706	20,377	22,459
Utilidades Acumuladas	68,314	76,255	82,590
Utilidad Neta	29,611	33,418	41,640
Total Patrimonio	168,631	185,050	206,689

Valores expresados en miles de quetzales

ESTADO DE RESULTADOS			
	2023	2024	2025
Ingresos	57,733	61,509	80,499
Gastos Financieros	10,495	10,142	16,748
Utilidad Bruta	47,238	51,367	63,751
Gastos Administrativos	20,572	20,289	24,094
Utilidad en Operación	26,666	31,078	39,657
Otros Ingresos	2,541	2,289	3,873
Utilidad antes de Impuesto	29,207	33,367	43,530
Impuesto sobre la Renta	4,589	4,790	6,174
Utilidad Neta del año	24,618	28,577	37,356
Participación Asociada	4,995	4,843	4,284
Resultado Integral del año	29,613	33,420	41,640

Valores expresados en miles de quetzales

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO			
	2023	2024	2025
Utilidad del año	29,611	33,418	41,640
Partidas en conciliación entre utilidad neta y efectivo neto	35,333	37,321	43,640
Cambios netos en Activos y Pasivos	30,994	32,024	16,757
Aumento de Activos y disminución de pasivos	53,433	(10,433)	(76,898)
Flujo de efectivo por actividades de inversión	(11,888)	12,326	4,688
Flujo de efectivos por actividades de financiamiento	(38,981)	(1,063)	74,435
Aumento Neto de Efectivo	2,563	830	2,225
Efectivo al inicio del año	2,154	4,718	5,547
Efectivo al final del año	4,718	5,547	7,772

Valores expresados en miles de quetzales

3.2 CONTINGENCIAS

A la fecha de la actualización de este documento, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., no presenta ninguna contingencia, reparo fiscal u otro asunto contingente que menoscabe su resultado.

3.3 OPINIÓN DE AUDITOR EXTERNO

Junto a los Estados Financieros Auditados, se adjunta la opinión de los auditores de la firma Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica.

3.4 SITUACIÓN FISCAL

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es observadora del cumplimiento de todas las leyes que está obligada a cumplir. Las declaraciones de impuestos han sido revisadas en este período, de lo cual no se evidencia ninguna contingencia fiscal.

Y a la fecha no existen:

- Reclamos o multas no indicadas, que nuestros abogados no hayan informado y que tienen probabilidad de iniciarse y deben ser revelados.
- Otros pasivos o pérdidas y ganancias contingentes que sea necesario acumular o revelar.
- Transacciones significativas que no se hayan registrado debidamente en los asientos contables y que sirvan de respaldo a los estados financieros.
- Eventos que hayan ocurrido después de la fecha del balance general y hasta la fecha de esta carta, que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros o revelarse en estos.
- Reparos fiscales pendientes de resolver con la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT).

3.5 PERSPECTIVAS

Se adjunta al presente prospecto los Estados de Flujo de Efectivo Proyectado para los siguientes cinco años. La información puesta a disposición del inversionista tanto propia como de la firma, no constituye garantía de resultados o rendimientos.

3.6 INFORMACIÓN SOBRE EL AUDITOR EXTERNO

La entidad Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A., inscrita en el Colegio de Auditores y Contadores Públicos, es una firma de la red de Firmas legalmente independientes SMS Latinoamérica, firma de auditoría externa independiente contratada por ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A., por cuatro períodos consecutivos, a partir del año 2022 hasta este 2025, y quien ha auditado los estados financieros adjuntados al presente Prospecto. Tiene sus oficinas centrales en 15 avenida 15-81 zona 13, PBX. 2322-6700.

3.7 ÍNDICES FINANCIEROS

Se encuentra adjunto al presente prospecto los índices financieros de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A., correspondiente a los periodos 2023, 2024 y 2025.

3.8 INFORMACIÓN DE SOCIEDADES DONDE SE TIENE INVERSIÓN

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., tiene participación accionaria en una sociedad denominada RENTAS Y COBROS, S.A., dedicada a la operación del Arrendamiento Operativo, etc., funciones que ARCESA como tal no puede ejercer por sí sola.

3.9 INFORMES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

Adjunto al presente prospecto se encuentran los informes del Órgano de Administración de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., de los años 2023, 2024 y 2025.

3.10 CASOS ESPECIALES DE DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN

3.10.1 CUADRO DE ANTIGÜEDAD DE LA MORA

ANTIGÜEDAD	A Diciembre 2023	A Diciembre 2024	A Diciembre 2025
De 1 a 30 días	2,003	3,165	6,225
De 31 a 30 días	627	663	379
Mayor a 61 días	840	624	668
	3,470	4,452	7,272

Valores expresados en miles de quetzales

3.10.2 DESCRIPCIÓN DE MORA CONTAGIADA

Los siguientes datos corresponden al total de contratos de bienes en arrendamiento que, aunque estén pendientes de facturar representan un beneficio a favor de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A., contenidos en los contratos que los clientes se comprometen a cumplir según los términos descritos.

Están representados en corto plazo (menor a un año) y largo plazo (mayor a un año).

A Diciembre 2023

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	2,003	57.72%	190,955	151,724
De 31 a 30 días	627	42.28%		
Mayores a 61 días	840			
Del total de la cartera				
Diciembre 2023	3,470	1.01%	Total Cartera	342,679

Valores expresados en miles de quetzales

1.01% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2023 con relación al total de la cartera.

A Diciembre 2024

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	3,165	71.09%	198,425	195,980
De 31 a 30 días	663	28.91%		
Mayores a 61 días	624			
Del total de la cartera				
Diciembre 2024	4,452	1.13%	Total Cartera	394,405

Valores expresados en miles de quetzales

1.13% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2024 con relación al total de la cartera.

A Diciembre 2025

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	6,225	85.60%	244,192	238,652
De 31 a 30 días	379	14.40%		
Mayores a 61 días	668			
Del total de la cartera				
Diciembre 2025	7,272	1.51%	Total Cartera	482,844

Valores expresados en miles de quetzales

1.51% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2025 con relación al total de la cartera.

4. CONSIDERACIONES FINALES

La información contenida en este Prospecto puede ser consultado en la página web del Registro del Mercado de Valores y Mercancías y de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y en las oficinas del Agente a cargo; la actualización a la información del prospecto será incorporada por actualizaciones anuales durante la vigencia de la Oferta Pública y de forma mensual los hechos relevantes de la Emisora, en ambos casos podrá consultarse en el sitio web de la Bolsa.



www.rmvm.gob.gt/

11 AVENIDA 3-14, ZONA 1, CIUDAD DE GUATEMALA



www.bvnsa.com.gt/

7A AVENIDA 5-10, ZONA 4, CENTRO FINANCIERO, TORRE 2 NIVEL 9, CIUDAD DE GUATEMALA

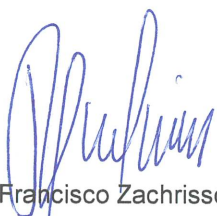
**MERCADO DE
TRANSACCIONES
CASA DE BOLSA**

<http://www.corporacionbi.com/gt/mt/>

VIA 5, 5-34, ZONA 4 CENTRO FINANCIERO TORRE 3 NIVEL 9, CIUDAD DE GUATEMALA

5. RESPONSABILIDADES

El representante legal de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA, certifica: Que los datos contenidos en el presente Prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa continua sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables.



Ing. Roberto Francisco Zachrisson Gomez
Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal