

46  
DE

158  
HOJAS

**LEASING**  
CMI

18 calle 24-69, Zona 10 Empresarial Zona Pradera Torre I, Nivel 8 Oficina 811  
Ciudad de Guatemala  
Guatemala  
Teléfono: 2416-6666  
AtencionUFIN@somoscmi.com  
www.somoscmi.com

# Oferta Pública Bursátil

## Q. 250,000,000

### 1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR:

#### FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

Leasing CMI, Sociedad Anónima (Anteriormente denominada Inversiones Petrel, Sociedad Anónima), quedó inscrita de forma definitiva en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, el 03 de abril de 2013 bajo el número 100,755, folio 437, del libro 194 de Sociedades Mercantiles.

#### BREVE HISTORIA

Corporación Multi Inversiones – CMI-, es una corporación familiar, multilatina, de origen centroamericano, que genera inversión, empleo y desarrollo en la región. Con más de 105 años de sólida historia y calidez familiar, está integrada por más de 50 mil colaboradores, distribuidos en dos agrupaciones de negocio: CMI Alimentos y CMI Capital, con presencia en 15 países. Este legado ha exigido replantearse la forma tradicional de hacer negocios, tomando conciencia del liderazgo y del impacto que tiene en la sociedad.

Leasing CMI, S.A. como empresa de CMI, inicia operaciones en el mercado en octubre de 2022 buscando brindar soluciones financieras de calidad que se encuentran al servicio de los principales socios y aliados estratégicos, así como de los colaboradores de CMI, a través del servicio de actividad de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero con opción de compra, arrendamiento financiero inmobiliario, arrendamiento financiero inmobiliario con opción de compra para la obtención y renovación de

activos productivos. Así mismo, ha desarrollado la línea de negocio de factoraje que busca apoyar a los socios estratégicos de CMI, a través de liquidez para sus operaciones de capital de trabajo con el descuento de las facturas emitidas a las unidades comerciales de CMI.

### **ACTIVIDAD PRINCIPAL**

LEASING CMI, S. A. tiene como actividad principal el servicio de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero con opción de compra, arrendamiento financiero inmobiliario o arrendamiento financiero inmobiliario con opción de compra la obtención y renovación de activos productivos, para los principales socios, aliados estratégicos, colaboradores y participantes del ecosistema de CMI.

Así mismo, dentro de su estrategia de negocio, ha desarrollado como actividad complementaria el financiamiento a través de la línea de factoraje, otorgando liquidez de corto plazo a los socios comerciales de CMI a través del descuento de facturas los cuales se emiten bajo el programa de proveedores.

## **2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO EL PROGRAMA:**

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

**DENOMINACIÓN:** La emisión bajo programa se denomina "PAGARÉS LEASING CMI"

**CLAVE DE COTIZACIÓN:** PLCMIQ1

**MONEDA Y CUPO GLOBAL:** Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en QUETZALES. La emisión bajo programa es por un importe máximo revolvente de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE QUETZALES (Q. 250,000,000.00).

**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 QUETZALES (Q.1,000.00) y a partir de una inversión mínima de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) para las colocaciones en mercado primario y secundario, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00), que podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica. 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

*[Handwritten signature and stamp]*  
Linda Katherine Melissa Chávez Htz  
Alfrenda y Victoria

47  
DE

158  
HOJAS

determine el Emisor mediante los Avisos 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 ofrecida puede ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecida por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

#### **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 acuerdo de suscripción total ni 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 con lo resuelto por el órgano competente del Emisor.

**FORMA DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES:** Los valores del programa de emisión 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:** Los valores podrán ser colocados en mercado primario durante un período

de tiempo que no excederá de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

El período transcurrido desde la fecha de publicación de un Aviso de Oferta Pública y la efectiva colocación de una serie en particular en mercado primario no podrá ser mayor a 60 días.

El plazo de los valores a emitir en cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

El plazo para la negociación en mercado secundario abarcará hasta la fecha de vencimiento 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 con 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 para 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 según acta número XX de fecha XX de XX de 2025 del Consejo de Administración de LEASING CMI, S.A., en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa. Fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha XX de XXXX de XXXX e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha XX de XXXX de 2025, bajo el código XXXXXX.

**FIRMA DE AUDITORES:** Ernst & Young, es la firma de Auditoría Externa independiente contratada por LEASING CMI, S. A. y quien ha emitido opinión sobre los Estados Financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adjuntos al presente prospecto.

**PROYECCIONES FINANCIERAS:** Se incluyen al presente prospecto proyecciones que generará al corto y mediano plazo. Dichas proyecciones se encuentran en el anexo I del presente prospecto.

**CALIFICACIÓN DE RIESGO:** Programa de Pagarés a largo plazo: GT A, perspectiva estable; Programa de Pagarés a corto plazo: GT 2-; otorgada a la emisora con fecha 21 de mayo del año 2025 por PCR Pacific Credit Ratings Guatemala, S.A., calificadoradora inscrita en el RMVM.

Circular stamp of Ligda Katherine Melyssa Chavez Az, Abogada y Notaria.

48  
JE

158  
HOJAS

**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 y bienes enajenables que posea el emisor al momento de exigirse su cumplimiento.

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

**AGENTE:** Valores CMI, S.A. fungirá como Agente Estructurador y Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder, a cargo de la emisión bajo programa.

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

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL PROSPECTO:** Prospecto elaborado al XX de junio de 2025.

### 3. DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS:

El Emisor, a través de su representante legal, 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 preparadas por la entidad emisora con base en 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 ÉSTOS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN EL PUNTO 1.2 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 PACIFIC CREDIT RATING GUATEMALA, S.A.**

La inscripción de los valores que forman parte de esta 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 se encuentre 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 con 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 POSEE CONDICIONANTES O COVENANTS, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN “3. OTROS DATOS”, INCISO “E. CONDICIONES O COVENANTS”, QUE PUEDAN AFECTAR SUS OBLIGACIONES RELATIVAS A LA PRESENTE EMISIÓN. EN CASO DE ADQUIRIR ALGÚN FINANCIAMIENTO ADICIONAL QUE AFECTE DE ALGUNA FORMA LAS CONDICIONES ACTUALES, O DE ESTABLECERSE O MATERIALIZARSE ALGÚN TIPO DE CONDICIONANTE O COVENANT, LEASING CMI, S.A. INFORMARÁ A LOS INVERSIONISTAS POR LOS MEDIOS ESTABLECIDOS EN LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS DE BVN, A LAS CUALES EL EMISOR QUEDA SUJETO.**

**EN ESTA OFERTA PÚBLICA NO SE CUENTA CON LA FIGURA DE REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS.**

**CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN EN PAGARÉS 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 PAGARÉS. 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, 4 de agosto de 2025

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

Estimados Señores:

Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada "PAGARÉS LEASING CMI" con clave de cotización "PLCMIQ1" 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.

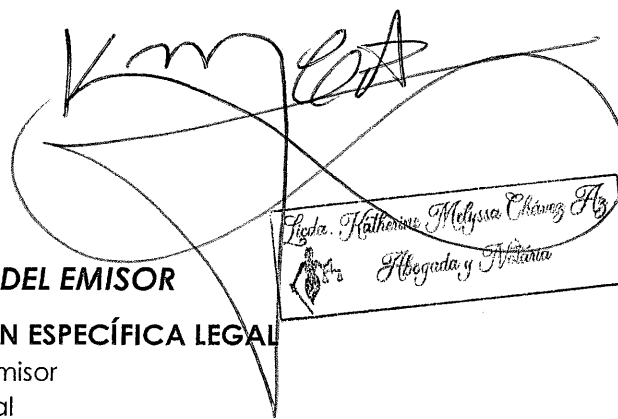
Como Representante legal de la entidad denominada Leasing CMI, S.A., por este medio acepto que conozco toda la normativa que a este respecto se encuentra vigente y que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente, así como la información del prospecto informativo presentada en la emisión bajo programa "PLCMIQ1", es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones y datos, Comprometiéndonos a realizar los pagos correspondientes al trámite de 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,

**LEASING CMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**Ernesto Martín Guerra Arana**  
Presidente del Consejo de Administración  
y Representante Legal



50  
DE

188  
HOJAS

## Contenido

### 1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

12

#### 1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA LEGAL

12

- a. Nombre del Emisor 12
- b. Domicilio Legal 12
- c. Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil 12
- d. Breve historia 12
- e. Actividad Principal 13
- f. Principales categorías de Productos vendidos y/o servicios prestados 14
- g. Importe neto durante los últimos 3 ejercicios 15
- h. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor 20
- i. Descripción del grupo y estructura de control de la emisora 20
- j. Litigios 26
- k. Número de accionistas 26
- l. Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa. 26
- m. Organigrama 28
- n. Personal empleado y relaciones laborales 28
- o. Dividendos distribuidos e intereses pagados 29

#### 1.2 FACTORES DE RIESGO

29

- a. Factores de riesgo inherentes al negocio 30
  - a.1. Operaciones 30
  - a.2. Estructura Financiera 32
  - a.3. Plazo de los valores de oferta pública 33
  - a.4. Competencia 33
  - a.5. Relaciones con Proveedores y dependencias 34
  - a.6. Personal 35
  - a.7. Tecnología 36
  - a.8. Reclamos judiciales y extrajudiciales 36
  - a.9. Proyectos de expansión y crecimiento 36
- b. Factores externos de riesgo 36
  - b.1. Políticos y sociales 36
  - b.2. Económicos 37
  - b.3. Legislación 37
  - b.4. Sistema de justicia 37
  - b.5. Política fiscal 37
  - b.6. Aspectos ambientales 38
- c. Riesgos específicos a los valores 38
  - c.1. Liquidez en mercado secundario 38
- d. Otros factores de riesgo 38
  - d.1. Volatilidad en el tipo de cambio y tasa de interés 38
  - d.2. Política Monetaria, cambiaria y crediticia 39
  - d.3. Fuerza mayor 39
  - d.4. Condicionantes o Covenants 40
- e. Niveles de apalancamiento y sistema de pago 40

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| f.         | Proyecciones financieras  | 41        |
| <b>1.3</b> | <b>OTROS DATOS</b>  | <b>42</b> |
| a.         | Competitividad de la Emisora  | 42        |
| a.1.       | Posición competitiva de la emisora  | 42        |
| a.2.       | Principales competidores en el mercado  | 42        |
| b.         | Política de inversiones   | 43        |
| b.1.       | Breve descripción de Activos Fijos  | 43        |
| b.2.       | Inversiones en otras sociedades   | 43        |
| b.3.       | Inversiones en curso de realización   | 44        |
| b.4.       | Principales inversiones futuras   | 44        |
| c.         | Emisiones anteriores  | 44        |
| d.         | Emisiones vigentes  | 44        |
| e.         | Condiciones o Covenants   | 44        |
| <b>2.</b>  | <b>CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA</b>  | <b>45</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Características de los valores, condiciones y reglas de la emisión bajo programa</b>       | <b>45</b> |
| a.         | Denominación y clave de cotización  | 45        |
| b.         | Descripción de las Resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa                     | 45        |
| c.         | Cupo Global de la emisión bajo programa   | 45        |
| d.         | Descripción del Tipo y Clase de Valor o Instrumento   | 45        |
| e.         | Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir   | 45        |
| f.         | Destino de los fondos   | 46        |
| g.         | Moneda  | 46        |
| h.         | Valor Nominal   | 46        |
| i.         | Inversión Mínima  | 46        |
| j.         | Fecha de emisión  | 46        |
| k.         | Fecha de liquidación de la operación de adjudicación  | 46        |
| l.         | Mercado   | 46        |
| m.         | Precio de colocación, precio de suscripción   | 46        |
| n.         | Descripción de las garantías que respaldan los valores  | 47        |
| o.         | Descripción de los derechos vinculados a los valores  | 47        |
| p.         | Explicación sobre los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el oferente | 47        |
| q.         | Amortización anticipada (por resolución del Emisor)   | 47        |
| r.         | Vencimiento anticipado (a solicitud del Inversionista)  | 47        |
| s.         | Aspectos impositivos generales de los valores   | 47        |
| t.         | Indicación sobre el Representante de los Inversionistas                                       | 48        |
| u.         | Denominación y domicilio de los Agentes   | 48        |
| v.         | Entidad Depositaria   | 48        |
| w.         | Entidades suscriptoras  | 48        |
| x.         | Relación de la Emisora con el Agente Colocador  | 48        |
| y.         | Forma de circulación  | 49        |
| <b>2.2</b> | <b>CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES</b>   | <b>49</b> |
| a.         | Número de series a emitir   | 49        |
| b.         | Plazo de vencimiento de los valores   | 49        |

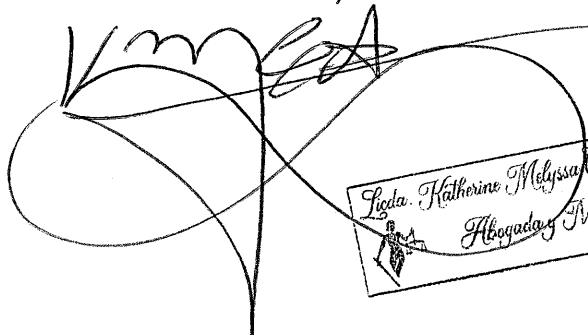
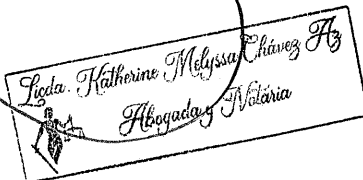
|      |   |    |
|------|---|----|
| c.   | Información sobre los intereses y capital                                   | 50 |
| c.1. | Tipo de interés nominal o tasa máxima de rentabilidad ofrecida              | 50 |
| c.2. | Base del cálculo (360 o 365)  | 51 |
| c.3. | El Procedimiento de pago de los mismos                                      | 51 |
| c.4. | Lugar de pago de intereses y capital  | 52 |
| c.5. | Cuadro del importe efectivo de los valores                                  | 52 |
| d.   | Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del capital | 52 |
| d.1. | Entidad Depositaria   | 53 |
| e.   | Subordinación de la emisión bajo programa respecto de otras deudas          | 53 |
| f.   | Calificación de Riesgo  | 53 |

## 2.3 CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN 54

|      |  |    |
|------|--|----|
| a.   | Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)  | 54 |
| b.   | Plazos de colocación de la oferta pública y de la Vigencia de la Emisión bajo Programa | 54 |
| c.   | Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación                  | 54 |
| d.   | Mecanismo de colocación y asignación   | 55 |
| e.   | Procedimientos y criterios en caso de sobre adjudicación de series                     | 55 |
| f.   | Colocación y contrato de suscripción de valores  | 55 |
| g.   | Modalidades de pago  | 55 |
| h.   | Condiciones de la emisión bajo programa  | 56 |
| h.1. | Legislación y tribunales competentes   | 56 |
| h.2. | Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado                                  | 56 |
| h.3. | Suscripción  | 56 |
| h.4. | Fecha de vencimiento de la Oferta Pública  | 56 |
| i.   | Modalidad de colocación  | 56 |

## 3. INFORMACIÓN FINANCIERA 56

|    |  |    |
|----|--|----|
| a. | Estados Financieros auditados                      | 56 |
| b. | Contingencias                                      | 57 |
| c. | Opinión de auditor externo                         | 57 |
| d. | Estados Financieros Internos                       | 57 |
| e. | Situación Fiscal                                   | 57 |
| f. | Perspectiva  | 57 |
| g. | Información sobre el Auditor Externo               | 58 |
| h. | Índices Financieros                                | 60 |
| i. | Información de sociedades donde se tiene inversión | 60 |
| j. | Informe del órgano de administración               | 60 |
| k. | Casos especiales de divulgación de información     | 60 |
| l. | Estados Financieros Proyectados a diciembre 2030   | 62 |

## **1. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

### **1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA LEGAL**

#### ***a.Nombre del Emisor***

La denominación social de la emisora es Leasing CMI, Sociedad Anónima. A quien en adelante también se le podrá denominar Leasing CMI, S.A. o Leasing CMI, indistintamente.

#### ***b.Domicilio Legal***

El domicilio legal de la emisora es 18 calle, 24-69, Zona 10, Empresarial Zona Pradera, Torre I, Nivel 8, Oficina 811, Guatemala, Guatemala.

#### ***c.Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil***

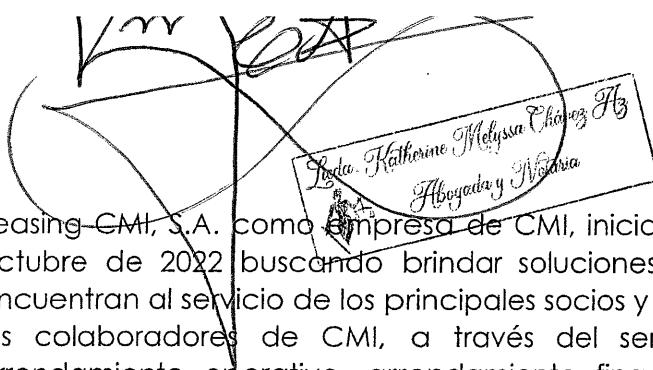
Leasing CMI, S.A. fue constituida mediante escritura pública número cuarenta y cuatro, autorizada en esta ciudad el siete de septiembre del año dos mil doce, por la Notaria Anabella Alburez Aja, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número cien mil setecientos cincuenta y cinco, (100,755) Folio cuatrocientos treinta y siete (437), Libro ciento noventa y cuatro (194) electrónico de Sociedades Mercantiles el 03 de abril de 2013.

#### **Modificaciones:**

- Mediante escritura pública número 28 autorizada el 18 de octubre de 2021, por la Notaria Elena Del Rosario Paniagua Samayoa, fueron modificadas el objeto y la denominación social.
- Mediante escritura pública número 4 autorizada el 15 de febrero de 2022, por la Notaria Elena Del Rosario Paniagua Samayoa, fue modificado la denominación social y aumentado el capital social.
- Mediante escritura pública número 9 autorizada el 10 de marzo de 2022, por la Notaria Elena Del Rosario Paniagua Samayoa, fue aclarada la escritura anterior.
- Mediante escritura pública número 6 autorizada el 25 de febrero de 2025, por la Notaria Anabella Alburez Aja, fue modificado el objeto de la sociedad.

#### ***d.Breve historia***

Leasing CMI, S. A. (entidad que al momento de su constitución se denominaba Inversiones Pretel, Sociedad Anónima) inició operaciones en octubre 2022; forma parte de Corporación Multi Inversiones – CMI –, la cual se consolida como una corporación familiar, multilatina, de origen centroamericano, que genera inversión, empleo y desarrollo en la región. Con 105 años de sólida historia y calidez familiar, está integrada por más de 50 mil colaboradores, distribuidos en dos agrupaciones de negocio: CMI Alimentos y CMI Capital, con presencia en más de 15 países.



52  
DE

158  
HOJAS

Leasing CMI, S.A. como empresa de CMI, inicia operaciones en el mercado, en octubre de 2022 buscando brindar soluciones financieras de calidad que se encuentran al servicio de los principales socios y aliados estratégicos, así como de los colaboradores de CMI, a través del servicio de actividad de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero con opción de compra, arrendamiento financiero inmobiliario o arrendamiento financiero inmobiliario con opción de compra para la obtención y renovación de activos productivos. Así mismo, ha desarrollado la línea de negocio de factoraje que busca apoyar a los socios estratégicos de CMI, a través de liquidez para sus operaciones de capital de trabajo con el descuento de las facturas emitidas a las unidades comerciales de CMI.

El 20 de mayo de 2020 inicia operaciones Valores CMI, S.A., el cual está inscrito como Agente de Bolsa en el RMVM y forma parte de la Corporación Multi Inversiones -CMI-. A la presente fecha, Valores CMI, S.A. ha sido contratado como Agente estructurador y colocador de los Pagarés Bursátiles de Leasing CMI, S.A.

El 16 de febrero de 2018 el Congreso de la República de Guatemala aprobó el Decreto 1-2018 (Ley de los Contratos de Factoraje y Descuento), el cual fue publicado el 22 de febrero del 2018 y entró en vigor 6 meses después. Este Decreto Ley tiene como objeto regular los contratos de factoraje y los contratos de descuento, ya que este tipo de herramientas de financiamiento no se encontraban reguladas en la legislación guatemalteca.

El 10 de febrero 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 entrado en vigor 3 meses después. 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.

En términos generales, con la aprobación de las nuevas leyes que regulan directamente el funcionamiento del leasing y los contratos de factoraje, se espera tener un efecto multiplicador en las operaciones de esta naturaleza, esto como resultado de tener seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento con opción a compra, así como en los negocios de factoraje y descuento.

#### **e. Actividad Principal**

Leasing CMI, S. A. tiene dos líneas estratégicas como actividad principal:

- 1) El servicio de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero con opción de compra, arrendamiento financiero inmobiliario o arrendamiento financiero inmobiliario con opción de compra para la obtención y renovación de activos productivos, para los principales socios, aliados estratégicos, colaboradores y participantes del ecosistema de CMI.

El arrendamiento o "leasing" brinda al cliente, beneficios financieros-operativos que acompaña la estrategia del negocio, los cuales se describen más adelante.

2) El servicio de factoraje o descuento de facturas, es un mecanismo donde se otorga liquidez a las personas individuales o jurídicas para financiar su flujo de caja, anticipando las facturas que ellos han emitido a sus clientes compradores de sus productos o servicios, que regularmente son empresas de CMI.

#### ***f. Principales categorías de Productos vendidos y/o servicios prestados***

##### **Leasing Financiero**

Servicio a través del cual la parte Arrendante brinda el servicio de arrendamiento de activos productivos a la parte Arrendataria. En un contrato de Leasing Financiero, la parte Arrendataria está interesada en comprar el equipo desde el inicio del contrato; las partes pactan un precio residual de venta de los activos y queda contractualmente convenida la opción de compra.

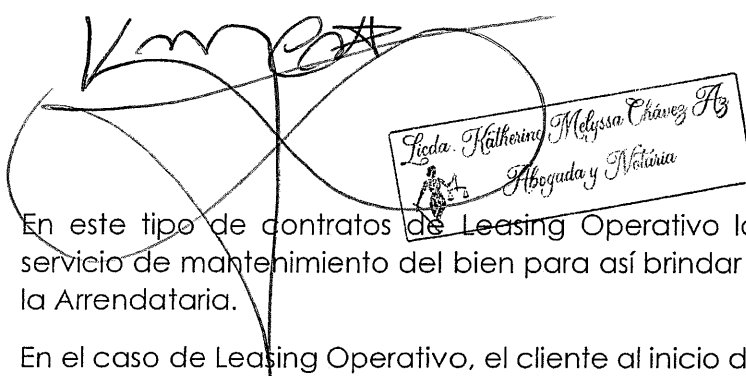
Los activos que se contratan en Leasing Financiero pueden ser bienes muebles e inmuebles. En la categoría de bienes muebles puede mencionarse, maquinaria industrial, vehículos de carga, vehículos ejecutivos, maquinaria construcción, agrícola, etc. En el caso de bienes inmuebles productivos como bodegas, ofi-bodegas, oficinas, locales comerciales.

Al contratar el servicio de Leasing financiero, el cliente obtiene los siguientes beneficios:

- Uso, goce y explotación de los bienes por el pago de una renta, de los pagos facturados por concepto de arrendamiento, permite al Arrendatario contar con la solución de equipamiento que su negocio requiere, sin distraer su capital de trabajo en bienes no corrientes y lograr la mayor eficiencia en el negocio.
- A nivel de normativa, los arrendamientos están regulados en la NIIF 16 de arrendamientos, la cual tuvo modificaciones con vigencia a enero 2019, el bien debe registrarse como activo/pasivo.
- Mejora el flujo de efectivo.
- Acceso al financiamiento hasta el 80% del bien.
- Permite el acceso a bienes o equipo con tecnología reciente.
- El bien se encuentra asegurado durante todo el plazo del arrendamiento cubriendo cualquier siniestro.

##### **Leasing Operativo**

Al igual que con el Leasing Financiero, la parte Arrendante brinda el servicio de arrendamiento de activos productivos a la parte Arrendataria. Al igual que en el caso de leasing financiero, el servicio puede ser sobre bienes muebles e inmuebles productivos.



53  
DE

188  
HOJAS

En este tipo de contratos de Leasing Operativo las partes convienen incluir el servicio de mantenimiento del bien para así brindar una solución más completa a la Arrendataria.

En el caso de Leasing Operativo, el cliente al inicio del contrato no está interesado en adquirir el activo al final del plazo, sino en general lo que busca es la renovación de ese activo. Al finalizar el plazo del contrato la Arrendataria podrá optar por una de las siguientes opciones:

- Renovación contrato por nuevos activos.
- Extensión de contrato por el total de los activos o sólo parte de éstos; con cuotas recalculadas.
- Adquirir los activos a un valor justo mercado.

### **Sale and Lease-back**

Este servicio tiene como propósito brindar la opción de leasing sobre un activo adquirido con anterioridad por la Arrendataria. La Arrendante compra el activo a la Arrendataria y posterior a la compraventa se suscribe contrato de leasing. La Arrendataria además de las ventajas que brinda el servicio de leasing, tiene la oportunidad de recuperar liquidez, desde su propio Balance General, convirtiendo un Activo Fijo a Activo Circulante al recibir el pago de la venta; el Activo permanecerá en su uso, goce y explotación.

Este servicio de leasing se brindará sobre bienes muebles e inmuebles productivos.

### **Leasing Inmobiliario**

Servicio de renta que se brindará sobre un bien inmueble productivo como: oficinas, bodegas, locales comerciales, terrenos y apartamentos para renta. Según el propósito puede ser leasing financiero u operativo.

### **Factoraje**

El factoraje es un mecanismo financiero que permite a las empresas obtener efectivo de inmediato a cambio de sus facturas pendientes de pago. El factoraje es una opción de financiamiento a corto plazo que beneficia a las pequeñas y medianas empresas para la recuperación de liquidez.

### **g. Importe neto durante los últimos 3 ejercicios**

Leasing CMI, S. A., en 2022 inició con una estrategia de negocio de arrendamiento financiero, dirigido a proveer servicios de arrendamiento a las empresas de Alimentos de CMI.

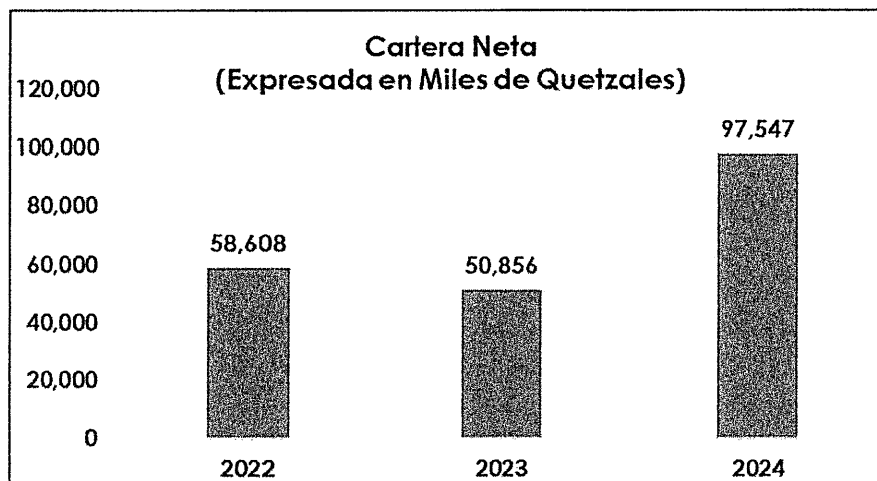
Durante el año 2024, Leasing CMI, S.A. implementa la estrategia de otorgar el servicio de arrendamiento financiero a socios comerciales de CMI, otorgando

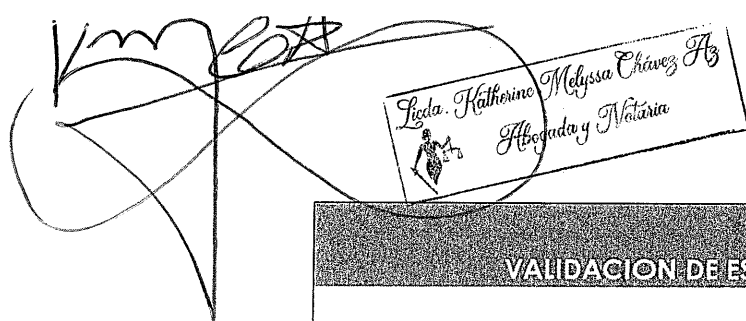
financiamiento a través de leasing a clientes externos, los cuales tengan como fuente de repago de la operación de leasing, flujos provenientes de contratos de servicios como proveedores de largo plazo con empresas de CMI.

El importe neto de cartera durante los años 2022, 2023 y 2024 ha tenido el siguiente comportamiento:

**Volumen anual de negocios (cartera neta en miles) de Quetzales**

| <b>CARTERA NETA</b><br><b>(Expresado en Miles de Quetzales)</b> |                |
|---|----------------|
| <b>Año</b>  | <b>Neto</b>    |
| 2022  | <b>Q58,608</b> |
| 2023  | <b>Q50,856</b> |
| 2024  | <b>Q97,547</b> |





54  
DE

158  
HOJAS

| VALIDACION DE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS                    |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Años   | 2022           | 2023           | 2024           |
| <b><u>Préstamos / Arrendamientos a Partes Relacionadas</u></b> |                |                |                |
| Corto Plazo  | Q8,964         | Q9,836         | Q12,856        |
| Largo Plazo  | Q50,742        | Q40,905        | Q46,325        |
| (-) Pérdida Crediticia Esperada                                | -Q1,257        | -Q519          | -Q371          |
| <b><u>Arrendamiento Financiero Clientes</u></b>                |                |                |                |
| Corto Plazo  |                | Q24            | Q6,841         |
| Largo Plazo  |                | Q176           | Q31,899        |
| (-) Pérdida Crediticia Esperada                                |                |                | -Q278          |
| <b><u>Productos Financieros por Cobrar</u></b>                 | Q159           | Q434           | Q285           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>Q58,608</b> | <b>Q50,856</b> | <b>Q97,557</b> |

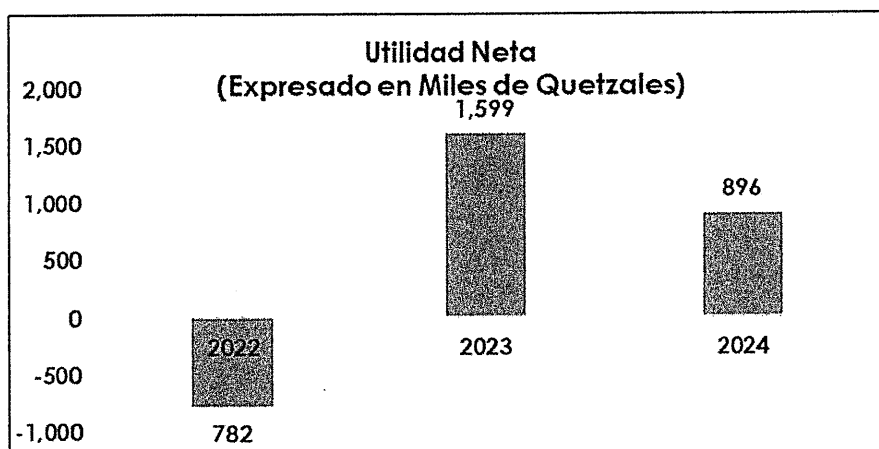
La reserva de "Pérdidas Crediticias Esperadas" se utiliza para estimar el riesgo de pérdida debido al incumplimiento de un prestatario de reembolsar un préstamo o cumplir con las condiciones contractuales.

Leasing CMI, S.A. reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese activo financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, Leasing CMI, S.A. mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

#### Utilidad Neta – Ganancias Distribuibles

LEASING CMI, S.A., ha obtenido los siguientes resultados netos al 31 de diciembre de los años 2022, 2023 y 2024.

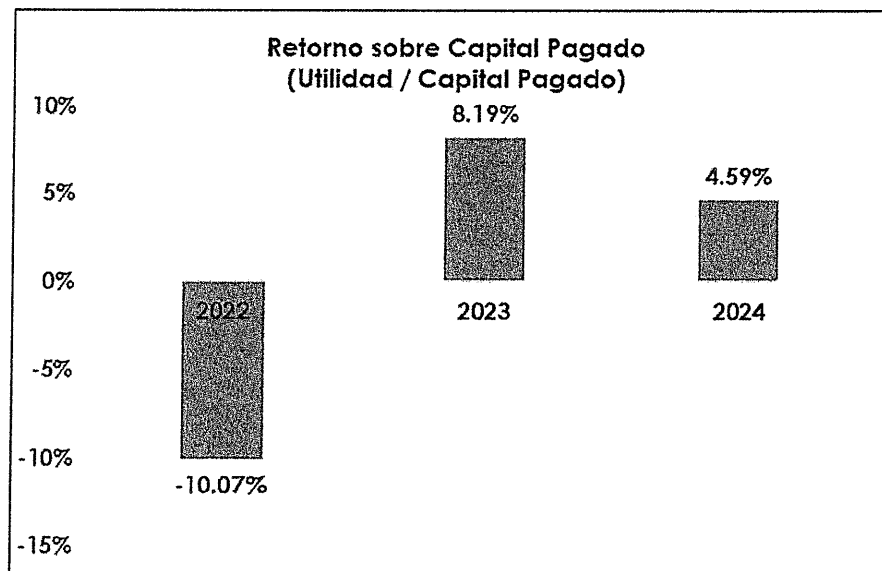
| UTILIDAD NETA<br>(Expresado en Miles de Quetzales) |       |
|--|-------|
| Año  | Neto  |
| 2022   | -782  |
| 2023   | 1,599 |
| 2024   | 896   |



### Retorno Sobre el Capital Invertido

Con base en las políticas financieras, de riesgos, gastos y capital de trabajo de Leasing CMI, S. A. durante el año 2024, se alcanzó un firme posicionamiento económico, obteniendo un rendimiento sobre capital pagado de 4.59%, como se muestra en la siguiente gráfica. Es importante mencionar que el rendimiento es determinado con base a la relación existente entre las utilidades netas y el capital pagado

| Retorno sobre el Capital Pagado<br>(Utilidad / Capital Pagado) |         |
|--|---------|
| Año  | ROE     |
| 2022   | -10.07% |
| 2023   | 8.19%   |
| 2024   | 4.59%   |

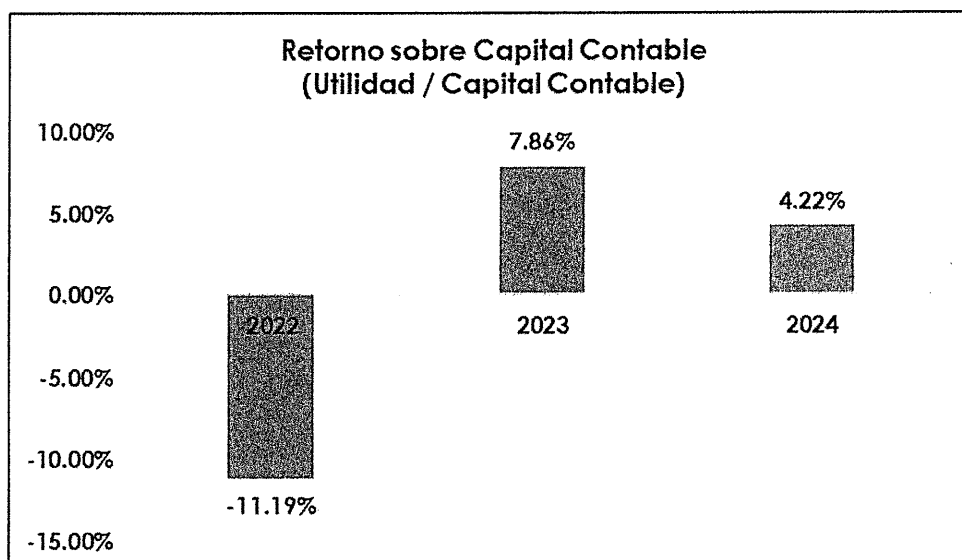


En este índice se aprecia la relación entre las utilidades netas y el patrimonio (Capital Contable), el cual está compuesto por: capital pagado, reservas legales, utilidades acumuladas y resultado final del período.

| Retorno sobre el Capital Contable<br>(Utilidades / Capital Contable) |         |
|--|---------|
| Año  | ROE     |
| 2022   | -11.19% |
| 2023   | 7.86%   |
| 2024   | 4.22%   |

*[Handwritten signature]*

*Lidia Katherine Melissa Chávez Az*  
Abogada y Notaria



El Capital Contable se integra de la siguiente manera:

| Integración de Capital Contable<br>(Cifras en miles de Q.) |               |                |                |
|--|---------------|----------------|----------------|
| Años   | 2022          | 2023           | 2024           |
| Capital Pagado   | Q7,764        | Q19,514        | Q19,514        |
| Reserva Legal  | Q0            | Q80            | Q80            |
| Resultados Acumulados                                      | Q0            | -Q782          | Q737           |
| Resultado del Período                                      | -Q782         | Q1,599         | Q896           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>Q6,982</b> | <b>Q20,411</b> | <b>Q21,227</b> |

#### ***h. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor***

Las oficinas de Leasing CMI, S.A. se encuentran ubicadas en 18 CALLE 24-69, Zona 10, Empresarial Zona Pradera, Torre 1, Nivel 8, Oficina 811, Guatemala, Guatemala. con una ubicación estratégica en un centro corporativo donde se encuentran las principales oficinas de la alta gerencia, facilitando la sinergia empresarial y las oportunidades de negocio en el ecosistema CMI.

#### ***i. Descripción del grupo y estructura de control de la emisora***

##### **Descripción del Grupo**



Leasing CMI, Sociedad Anónima es parte de Corporación Multi Inversiones (CMI). CMI es una corporación familiar multilatina fundada en 1920. Está integrada por más de 50 mil colaboradores, con presencia en 15 países, muchos de ellos ubicados en la región de Latinoamérica y Estados Unidos.

A través de sus agrupaciones de negocio, CMI Alimentos y CMI Capital, CMI crea un impacto sostenible en las comunidades donde está presente, ofreciendo excelencia y calidad en sus productos y servicios. Los negocios en la agrupación de CMI Alimentos incluye: molinos de harina de trigo, producción de pastas y galletas; industria avícola, porcícola, procesados y fabricación de embutidos; alimentos balanceados para animales y mascotas; industria de restaurantes, con su marca Pollo Campero, entre otros. CMI Capital incluye: proyectos de generación y comercialización de energía renovable; desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios y negocios de servicios financieros.

Las raíces de CMI inician en 1920, con una pequeña tienda fundada por Juan Bautista Gutiérrez en San Cristóbal, Totonicapán en Guatemala. Más de un siglo después, la corporación se ha consolidado como uno de los grupos más fuertes, visionarios e innovadores de la región. En 1936, inician las actividades industriales con la fundación del primer molino de harina en Guatemala, que posteriormente dio paso a la ampliación de la operación, contando actualmente con molinos de harina y plantas de proceso de alimentos balanceados para animales en Centroamérica y el Caribe.

Otra de las unidades de negocio de CMI, Industria Pecuaria inicia en 1964 con la inversión en la granja avícola de Villalobos, y luego fue expandida a la industria de restaurantes en 1971, mediante el establecimiento del restaurante Pollo Campero en Guatemala y a partir de 1972 en El Salvador y Centroamérica. En 1994, Pollo Campero lanzó su programa de franquicias, llegando las primeras franquicias de Pollo Campero a los Estados Unidos en 2002.

En 1986, se creó la unidad de Desarrollo Inmobiliario de CMI con el objetivo de desarrollar espacios residenciales, comerciales y de oficinas en toda Guatemala. Mientras que la unidad de negocios CMI Energía se creó en 2004, con un proyecto de energía hidráulica en Guatemala, y en 2016 inició su expansión en Centroamérica con proyectos de energía solar y eólica, siendo

su último hito su ingreso a República Dominicana con el proyecto solar Mata de Palma. CMI desarrolló la unidad de negocios de servicios financieros junto con las unidades de negocios existentes, apoyando principalmente a otras unidades de negocios de CMI al proporcionar servicios tales como financiamiento y gestión de inversiones.

Por otra parte, la Fundación Juan Bautista Gutiérrez, el brazo social de CMI, desde hace más de tres décadas, es una entidad dedicada al servicio social que conduce programas con énfasis en las áreas de Educación y Salud. La Fundación Juan Bautista Gutiérrez otorgó 50 becas universitarias para iniciar el año escolar 2021 y tiene 186 becarios actualmente estudiando y 185 graduados. También ejecuta iniciativas para las comunidades en las que opera CMI que se centran en educar a los miembros de la comunidad sobre nutrición, facilitar el acceso a alimentos nutritivos y promover el empoderamiento de las mujeres en estas comunidades.

### **Harinas (B4B)**

La unidad de negocios de harinas (Business for Business) de CMI se dedica a la producción y comercialización de más de 60 marcas líderes de harinas de trigo y maíz, sémolas de trigo y maíz, premezclas industriales y familiares, cuenta con 11 molinos de harina y 13 centros de distribución en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, México, República Dominicana y Colombia. Adicionalmente, produce alimentos balanceados para animales en cuatro plantas en la región centroamericana.

### **Alimentos y Consumo**

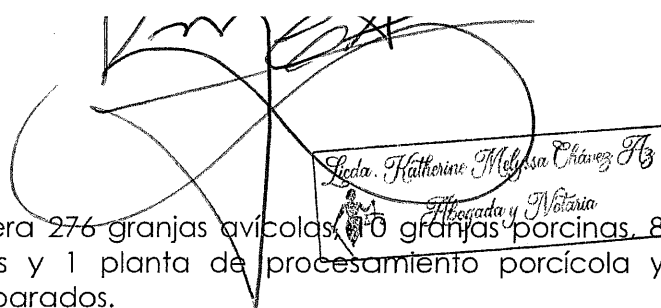
La unidad de Alimentos y Consumo produce y comercializa sus marcas en más de 150,000 puntos de venta, operando a través de siete centros de distribución, dos fábricas de pastas y tres fábricas de galletas en Guatemala, Costa Rica y República Dominicana.

### **Restaurantes**

En el negocio de restaurantes la principal marca reconocida internacionalmente del grupo es Pollo Campero. A su portafolio se unieron marcas como Pollo Granjero y Don Pollo. Cuenta con más de 1,000 restaurantes, incluyendo más de 207 restaurantes de Pollo Campero en todo el mundo. El negocio de restaurantes brinda servicio a un promedio de 103 millones de clientes al año.

### **Industria Pecuaria**

CMI produce y comercializa más de 15 marcas de productos cárnicos de pollo, cerdo y alimentos preparados. Con presencia regional a través de granjas de crecimiento, posta y engorde, plantas de incubación y plantas procesadoras de carne de pollo y cerdo en Costa Rica, El Salvador, Honduras y Guatemala.



Opera 276 granjas avícolas, 40 granjas porcinas, 8 plantas procesadoras de aves y 1 planta de procesamiento porcícola y 2 plantas de alimentos preparados.

### **Desarrollo Inmobiliario**

La unidad de desarrollo inmobiliario de CMI está integrada por Multi-Proyectos, que cuenta con más de 35 años de experiencia, a través de los cuales ha comercializado oficinas, centros comerciales y diferentes conceptos de vivienda horizontal y vertical; así como los centros comerciales Pradera, conformada por 11 centros comerciales ubicados en 8 departamentos.

### **Energía Renovable**

La unidad de negocios de energía de CMI desarrolla, diseña, comercializa y opera proyectos de energía renovable en la región centroamericana y el Caribe. La unidad de negocios de energía cuenta con proyectos de energía renovable con tecnologías hidráulica, eólica y solar, alcanzando una capacidad instalada superior a 800MW. También comercializa energía, proveyendo soluciones energéticas integrales a grandes consumidores de energía en la región.

### **Unidad de Servicios Financieros CMI**

A través de esta unidad, CMI tiene el enorme potencial de hacer viables inversiones de alto impacto. Proporciona servicios financieros como financiamiento, gestión de inversiones y seguros a las empresas que conforman CMI. Esta unidad de negocios opera en los sectores comercial, industrial, industria pecuaria, financiero, vivienda, energía y construcción.

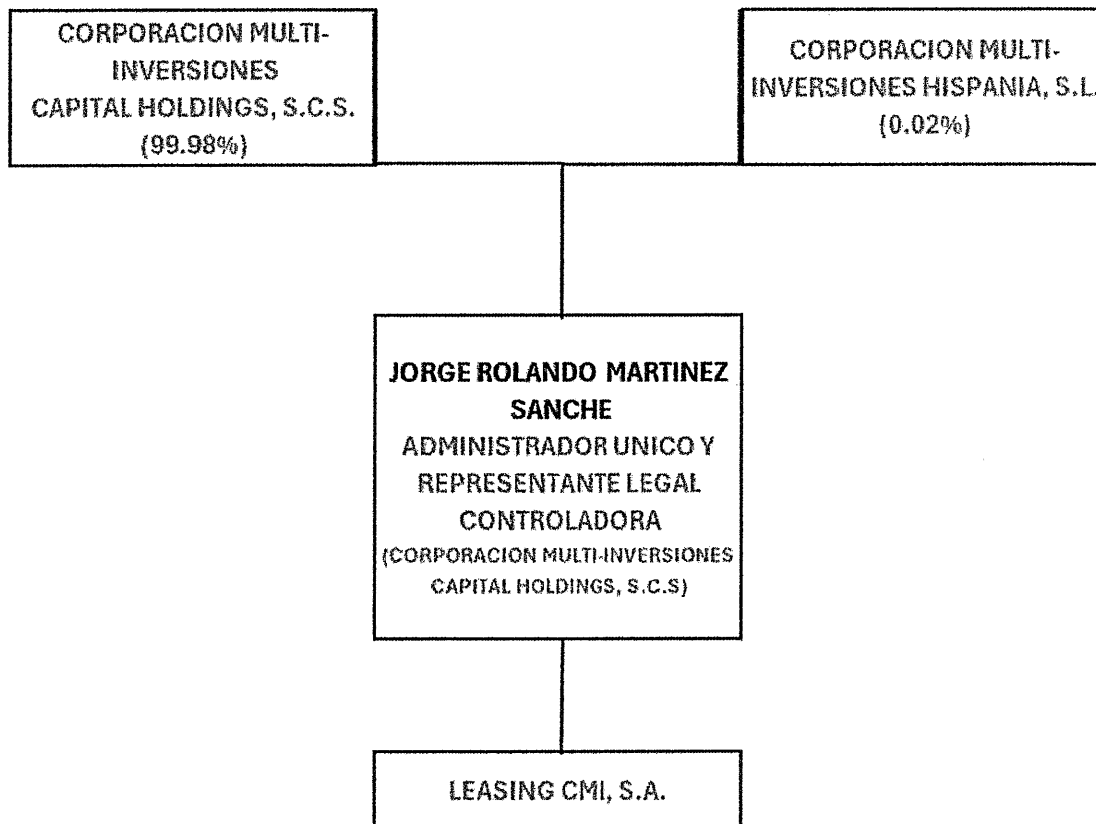
**Inversiones Estratégicas** crecimiento de CMI fuera de las fronteras de Centroamérica y el Caribe se realiza por medio de inversiones estratégicas con socios externos. Mediante este modelo, a partir de 2017, a través de La Estancia (una plataforma de inversión), el grupo es propietario de una participación accionaria en PRONACA, empresa familiar ecuatoriana líder en la producción y distribución de productos en el sector de alimentos. Adicionalmente, invertimos en Toledano en Panamá, empresa líder en la industria avícola.

### **Estructura de Control**

La emisora es propiedad en 99.98% de Corporación Multi-Inversiones Capital Holdings, S.C.S. y en 0.02% de Corporación Multi-Inversiones Hispania, S.L., ambas sociedades de responsabilidad limitada constituidas bajo las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y España respectivamente, entendiéndose bajo las definiciones del artículo 29 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías

que Corporación Multi-Inversiones Capital Holdings, S.C.S. ejerce control directo por ser titular de la mitad más uno de las acciones emitidas y con derecho a voto.

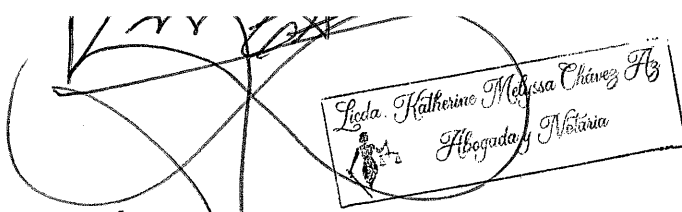
Corporación Multi-Inversiones Capital Holdings, S.C.S. tiene un Representante Legal que tiene la función de Administrador Único y posee los mandatos suficientes para tomar las decisiones sobre el control directo de Leasing CMI, S.A., siendo en este momento el principal ejecutivo de la controladora el Licenciado Jorge Rolando Martínez Sanche, bajo la siguiente estructura:



Los recursos por obtenerse por medio de la negociación de valores de deuda descritos en el presente prospecto tendrán uso exclusivo para financiar actividades del giro ordinario de la entidad emisora (Leasing CMI, Sociedad Anónima) y no serán empleados de manera alguna para el financiamiento de actividades de otra u otras sociedades o personas.

Ninguna de las sociedades relacionadas en cuanto a control directo sobre Leasing CMI, Sociedad Anónima responderán por las obligaciones que Leasing CMI, S.A. adquiera en virtud del programa de emisión de pagarés descrito en este prospecto.

Leasing CMI, S.A. no forma parte en la actualidad, ni legal, ni administrativamente, de grupo financiero alguno.



58  
DE

158  
HOJAS

### Descripción de la Estructura Corporativa

Leasing CMI, S.A. administrativamente forma parte de la Unidad de Servicios Financieros de CMI, una unidad estratégica que se dedica a brindar soluciones financieras al ecosistema CMI.

Como parte de la unidad de Servicios Financieros de CMI, Leasing CMI se beneficia de la optimización de recursos y procesos a nivel corporativo, lo que le permite desarrollar sus operaciones de forma integrada y de acuerdo con la Corporación. Esto facilita el servicio a los principales socios y aliados estratégicos, así como a los colaboradores de CMI, aprovechando las sinergias y la estructura corporativa para ofrecer soluciones financieras más eficientes y competitivas.



Los miembros que conforman el Consejo de Administración y Principales Ejecutivos de la Emisora, se encuentran contenidos en el inciso I. "Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa".

Los recursos por obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en el presente prospecto se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades del giro ordinario de Leasing CMI, S.A., es decir, con relación a clientes que utilizan leasing financiero, operativo o precio de contado a corto o mediano plazo en bienes muebles, así como aquellos clientes que requieran financiamiento a través del descuento de las facturas emitidas a las diferentes empresas de CMI, buscando financiamiento de factoraje.

Ninguna de las sociedades que administrativamente integran Unidad de Servicios Financieros de CMI responderán por las obligaciones que se deriven de la emisión bajo programa de pagarés descrita en el presente prospecto.

**j. Litigios**

Actualmente Leasing CMI, S.A., no es parte como sujeto pasivo de ningún proceso judicial, administrativo o arbitral materialmente relevante en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o frente a la Administración Pública ni lo ha sido en los últimos tres años, que pueda o haya tenido una incidencia importante sobre la situación financiera o patrimonial.

**k. Número de accionistas**

Actualmente, la sociedad cuenta con dos accionistas, tal como se indica en el punto titulado "Estructura de Control" anterior.

**l. Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa.**

Leasing CMI, S.A. es dirigida por los siguientes órganos de decisión, administración y gestión:

- Asamblea General de Accionistas
- Consejo de Administración
- Gerencias

| Leasing CMI, S.A.  |
|--|
| Presidente del Consejo de Administración<br>Ernesto Martín Guerra Arana    |
| Vicepresidente del Consejo de Administración<br>Luis Baudilio García López |
| Secretario del Consejo de Administración<br>María Isabel Sierra Dávila     |

Valores CMI, S.A., quién actúa como entidad asesora de la presente emisión, es dirigida por los siguientes órganos de decisión, administración y gestión:

- Asamblea General de Accionistas
- Consejo de Administración
- Gerencias

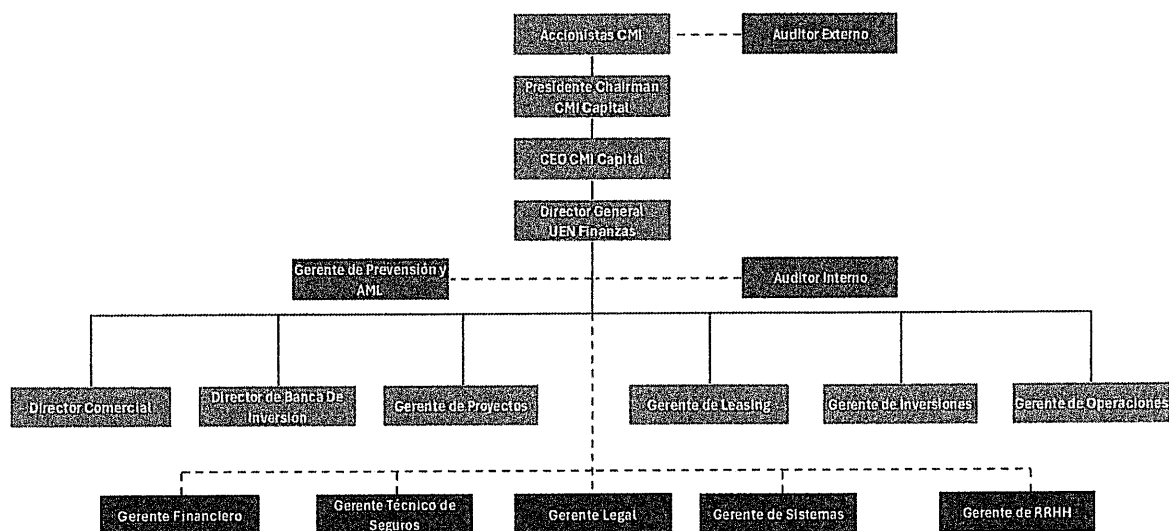
| Valores CMI S.A.  |
|---|
| Presidente del Consejo de Administración<br>René Augusto Cordón Zeissig |
| Vicepresidente del Consejo de Administración<br>Manuel de Jesús Estrada |
| Secretario del Consejo de Administración<br>María Isabel Sierra Dávila  |

  
Leda Katherine Mellyssa Chávez  
Abogada y Notaria

La entidad estructuradora de la presente emisión bajo programa es Valores CMI, S.A.

### **m. Organigrama**

Leasing CMI, S.A. utiliza una estructura corporativa del grupo CMI que le permite desarrollar sus operaciones de forma eficiente.



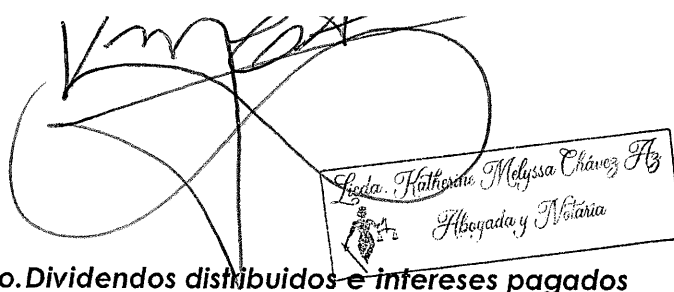
### **n. Personal empleado y relaciones laborales**

Leasing CMI, S.A. ha mantenido en el transcurso de su existencia excelentes relaciones con todo su personal.

Leasing CMI se beneficia de la optimización de recursos y procesos a nivel corporativo, lo que le permite desarrollar sus operaciones de forma integrada y de acuerdo con las políticas de la Corporación.

Leasing CMI opera en estos momentos con personal de estructuras corporativas y sustentando en las diferentes áreas de la Unidad de Servicios Financieros de CMI para realizar sus operaciones. En los últimos 3 años ha variado de la siguiente manera:

| Año  | Total Empleados |
|------|-----------------|
| 2022 | 86              |
| 2023 | 89              |
| 2024 | 72              |



o. Dividendos distribuidos e intereses pagados

60  
DE

158  
HOJAS

Leasing CMI, S. A., inició con sus operaciones en el año 2022 y al 31 de diciembre de 2024, no ha realizado distribución de dividendos, puesto que como estrategia de negocios ha optado por contar con liquidez y fortalecer el patrimonio de la compañía con miras a adquirir financiamientos para compra de activos, los cuales han sido invertidos como arrendamiento financiero de maquinaria y vehículos.

## 1.2 FACTORES DE RIESGO

Las personas naturales o jurídicas que decidan realizar inversiones en los pagarés emitidos por Leasing CMI, S.A., deben tener conocimiento de los riesgos a los cuales se encuentran expuestos, previo a tomar la decisión de inversión. Es responsabilidad de cada inversionista conocer y evaluar los riesgos relacionados a la inversión en la presente emisión bajo programa. 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 Leasing CMI, 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 la capacidad de pagar a los tenedores de los valores PLCMIQ1. 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 en la actualidad 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 el resto de información contenida en este prospecto.

## **a. Factores de riesgo inherentes al negocio**

### **a.1. Operaciones**

**Análisis Financiero:** El otorgamiento de un arrendamiento o financiamiento a través de factoraje está sujeto a una evaluación de la documentación tanto financiera y legal, como cualitativa, 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 prendados, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora, pudiendo incluso conllevar el incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión.

Desde su inicio, en Leasing CMI, S. A., se ha realizado una gestión de cartera diligente lo que en combinación con sus políticas de perfilamiento de clientes y análisis crediticio han permitido tener 0% de morosidad al cierre del año 2024.

**Bienes Objeto de Arrendamiento:** Las operaciones de leasing otorgadas por Leasing CMI, S. A., tienen como objeto facilitar a través de un contrato de leasing el uso, goce y explotación de los bienes que pueden ser muebles o realizables, mismos que en un incumplimiento a lo contractualmente pactado con el Arrendatario, por su naturaleza pueden ser trasladados, secuestrados, desaparecidos o hurtados, desamparando así el contrato al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la emisora, pudiendo incluso forzar a Leasing CMI a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, mismos que son asegurados desde el momento en que se inicia el contrato de arrendamiento.

**Bienes Objeto de Factoraje:** Las operaciones de factoraje que son otorgadas por Leasing CMI, S. A., tienen como objeto facilitar a través del descuento de facturas o contratos con los proveedores de CMI, financiamiento para que los proveedores puedan acceder a fondos para su capital de trabajo. Cualquier falta a la entrega de bienes o servicios como proveedores de CMI, pueden afectar el pago de la factura o el contrato, lo cual podría repercutir en la recuperación del financiamiento otorgado por Leasing CMI, pudiendo esta recurrir a instancias legales para recuperar el financiamiento otorgado.

**Calidad de Activos:** Se considera que la calidad de activos de Leasing CMI se mantuvo controlada en 2024, ya que a diciembre las operaciones con mora mayor de 90 días representaron 0% del portafolio.

**Capital de Trabajo:** La capitalización y apalancamiento de Leasing CMI se ven limitados por la generación de resultados, y este puede verse limitado con los planes estratégicos de crecimiento de la deuda que la empresa pueda tomar.



61  
DE

158  
HOJAS

**Clientes:** Tanto la selección de los clientes como las operaciones que se tengan ya vigentes con ellos, están sujetas al desempeño adecuado de cada operación en particular, misma que queda a su vez bajo la influencia de los factores internos y externos de cada cliente, tanto local como regional. Por ejemplo, de verse uno o más clientes (locales o regionales) afectados por una situación política que altere su operatividad, ello podría incidir eventualmente en el bienestar de la cartera de Leasing CMI, S. A. y, por ende, arriesgar el pago de las obligaciones descritas en este prospecto para los inversionistas.

Para mitigar la exposición a este riesgo, se ha diseñado una estrategia comercial para atender a los siguientes grupos de clientes:

**Primer grupo objetivo:** con el objeto de manejar un mínimo riesgo en cuanto a recuperación de cartera, se ha establecido como primer grupo objetivo, el mercado cautivo de empresas de la Corporación Multi Inversiones, entidades que cuentan con sólida trayectoria las que en su mayoría están enfocadas a productos de consumo masivo; mismos que están bien posicionados en el mercado.

**Segundo grupo objetivo:** con el objeto de manejar un bajo riesgo en cuanto a recuperación de cartera, se ha establecido como segundo grupo objetivo, el mercado "ecosistema Corporación Multi Inversiones" representado por proveedores y clientes que representen bajo riesgo crediticio y sean de apetito de Leasing CMI, S. A.

**Comercialización de activos recuperados por incumplimiento Arrendatario:** Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen recuperados por incumplimiento o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de estos o una recolocación del arrendamiento, por lo que la emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.

### **Concentración de cartera y deudores relacionados**

Al 30 de junio de 2025, una proporción relevante de los activos de la Compañía corresponde a operaciones con partes relacionadas, principalmente préstamos, factoraje y arrendamientos financieros. Esta concentración puede reducir la diversificación de ingresos y aumentar la exposición a riesgos específicos del grupo económico, especialmente si se produjeran cambios en la situación financiera de dichas partes relacionadas.

### **Riesgo de refinanciamiento futuro**

Los vencimientos de la deuda bancaria y de las emisiones de pagarés se concentran en el periodo 2027–2028, lo que podría requerir refinanciar montos significativos en condiciones de mercado que podrían no ser tan favorables como las actuales. La imposibilidad de refinanciar en términos razonables podría afectar la liquidez y el cumplimiento oportuno de las obligaciones.

### **Posición patrimonial ajustada frente a riesgos de mercado**

La cobertura patrimonial frente a riesgos de mercado, particularmente el cambiario, se considera ajustada. Un descalce de monedas o una volatilidad cambiaria adversa podrían generar pérdidas que reduzcan el patrimonio, especialmente si no se materializa el fortalecimiento patrimonial proyectado.

### **Dependencia operativa de CMI**

La Compañía no cuenta con personal operativo propio, dependiendo de los recursos humanos, procesos y políticas de Corporación Multi Inversiones. Cambios en la estructura organizativa, en la asignación de recursos o en las prioridades estratégicas del grupo podrían afectar la continuidad y eficiencia de las operaciones de Leasing CMI.

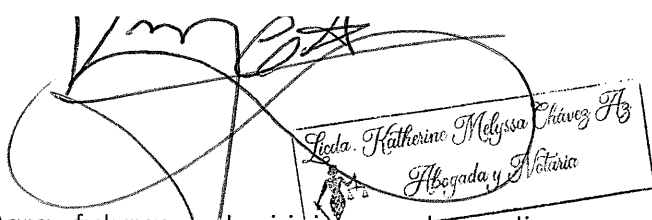
#### **a.2. Estructura Financiera**

**Disponibilidad de Financiamiento:** Una parte fundamental para el giro del negocio de Leasing CMI, S. A. es la obtención de financiamiento a través bancos del sistema y bancos del exterior. Actualmente la concentración del financiamiento bancario se encuentra representado por un 88% en bancos del sistema financiero guatemalteco y el 12% a través de un financiamiento con banco del exterior relacionado a la compañía. Al 31 de diciembre de 2024 el total en préstamos es por Q. 95,159,767.

El fondeo de Leasing CMI muestra un monto de Q. 83,923,146 en moneda nacional y el equivalente a Q. 11,236,621 en moneda extranjera (dólares) al 31 de diciembre del 2024, con un plazo promedio de 50 meses. Los contratos vigentes de arrendamientos son en quetzales y representan el 79% del total de activos, lo que refleja una cobertura natural al balance.

Leasing CMI, S. A., cuenta con inversiones en instituciones financieras que son partes relacionadas a la compañía, por medio de Certificados de Depósito a Plazo, por períodos no mayores a un año. Dichas inversiones representan una liquidez inmediata, derivado a que puede realizar desinversiones sin limitaciones o penalizaciones. El monto invertido en dichos depósitos es de Q4,312,210, de los cuales el 28% está invertido en Financiera Consolidada, S. A. en moneda quetzales y el 72% en Foreign Commerce Bank Limited en moneda dólares.

**Apalancamiento:** De acuerdo con lo indicado en el punto anterior, para que Leasing CMI, S. A. siga operando y colocando inversiones de arrendamiento financiero, es importante adquirir apalancamientos de instituciones bancarias. Al 31 de diciembre de 2024, se cuenta con un endeudamiento para financiación de operaciones de Q. 95,159,767, lo cual ha permitido la colocación de Q 97,262,373 en arrendamientos, que representa el 100% del total de la cartera.



62  
DE

158  
HOJAS

Para futuras adquisiciones de activos para arrendamiento financiero, la compañía puede adquirir financiamiento a través de préstamos o bien, líneas de crédito con los bancos del sistema, las cuales cubriría con los ingresos generados por dichos arrendamientos, así como con la liquidez que posee en concepto de inversión en certificados de depósito a plazo, las cuales representa el 3.50% del total del activo.

**Cartera Morosa:** Leasing CMI, S. A. no tiene morosidad en sus cuentas por cobrar, puesto que su cartera se conforma por los arrendamientos financieros de maquinaria y activos para empresas asociadas, vehículos para empleados de la corporación, y activos para clientes del ecosistema CMI que representa el 100% del total de la cartera de créditos. Las rentas mensuales se facturan y perciben dentro del mismo mes calendario al que corresponde al arrendamiento.

#### **a.3. Plazo de los valores de oferta pública**

Derivado de la implementación del mecanismo de subasta holandesa para la colocación de valores de deuda, en Bolsa de Valores Nacional, S.A., es posible que el mercado no muestre interés por plazos de vigencia más extensos que los que se ofrezcan al momento de la colocación, lo cual tendría un impacto en el desarrollo del mercado secundario de los mismos.

#### **a.4. Competencia**

En general, Leasing CMI ha sido diseñada estratégicamente para atender operaciones propias de CMI y su ecosistema. Eso no implica que la súbita preferencia de los clientes, tanto actuales como potenciales, por servicios similares ofrecidos por la competencia, repercutiría en la situación financiera, lo que podría conllevar el incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Específicamente, existen los siguientes riesgos con respecto a cierta competencia:

**Leasing Bancario:** La competencia directa de la figura del leasing ofrecido por Leasing CMI, S.A. es el Leasing 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 clientes. 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.

**Otras Arrendadoras:** Actualmente en Guatemala, existen más de quince empresas que brindan el servicio de leasing, enfocadas en diversos segmentos

del mercado y sin duda Leasing CMI deberá competir con dichas empresas. En los últimos diez años han surgido nuevas entidades y otras ya existentes han realizado un mayor esfuerzo comercial a razón de la certeza jurídica que brinda la Ley de Leasing autorizada según decreto 2-2021. Dentro del grupo de Arrendadoras que operan en el mercado guatemalteco algunas son extranjeras y otras relacionadas a instituciones Bancarias. Consideramos que al manejar la estrategia de atención a las empresas de CMI y su ecosistema, la posición de Leasing CMI podrá desarrollarse en un negocio de constante crecimiento, y buscará mantener una participación de mercado relevante en nuestros grupos

**Distribuidores de maquinaria y vehículos:** Leasing CMI, S.A., ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de los distribuidores de maquinaria y vehículos que forman parte del grupo de proveedores de CMI, buscando eficiencias en dichos negocios en conjunto. Existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios lleguen a constituirse en competencia real, pues ellos podrían ofrecer el servicio de forma directa al ecosistema de CMI.

**Empresas de Factoraje:** Actualmente en Guatemala, existen varias empresas que brindan el servicio de factoraje o descuento de documentos, enfocadas en descontar las facturas emitidas de los proveedores de bienes y servicios de diferentes grupos empresariales y sin duda Leasing CMI deberá competir con dichas empresas. En los últimos diez años han surgido nuevas entidades y otras ya existentes han realizado un mayor esfuerzo comercial a razón de la certeza jurídica que brinda la Ley de Factoraje y Descuento autorizada según decreto 1-2018. Dentro del grupo de empresas de factoraje que operan en el mercado guatemalteco algunas son relacionadas a instituciones Bancarias. Consideramos que al manejar la estrategia de atención a las empresas de CMI y su ecosistema, la posición de Leasing CMI podrá desarrollarse en un negocio de constante crecimiento, y buscará mantener una participación de mercado relevante en nuestros grupos objetivos

#### **a.5. Relaciones con Proveedores y dependencias**

Dada la naturaleza del negocio del arrendamiento con opción a compra, existe una relación simbiótica entre Leasing CMI, 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 un 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 con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

Licda. Katherine Melisa Chávez Az  
Abogada y Notaria

63  
DE

158  
HOJAS

Los proveedores cumplen funciones hacia las arrendadoras de referir clientes interesados en utilizar la figura del arrendamiento, en muchas ocasiones son los proveedores de los servicios de mantenimiento y en caso de que la arrendadora reciba el bien arrendado de vuelta, por cualquier motivo, la relación con el proveedor permite con frecuencia la pronta colocación de dicho bien. 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 con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

Otros de los proveedores clave 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 lograr condiciones menos favorables por parte de Leasing CMI, S.A. puede incidir en la colocación de sus operaciones en la forma proyectada. Negociaciones incorrectas con las compañías de seguro pueden conllevar a costos más altos que disminuyen el flujo positivo de la arrendadora o a la contratación de pólizas de seguro cuya cobertura no cubre adecuadamente los riesgos a los que está expuesto el bien arrendado.

Asimismo, en la línea de negocio de factoraje, en la cual se enfocará Leasing CMI, si los proveedores de CMI no cumplen con los contratos de servicios prestados o bienes vendidos, estas relaciones pueden afectar directamente el negocio de financiamiento de factoraje. Asimismo, si los proveedores de CMI pueden acceder a mejores tarifas o costos de financiamiento al momento de descontar sus facturas o contratos con otras empresas del negocio de factoraje, la línea de negocio de factoraje podría verse disminuida para Leasing CMI.

#### **a.6. Personal**

Contar con personal calificado en todas las áreas es de vital importancia para el buen funcionamiento de las operaciones de la entidad emisora. La 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 Leasing CMI, S. A., es crítica y su falla puede provocar una baja en los ingresos de la entidad. No se observa como un riesgo grave, el traslado o venta de nuestra cartera de clientes a la competencia por parte de empleados desleales, ya que Leasing CMI, está enfocado en buscar operaciones bajo una estrategia de atender a CMI y su ecosistema. 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.

#### **a.7. Tecnología**

La agilidad que requiere este tipo de negocio hace a la entidad altamente dependiente de los sistemas informáticos. La falta de un sistema informático apropiado puede llegar a constituir un riesgo importante. A pesar de que Leasing CMI, cuenta con los servicios de asesoría tanto interna como externa para el soporte tecnológico los riesgos de ciberseguridad existen a pesar de que la empresa cuente con las coberturas necesarias y repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora.

#### **a.8. Reclamos judiciales y extrajudiciales**

Debido al propio giro del negocio enfocado en el ecosistema de CMI, Leasing CMI, S.A. minimiza su exposición a reclamos judiciales y extrajudiciales con clientes. Es posible que Leasing CMI, S.A., pueda verse involucrada en procesos legales en contra de clientes individuales 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 con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

#### **a.9. Proyectos de expansión y crecimiento**

Dentro de los objetivos estratégicos de Leasing CMI, está el poder desempeñarse como un vehículo estratégico que permita ser el proveedor de servicios de arrendamiento y factoraje para las empresas de CMI, buscando proveer por naturaleza las operaciones de crecimiento de los siguientes años en la compra de activos fijos, siendo Leasing CMI quien compre los activos y los de en arrendamiento, y las empresas de CMI liberen flujos de efectivo para generar crecimiento orgánico en sus principales líneas de negocio.

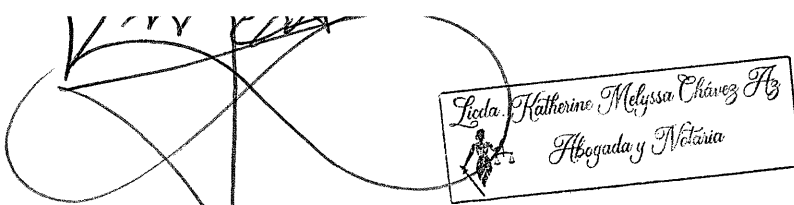
Adicionalmente, Leasing CMI atenderá operaciones del ecosistema de CMI presentando una oportunidad estratégica para atender operaciones de arrendamiento de vehículos, empleados y proveedores, así como el negocio de factoraje para los proveedores de CMI, optimizando la eficiencia operativa y fortaleciendo las relaciones comerciales dentro de la Corporación.

### **b. 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 rodean a la emisora, por lo cual Leasing CMI, S.A. no tiene un control directo sobre los mismos.

#### **b.1. Políticos y sociales**

El surgimiento de una situación política o social que provoque inestabilidad o recesión económica a nivel nacional (o regional, de contar con operaciones en la región) y que tuviera efectos negativos por un largo período de tiempo, provocando diversos tipos de crisis, podría provocar una baja en el nivel de



64  
DE

158  
HOJAS

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.

#### **b.2. 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 compañía.

#### **b.3. Legislación**

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". (Oficio No. 3112-2008).

#### **b.4. Sistema de justicia**

La administración de justicia en Guatemala es, en general, lenta. El riesgo específico a este respecto se presenta al ser sujeto en algún proceso ante la administración de justicia, ya que el funcionamiento de este 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 individuales morosos.

#### **b.5. 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.

En el Decreto 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Leasing, se regula todos los aspectos correspondientes al leasing en Guatemala. Dentro de sus características resalta el beneficio fiscal que ofrece a los arrendatarios para quienes las rentas pactadas y facturadas son totalmente deducibles del impuesto sobre la renta en el período fiscal que se trate, así también los gastos por intereses, diferenciales de precios y otros cargos financieros que se deriven de los arrendamientos.

Cualquier modificación a las leyes fiscales que prohíba el registro del contrato de factoraje bajo principios de contabilidad generalmente aceptados y

estándares internacionales de registro contable, pueden afectar en la operativa contable de la entidad.

En el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento, se regula todos los aspectos correspondientes al factoraje en Guatemala. Dentro de sus características se mencionan los tratamientos fiscales a los cuales las partes involucradas deben acogerse, mencionando las principales leyes que afectan las transacciones en la legislación fiscal vigente.

#### **b.6. Aspectos ambientales**

Debido a que el giro principal de Leasing CMI, S.A. es el de brindar un servicio, el medio ambiente no se ve afectado.

### **c. Riesgos específicos a los valores**

#### **c.1. Liquidez en mercado secundario**

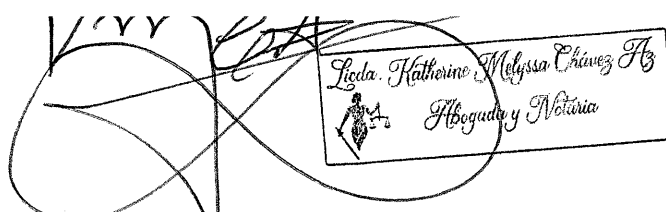
Aunque la intención del emisor es el surgimiento de un mercado secundario de los pagarés de la presente emisión bajo programa, dicho mercado secundario puede no desarrollarse o no mantenerse, por lo que los tenedores de los pagarés podrían no encontrar compradores para sus pagarés. Por lo tanto, no podemos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

Los valores de la presente emisión bajo programa pueden variar de precio durante la vigencia del plazo de estos, razón por la cual un inversionista interesado en vender sus títulos de esta emisión bajo programa puede hacerlo a un precio menor, mayor o igual al que pagó al momento de su inversión. En el evento de que el precio al cual vende los títulos es menor, esto le significaría una pérdida de capital.

### **d. Otros factores de riesgo**

#### **d.1. Volatilidad en el tipo de cambio y tasa de interés**

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 compañía al tener una cartera pasiva y activa altamente dolarizada.



65  
DE

188  
HOJAS

En el caso de las obligaciones que los clientes tengan con Leasing CMI, S. A., resultado de los contratos de arrendamiento o factoraje, 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.

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, ocasionando un mayor costo en el endeudamiento y, por ende, una baja rentabilidad. 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.

#### **d.2. Política Monetaria, cambiaria y crediticia**

Si las políticas monetarias fueran erráticas o perjudiciales, podrían generar incertidumbre en la economía, pudiendo provocar el cierre de carteras como ocurriera en años pasados con algunos bancos locales; esto afectaría la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía, devaluación de la moneda, inflación, etc.

#### **d.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 período 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 de 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 Leasing CMI, S. A., pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios y, por ende, la situación financiera de la entidad.

#### **d.4. Condicionantes o Covenants**

El Emisor, a la fecha de aprobación de este prospecto, está sujeto a condiciones o covenants, de acuerdo con lo establecido en la sección "3. Otros datos", inciso "e. Condiciones o Covenants", que puedan afectar sus obligaciones relativas a la presente Emisión. En caso de adquirir algún financiamiento adicional que afecte de alguna forma las condicionantes actuales, de establecerse o materializarse algún tipo de condicionante o covenant, o de vencerse o eliminarse los vigentes por la cancelación de algún crédito bancario, Leasing CMI, S.A., informará a los inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de BVN, a las cuales el Emisor queda sujeto.

#### **e. Niveles de apalancamiento y sistema de pago**

Leasing CMI, S. A. realiza una medición del nivel de apalancamiento, para lo cual se toma como base el pasivo total sobre el patrimonio, razón que puede incrementar conforme el aumento de nuestra colocación de leasing. **Para el año 2024, el nivel de apalancamiento asciende a un 4.81.**

| Pasivo Total / Patrimonio |       |
|---------------------------|-------|
| Año                       | Nivel |
| 2022                      | 8.49  |
| 2023                      | 4.67  |
| 2024                      | 4.81  |

La razón de endeudamiento (pasivo/activo) para los últimos años se detalla a continuación:

| Pasivo Total / Activo Total |        |
|-----------------------------|--------|
| Año                         | Nivel  |
| 2022                        | 89.47% |
| 2023                        | 82.35% |
| 2024                        | 82.78% |

El cumplimiento de las obligaciones no depende en su totalidad de futuras colocaciones, ya que la deuda puede ser amortizada con flujos de efectivo propios; el propósito de la creación de las ofertas públicas como líneas de financiamiento es específicamente para el fondeo de los arrendamientos financieros y contratos de factoraje otorgados a clientes de Leasing CMI, S. A.

Adicionalmente, la obtención de financiamiento será estructurada de manera que permita calzar la colocación de activos en base a los plazos que indiquen los contratos, y que se permita un crecimiento de la compañía sin afectar los índices de endeudamiento sobre capital.

#### **f. Proyecciones financieras**

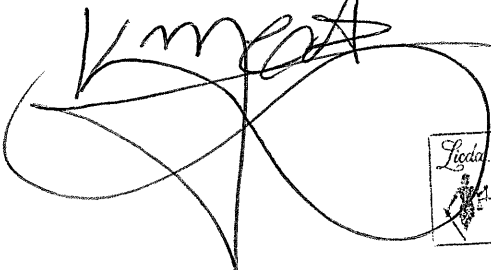
A continuación, se muestran las proyecciones de colocación cartera para los años 2025 a 2030, la cual fue preparada por el emisor con base a supuestos, los cuales se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

A continuación, se muestran la colocación de cartera de operaciones relacionadas al negocio de arrendamiento financiero (leasing) para el año 2025 – 2030:

| Proyección de Colocación de Leasing (en Quetzales) |                    |                   |                    |                    |                    |                    |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mes  | 2025               | 2026              | 2027               | 2028               | 2029               | 2030               |
| Enero  | 1,329,788          | 2,842,286         | 1,197,820          | 7,537,133          | 5,668,381          | 7,079,948          |
| Febrero  | 463,672            | 1,894,857         | 7,186,922          | 9,044,559          | 9,447,301          | 14,159,897         |
| Marzo  | 856,067            | 12,316,571        | 17,967,306         | 13,566,839         | 28,341,903         | 30,679,776         |
| Abril  | 5,631,642          | 947,429           | 5,989,102          | 15,074,265         | 18,894,602         | 14,159,897         |
| Mayo   | 434,521            | 11,369,143        | 14,373,845         | 37,685,663         | 22,673,522         | 37,759,725         |
| Junio  | 99,697             | 6,632,000         | 4,791,282          | 6,029,706          | 7,557,841          | 9,439,931          |
| Julio  | 1,047,267          | 14,211,428        | 17,967,306         | 7,537,133          | 28,341,903         | 28,319,794         |
| Agosto   | 28,518,372         | 1,894,857         | 2,395,641          | 3,014,853          | 3,778,920          | 4,719,966          |
| Septiembre   | 5,783,982          | 19,896,000        | 22,758,588         | 18,089,118         | 20,784,062         | 37,759,725         |
| Octubre  | 33,471,736         | 1,894,857         | 2,395,641          | 3,014,853          | 1,889,460          | 4,719,966          |
| Noviembre  | 41,240,585         | 14,211,428        | 15,571,665         | 19,596,545         | 28,341,903         | 33,039,759         |
| Diciembre  | 36,659,284         | 6,632,000         | 7,186,922          | 10,551,986         | 13,226,221         | 14,159,897         |
| <b>Totales</b>                                     | <b>155,536,611</b> | <b>94,742,856</b> | <b>119,782,040</b> | <b>150,742,652</b> | <b>188,946,017</b> | <b>235,998,280</b> |

\*Los datos de enero a julio 2025 son datos reales ejecutados

A continuación, se muestran la colocación de cartera de operaciones relacionadas al negocio de factoraje para el año 2025 – 2030:



Licda. Katherine Melissa Chavez H.  
Abogada y Notaria

| Proyección de Colocación de Factoraje (en Quetzales) |                   |                    |                    |                    |                    |                    |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mes  | 2025              | 2026               | 2027               | 2028               | 2029               | 2030               |
| Enero  | 1,021,993         | 3,043,054          | 2,269,408          | 16,732,079         | 11,194,195         | 12,116,333         |
| Febrero  | 9,935,349         | 2,028,703          | 13,616,450         | 20,078,494         | 18,656,992         | 24,232,666         |
| Marzo  | 7,551,599         | 13,186,568         | 34,041,125         | 30,117,741         | 55,970,976         | 52,504,109         |
| Abril  | 10,133,342        | 1,014,351          | 11,347,042         | 33,464,157         | 37,313,984         | 24,232,666         |
| Mayo   | 8,179,410         | 12,172,216         | 27,232,900         | 83,660,393         | 44,776,781         | 64,620,441         |
| Junio  | 11,508,709        | 7,100,460          | 9,077,633          | 13,385,663         | 14,925,594         | 16,155,110         |
| Julio  | 20,134,452        | 15,215,270         | 34,041,125         | 16,732,079         | 55,970,976         | 48,465,331         |
| Agosto   | 8,000,000         | 2,028,703          | 4,538,817          | 6,692,831          | 7,462,797          | 8,077,555          |
| Septiembre   | 8,000,000         | 21,301,379         | 43,118,759         | 40,156,989         | 41,045,382         | 64,620,441         |
| Octubre  | 8,000,000         | 2,028,703          | 4,538,817          | 6,692,831          | 3,731,398          | 8,077,555          |
| Noviembre  | 6,000,000         | 15,215,270         | 29,502,309         | 43,503,404         | 55,970,976         | 56,542,886         |
| Diciembre  | 1,433,386         | 7,100,460          | 13,616,450         | 23,424,910         | 26,119,789         | 24,232,666         |
| <b>Totales</b>                                       | <b>99,898,240</b> | <b>101,435,136</b> | <b>226,940,836</b> | <b>334,641,571</b> | <b>373,139,838</b> | <b>403,877,758</b> |

\*Los datos de enero a julio 2025 son datos reales ejecutados

### 1.3 OTROS DATOS

#### **a. Competitividad de la Emisora**

##### **a.1. Posición competitiva de la emisora**

Leasing CMI, S. A. está enfocada en la atención de las operaciones de CMI, y operaciones relacionadas con el ecosistema, siendo estos empleados, clientes y proveedores. Busca posicionarse como un proveedor de servicios financieros que agregue valor, por lo que sus servicios serán estructurados, para brindar una buena posición competitiva ante nuestros clientes.

##### **a.2. Principales competidores en el mercado**

Entre las empresas de leasing que integran nuestra competencia a nivel nacional, se pueden mencionar:

- Arcesa Leasing (Arrendadora Centroamericana, S.A.)
- BAM Leasing (Arrendadora Agromercantil, S.A.) (que si es supervisada)
- Leasing Industrial, S.A. (antes Leasing Solutions) (que si es supervisada)
- Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.
- Arrend Leasing, S.A.

Entre las empresas de factoraje que integran nuestra competencia a nivel nacional, se pueden mencionar:

- Solucredit
- Financiera Summa
- Factoraje Banco Industrial
- Factoraje Banrural

### a.3. Dependencia del Emisor

Leasing, CMI, 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

Leasing CMI, S. A. no posee una cantidad significativa de activos fijos dentro de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, únicamente equipo de cómputo que no supera el 1% del total de los activos.

Es importante mencionar que la maquinaria y los vehículos adquiridos, en su totalidad se han dado en arrendamiento financiero, que es la principal actividad económica de la compañía.

#### b.1. Breve descripción de Activos Fijos

Leasing CMI, S. A. cuenta con activos fijos propios para el uso de su personal, únicamente con un equipo de cómputo por un valor neto de Q. 1,891 por el motivo que se expone en el punto anterior, ya que Leasing CMI tiene políticas a nivel corporativo de economía de escala y su operación la soporta en la estructura administrativa definida por la Unidad de Inversiones de CMI Capital en otras sociedades.

Al cierre de diciembre 2024, Leasing CMI refleja una adquisición de Q. 5,810,466 de vehículos como activos fijos, ya que se trata de activos comprados que, durante el primer trimestre del año 2025, serán dados en arrendamiento a través de contratos de largo plazo.

| DESCRIPCION                    |                  |                |                  |
|--------------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                | Vehículos        | Equipo Cómputo | TOTAL            |
| Saldo Inicial al 01-enero-2024 | 0                | 4,727          | 4,727            |
| Depreciación                   | 0                | -2,836         | -2,836           |
| Compras                        | 5,810,466        | 0              | 5,810,466        |
| Bajas                          | 0                | 0              | 0                |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>5,810,466</b> | <b>1,891</b>   | <b>5,812,357</b> |

#### b.2. Inversiones en otras sociedades

Actualmente no se tiene contemplado realizar inversiones en otras sociedades.

  
 Lidia Katherine Mellyssa Chávez Fz  
 Abogada y Notaria

**b.3. Inversiones en curso de realización**

No se cuenta con inversión alguna en curso de realización.

**b.4. Principales inversiones futuras**

No se tiene contemplado realizar alguna inversión específica.

**c. Emisiones anteriores**

Leasing CMI, S.A. no cuenta con emisiones anteriores, por lo tanto, la descrita en el presente prospecto es la primera emisión.

**d. Emisiones vigentes**

Leasing CMI, S.A. actualmente no cuenta con emisiones vigentes, por lo tanto, la descrita en el presente prospecto es la primera emisión.

**e. Condiciones o Covenants**

Al 31 de diciembre de 2024, Leasing CMI, S. A., posee los siguientes covenants o condicionantes sobre sus créditos bancarios:

Contrato de préstamo con Banco Internacional por Q. 50,000,000.00:

- El importe del préstamo será destinado para la adquisición de activos para arrendamientos a clientes y no para financiar ninguna actividad que tenga fines de especulación,
- Proporcionar al banco, sin necesidad de requerimiento, los Estados Financieros al final de cada ejercicio contable mientras se encuentre vigente el préstamo,
- Informar al banco por escrito cualquier cambio que afecte el control directo o indirecto de la entidad (igual o mayor al 10% del capital pagado),
- Obligación de mantener un EBITDA como mínimo mayor o igual a una vez ( $\geq 1.00x$ )
- Obligación de no vender o disminuir los bienes e ingresos presentados en los Estados Financieros sin previa autorización escrita del banco

Contrato de préstamo con Banco de los Trabajadores por Q. 50,000,000.00:

- Destino del préstamo será para capital de trabajo y consolidación de deudas,
- Durante el plazo del préstamo, deberá mantener al cierre anual una relación no mayor a nueve (9) veces de apalancamiento total, revisable en los meses de septiembre de cada año,
- Mantener calzados sus fondeos con las condiciones de los contratos para evitar indicadores de liquidez y flujos en operaciones negativos,
- Cada vez que se otorgue un contrato de Leasing, remitirá una copia al banco para que forme parte del crédito concedido

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

### 2.1 Características de los valores, condiciones y reglas de la emisión bajo programa

#### **a. Denominación y clave de cotización**

La presente emisión bajo programa se denomina PAGARÉS LEASING CMI 1 y su clave de cotización es PLCMIQ1.

#### **b. Descripción de las Resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa**

La emisión bajo programa tuvo origen según Acta número XX que contiene la sesión celebrada con fecha xx de xx de xx por el Consejo de Administración de Leasing CMI, S.A. 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 PAGARÉS LEASING CMI es por un importe máximo revolvente de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE QUETZALES (Q. 250,000,000.00).

#### **d. Descripción del Tipo y Clase de Valor o Instrumento**

Los valores para emitirse serán títulos de crédito denominados pagarés. Estos contendrán los requisitos previstos en el Código de Comercio y se regirán, 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 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 QUETZALES (Q.1,000.00) para las colaciones en mercado primario y secundario y, a partir de una inversión mínima de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) para las colocaciones en mercado primario y secundario, podrán invertirse en múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q.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 hasta por el monto que oportunamente determine el emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).



***f. Destino de los fondos***

Los recursos por obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en el presente prospecto se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades del giro ordinario de Leasing, CMI, S.A. es decir, con relación a clientes que utilizan leasing financiero, operativo o precio de contado a corto o mediano plazo en bienes muebles, así como también para operaciones de factoraje con los proveedores de CMI.

***g. Moneda***

La Emisión bajo programa será en moneda nacional (QUETZALES).

***h. Valor Nominal***

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00).

***i. Inversión Mínima***

Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa deberán ser adquiridos con una inversión mínima de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) para las colocaciones en mercado primario y 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, y 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 adjudicación***

La fecha de liquidación es la fecha en la que se realiza el pago de los valores adquiridos y el respectivo crédito de estos; es decir, se refiere a la fecha en que el inversionista recibe el crédito mediante los mecanismos establecidos:

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

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 serán 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, Leasing CMI, S.A. responderá de manera ilimitada con todos los activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés de esta emisión bajo programa.

***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.

***q. Amortización anticipada (por resolución del Emisor)***

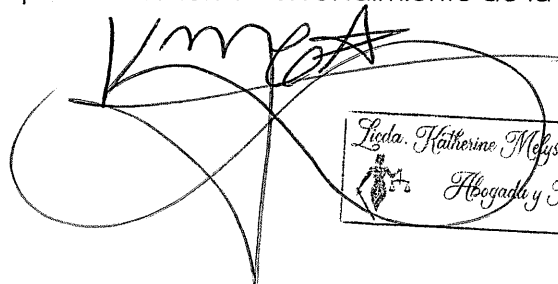
Los pagarés del presente programa de emisión, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República, no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del emisor.

***r. Vencimiento anticipado (a solicitud del Inversionista)***

Los pagarés del presente programa de emisión, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República, no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del inversionista.

***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% del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Es importante que consulte a un asesor de impuesto respecto de los efectos que los impuestos tienen en el rendimiento de la inversión.



Lidia Katherine Melissa Chávez H.  
Abogada y Notaria

***t. Indicación sobre el Representante de los Inversionistas***

El presente programa de emisión no cuenta con la figura de un Representante de los Inversionistas.

***u. Denominación y domicilio de los Agentes***

Valores CMI, S.A. fungirá como Agente Estructurador, 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 18 CALLE 24-69, Zona 10, Empresarial Zona Pradera, Torre 1, Nivel 8, Oficina 811, Ciudad de Guatemala, 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 (electro valores), 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.

Es importante hacer notar que Central de Valores Nacional, S.A., en su calidad de persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial (IVE), debe contar con la información del Emisor de los valores ofrecidos en el presente prospecto, que es exigida por la IVE para efectos del control y prevención de la Ley Contra el Lavado de Dinero y otros Activos y Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.

***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, puede 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 a Bolsa de Valores Nacional, S. A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo de Subasta Holandesa requerido por la Bolsa.

***x. Relación de la Emisora con el Agente Colocador***

Tanto el Emisor como Valores CMI, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) forman parte de CMI, siendo estas sociedades relacionadas. Para

efectos de esta función, se cuenta con los contratos privados correspondientes. En el caso de que para una potencial serie exista una red de colocación, la relación con los Agentes Colocadores que conformen dicha red, será dada a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

#### **y. Forma de circulación**

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.

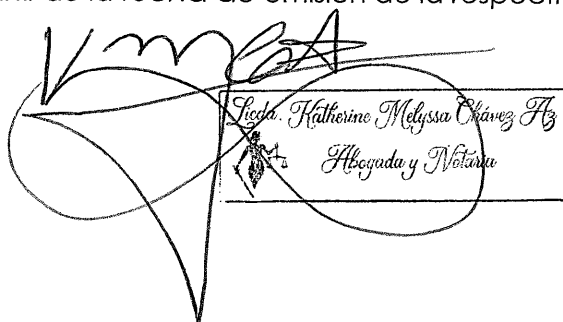
Cada vez que la emisora lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés no vencidos no exceda en ningún momento de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE QUETZALES (Q. 250,000,000.00).

Todo lo anterior, sujeto a que se cumpla con los 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:

- Estar constituida por monto mínimo de Q.10,000,000.00
- 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 de Q.1,000,000.00; o
- Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q.1,000,000.00.

### **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.



Licda. Katherine Melissa Chávez Az.  
Abogada y Notaria

### **c. Información sobre los 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 mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, 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 PLCMIQ1 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").

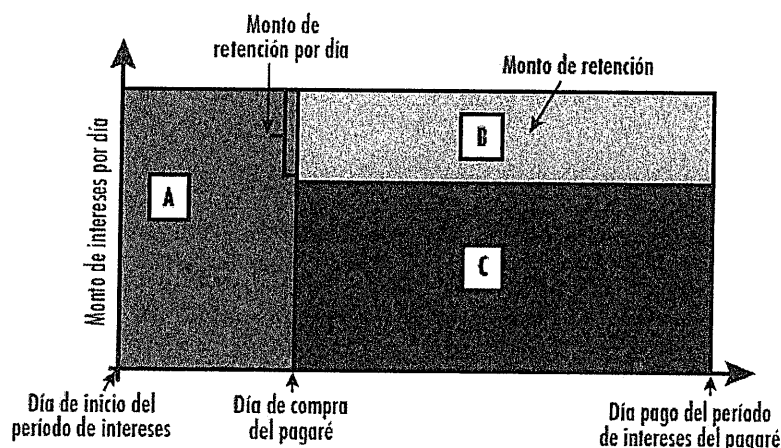
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del "monto a compensar", será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital 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 el 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. Base del cálculo (360 o 365)

Para efectos del cálculo de intereses, la base de cálculo para cada una de las series o tramos será sobre 365 días indicado en cada Aviso de Oferta Pública (AOP).

### c.3. El Procedimiento de pago de los mismos

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.

*[Firma manuscrita]*

Leda Katherine Mellyssa Chávez Az  
Abogada y Notaria

#### **c.4. Lugar de pago de 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.5. 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:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Estructurador y Agente Líder Colocador | Valores CMI, S.A. |
| Emisor                                 | Leasing CMI, S.A. |
| Fecha de Subasta                       | 3 de junio 2025   |
| Fecha de Liquidación                   | 3 de junio 2025   |
| Plazo de la Serie                      | 365 días          |
| Base del Cálculo                       | 365 días          |
| Monto de la Inversión                  | Q200,000.00       |
| Periodicidad de Pago                   | Mensual           |
| Tasa de Corte                          | 6.00%             |
| Interés Mensual Nominal                | Q1,000.00         |
| Interés Mensual Neto Por Recibir       | Q900.00           |

**NOTA:** Tomar en cuenta que pueden existir costos de custodia y administración de los valores, si aplicare.

#### **d. 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 día o 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 pagarés PLCMIQ1 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.

**d.1. 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.

**e. Subordinación de la emisión bajo programa respecto de otras deudas**

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.

**f. Calificación de Riesgo**

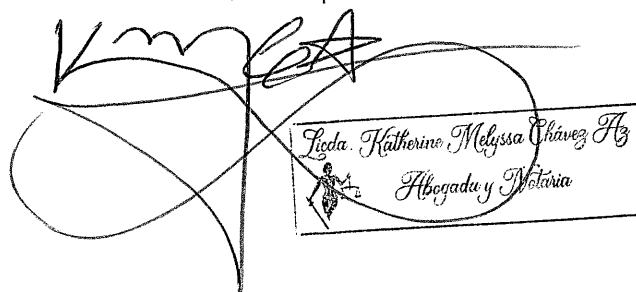
El emisor ha contratado a Pacific Credit Rating Guatemala, S.A. como calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías. En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto el informe de Calificación respectiva más reciente, documento emitido por Pacific Credit Ratings Guatemala, S.A. otorgando la calificación al Programa de Pagarés a Largo plazo: A[GT], perspectiva Estable; y al Programa de Pagarés a corto plazo: 2-[GT] con datos auditados al 31 de diciembre de 2024. Se adjunta informe de fecha 21 de mayo de 2025.

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

Resumen de calificación:

| Fecha Informe | Largo Plazo | Corto Plazo | Perspectiva |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| May-2025      | GT A        | GT 2-       | Estable     |

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



Licda. Katherine Melissa Chávez Az  
Abogada y Notaria

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 bajo programa 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 Pacific Credit Rating, 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 [GT].

## **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 Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha XX e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el XX, bajo el código 0xxxxxXXXXX.

### ***b. Plazos de colocación de la oferta pública y de la Vigencia de la Emisión bajo Programa***

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 serán dados 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. Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación***

El proceso de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizará conforme 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 el respectivo 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 y dentro del monto indicado en el AOP, siempre que dicho plazo se

encuentre dentro del marco del plazo de la Oferta Pública en mercado primario.

**d. Mecanismo de colocación y asignación**

El mecanismo de colocación de los valores de la presente emisión bajo programa será la subasta holandesa por tasa, de conformidad con el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

**e. Procedimientos y criterios en caso de sobre adjudicación de series**

Las potenciales series para ofertar 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, S.A., como por las condiciones específicas a que el Emisor haga referencia en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

**f. Colocación y contrato de suscripción de valores**

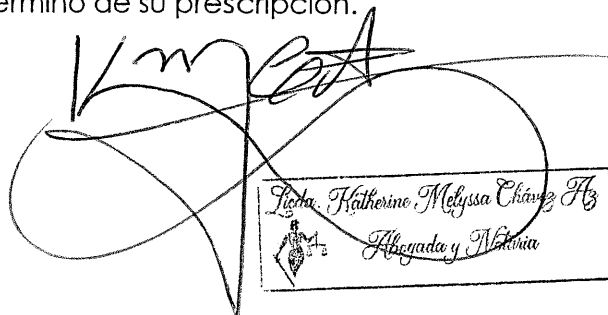
De ser el caso, la formación de Redes de Colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de Agentes a que hace referencia el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

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 determinadas de pagarés. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor.

**g. 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 períodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario, sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.



Katherine Melissa Chávez Az.  
Abogada y Notaria

#### ***h. Condiciones de la emisión bajo programa***

##### ***h.1. Legislación y tribunales competentes***

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

##### ***h.2. Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado***

El monto máximo para 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.

##### ***h.3. Suscripción***

No existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión bajo programa con algún Agente de Bolsa.

##### ***h.4. 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 de Mercado de Valores y Mercancías, venciendo el XX de XXX de XX. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

#### ***i. Modalidad de colocación***

La colocación en mercado primario de la presente emisión bajo programa será realizada por Valores CMI, 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**

#### ***a. Estados Financieros auditados***

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Ernst & Young, S. A., con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2022
- Al 31 de diciembre de 2023

- Al 31 de diciembre de 2024

**b. Contingencias**

A la fecha Leasing CMI, S. A. no cuenta con algún pasivo contingente o reparo fiscal.

**c. Opinión de auditor externo**

La firma Ernst & Young, S. A., es la firma de Auditoría Externa Independiente contratada por Leasing CMI, S. A., Los estados financieros auditados presentados llevan inmerso la opinión de los auditores externos.

**d. Estados Financieros Internos**

Debido a que los últimos Estados financieros Auditados fueron emitidos con datos al 31 de diciembre de 2024, se anexan al presente prospecto los estados financieros internos debidamente certificados por el contador y suscritos por el representante legal del emisor, por el siguiente periodo:

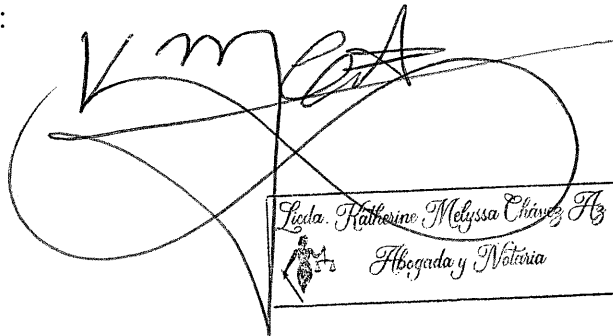
– Junio de 2025.

**e. Situación Fiscal**

Leasing CMI, S. A. a la fecha no posee ninguna contingencia como pasivos contingentes, reparos fiscales, etc.

**f. Perspectiva**

A continuación, se muestra el comparativo de los proyectado para el año 2024 y lo real obtenido:



Lidia Katherine Mellyssa Chávez Az  
Abogada y Notaria

# LEASING



LEASING CMI, S.A.

Cifras en miles de Q

## ESTADO DE RESULTADOS

|  | Real Dic. 24     | Proyectado Dic. 24 | Variación    |
|--|------------------|--------------------|--------------|
| Ingresos por Leasing                                       | 5,962            | 13,212 -           | 7,250        |
| Otros ingresos   | 2,888            | -                  | 2,888        |
| <b>Total Ingresos</b>                                      | <b>8,850</b>     | <b>13,212 -</b>    | <b>4,362</b> |
| Costos Financieros   | 5,970            | 9,071 -            | 3,100        |
| <b>Ingreso por Interés neto</b>                            | <b>2,880</b>     | <b>4,141 -</b>     | <b>1,261</b> |
| Gastos Generales y de admón.                               | - 571 -          | 412 -              | 160          |
| Diferencial Cambiario y reservas                           | - 849 -          | - -                | 849          |
| <b>Total Gastos</b>  | <b>- 1,420 -</b> | <b>412 -</b>       | <b>1,008</b> |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de Impuesto Sobre la Renta</b> | <b>1,460</b>     | <b>3,730 -</b>     | <b>2,270</b> |
| Impuesto Sobre la Renta                                    | - 563 -          | 932                | 369          |
| <b>Utilidad (pérdida) Neta del Año</b>                     | <b>896</b>       | <b>2,797 -</b>     | <b>1,901</b> |

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

|   | Real Dic. 24   | Proyectado Dic. 24 | Variación      |
|---|----------------|--------------------|----------------|
| <b>Activo</b>                                 |                |                    |                |
| Efectivo e Inversiones                        | 6,309          | 19,095 -           | 12,785         |
| Cartera de Créditos                           | 97,262         | 198,588 -          | 101,326        |
| Otras Cuentas por Cobrar                      | 13,867         | 8,050              | 5,817          |
| Propiedad, Planta y Equipo                    | 5,812          | 2                  | 5,810          |
| <b>Total del Activo</b>                       | <b>123,252</b> | <b>225,735 -</b>   | <b>102,483</b> |
| <b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b> |                |                    |                |
| <b>Pasivo</b>                                 |                |                    |                |
| Préstamos Bancarios                           | 95,160         | 203,041 -          | 107,882        |
| Cuentas por Pagar                             | 6,865          | -                  | 6,865          |
| <b>Total Pasivo</b>                           | <b>102,024</b> | <b>203,041 -</b>   | <b>101,017</b> |
| <b>Patrimonio</b>                             |                |                    |                |
| Capital Pagado                                | 19,514         | 19,485             | 29             |
| Reserva Legal                                 | 80             | -                  | 80             |
| Resultados Acumulados y del período           | 1,634          | 3,209 -            | 1,575          |
| <b>Total Capital</b>                          | <b>21,227</b>  | <b>22,694 -</b>    | <b>1,466</b>   |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>                 | <b>123,252</b> | <b>225,735 -</b>   | <b>102,483</b> |

En el anexo I de presente prospecto, se muestran las proyecciones financieras de los Estados Financieros para los siguientes 5 años, las cuales fueron preparadas por el emisor con base en supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme, garantía del resultado o rendimientos que se pueda generar en un futuro.

### g. Información sobre el Auditor Externo

La entidad Ernst & Young, S. A., es una firma de la red de Firmas legalmente independientes Ernst & Young Global Limited, firma de auditoría externa

independiente contratada por Leasing CMI, S. A. y quien ha emitido opinión sobre los estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adjuntados al presente Prospecto. Tiene sus oficinas centrales en Edificio Europlaza World Business Center, Penthouse Torre I, Pisos 19 y 20, 5ª. Avenida 5-55 zona 14, Ciudad de Guatemala. Fax (502) 2385 5951.



Lidia Katherine Mellyssa Chávez Az  
Abogada y Notaria

## h. Índices Financieros

Adjunto se encuentran los índices financieros de Leasing CMI, S. A., correspondientes a los períodos de cierre fiscal comprendidos del 2022 a 2024, así como los índices financieros con información interna a junio del año 2025.

| Razones                                   |   | Año 2024        |        | Año 2023        |         | Año 2022        |          |
|---|---|-----------------|--------|-----------------|---------|-----------------|----------|
|   |   | Exp. (miles Q.) | Índice | Exp. (miles Q.) | Índice  | Exp. (miles Q.) | Índice   |
| <b>I LIQUIDEZ</b>                         |   |                 |        |                 |         |                 |          |
| Razón de Circulante (RC) =                | Activo Corriente                          | Q29,652         | 91.99% | Q69,596         | 324.75% | Q11,026         | 22.56%   |
|   | Pasivo Corriente                          | Q32,233         |        | Q21,431         |         | Q48,866         |          |
| Rotación de Cuentas por Cobrar(RCC) =     | Ventas al crédito                         | Q0              | 0.00%  | Q0              | 0.00%   | Q0              | 0.00%    |
|   | Cuentas por cobrar                        | Q97,547         |        | Q50,856         |         | Q58,608         |          |
| <b>II ENDEUDAMIENTO</b>                   |   |                 |        |                 |         |                 |          |
| Razón de Endeudamiento (RE) =             | Total de pasivos                          | Q102,024        | 82.78% | Q94,888         | 82.35%  | Q59,313         | 89.47%   |
|   | Total de activos                          | Q123,252        |        | Q115,219        |         | Q66,295         |          |
| Razón Pasivo Capital =                    | Pasivo Total                              | Q102,024        | 4.81   | Q94,888         | 4.67    | Q59,313         | 8.49     |
|   | Capital Contable                          | Q21,227         |        | Q20,331         |         | Q6,982          |          |
| Cobertura de Intereses =                  | Utilidades antes de intereses e impuestos | Q7,430          | 1.24   | Q6,011          | 1.54    | -Q700           | -1.92    |
|   | Intereses                                 | Q5,970          |        | Q3,913          |         | Q364            |          |
| <b>III RENTABILIDAD</b>                   |   |                 |        |                 |         |                 |          |
| Margen por operaciones financieras =      | Margen Financiero                         | Q2,880          | 32.54% | Q2,077          | 34.68%  | Q243            | 39.99%   |
|   | Ingresos Financieros                      | Q8,850          |        | Q5,990          |         | Q607            |          |
| Margen Neto (MN) =                        | Utilidad Neta                             | Q896            | 10.13% | Q1,599          | 26.69%  | -Q782           | -128.72% |
|   | Total Ingresos                            | Q8,850          |        | Q5,990          |         | Q607            |          |
| Retorno sobre el capital contable (ROE) = | Resultado del ejercicio                   | Q896            | 4.22%  | Q1,599          | 7.86%   | -Q782           | -11.19%  |
|   | Patrimonio neto                           | Q21,227         |        | Q20,331         |         | Q6,982          |          |
| <b>IV INMOBILIZACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>  |   |                 |        |                 |         |                 |          |
| Inmovilización de la Inversión            | Total de Activo - Activo Corriente        | Q93,599         | 0.76   | Q45,623         | 0.40    | Q55,269         | 0.83     |
|   | Total Activo                              | Q123,252        |        | Q115,219        |         | Q66,295         |          |

## i. Información de sociedades donde se tiene inversión

Al 31 de diciembre de 2024, Leasing CMI, S. A., cuenta con inversiones en certificados de depósito a plazos en moneda local y extranjera en dos instituciones financieras. El total de las inversiones es de Q. 4,312,210, de los cuales el 28% se encuentra invertido en Financiera Consolidada, S. A. y el 72% en Foreign Commerce Bank Limited.

## j. Informe del órgano de administración

Se adjunta al presente prospecto el Informe del Órgano de Administración de Leasing CMI, S. A. correspondiente a los ejercicios 2022, 2023 y 2024.

## k. Casos especiales de divulgación de información

Leasing CMI, S. A. no tiene morosidad en sus cuentas por cobrar, puesto que su cartera se conforma por los arrendamientos financieros de maquinaria para empresas asociadas y proveedores del ecosistema de CMI, así como también vehículos para empleados de la corporación, que representa el 100% del total de las cuentas por cobrar. Las rentas mensuales se facturan y perciben dentro del mismo mes calendario al que corresponde al arrendamiento.

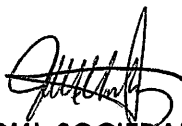
Por otra parte, el 3.50% del total de activos corresponde a inversiones en certificados de depósitos a plazo.

## CONDICIONES ESPECIALES

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 de Bolsa 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.

## RESPONSABILIDAD LEGAL

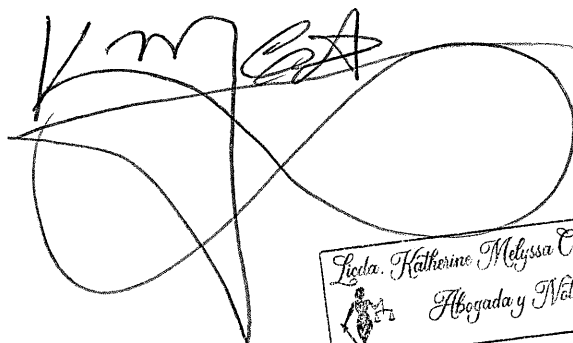
El representante legal de Leasing CMI, Sociedad Anónima certifica: Que los datos contenidos en el presente Prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida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



**LEASING CMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Ernesto Martín Guerra Arana**

Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal



Licda. Katherine Melysa Chávez Az  
Abogada y Notaria

# ANEXOS

## I. Estados Financieros Proyectados a diciembre 2030

### PROYECCIONES FINANCIERAS

#### ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en miles de Q

|                                | 2024         | 2025 P        | 2026 P        | 2027 P        | 2028 P        | 2029 P        | 2030 P        |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos financieros           | 8,788        | 25,341        | 29,410        | 37,175        | 43,303        | 48,174        | 50,667        |
| <b>Total Ingresos</b>          | <b>8,788</b> | <b>25,341</b> | <b>29,410</b> | <b>37,175</b> | <b>43,303</b> | <b>48,174</b> | <b>50,667</b> |
| Gastos financieros             | 5,927        | 17,876        | 22,227        | 26,024        | 28,451        | 30,618        | 30,569        |
| Gastos administrativos         | 559          | 894           | 2,349         | 2,973         | 3,389         | 4,067         | 4,707         |
| <b>Total Gastos</b>            | <b>6,486</b> | <b>18,770</b> | <b>24,577</b> | <b>28,997</b> | <b>31,840</b> | <b>34,685</b> | <b>35,276</b> |
| <b>EBITDA</b>                  | <b>2,302</b> | <b>6,572</b>  | <b>4,834</b>  | <b>8,178</b>  | <b>11,463</b> | <b>13,489</b> | <b>15,392</b> |
| Depreciación y amortización    | 3            | 3             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Utilidad Operacional</b>    | <b>2,299</b> | <b>6,569</b>  | <b>4,834</b>  | <b>8,178</b>  | <b>11,463</b> | <b>13,489</b> | <b>15,392</b> |
| Reservas                       | 610          | 649           | 323           | 247           | 337           | 173           | 279           |
| Impuestos                      | 794          | 840           | 1,208         | 2,044         | 2,866         | 3,372         | 3,848         |
| <b>Utilidad (pérdida) Neta</b> | <b>896</b>   | <b>5,079</b>  | <b>3,303</b>  | <b>5,886</b>  | <b>8,261</b>  | <b>9,944</b>  | <b>11,265</b> |

#### BALANCE GENERAL

Cifras en miles de Q

|                               | 2024           | 2025 P         | 2026 P         | 2027 P         | 2028 P         | 2029 P         | 2030 P         |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVO</b>                 |                |                |                |                |                |                |                |
| Efectivo e Inversiones        | 9,499          | 8,136          | 452            | 5,133          | 6,059          | 794            | 7,023          |
| Cartera                       | 97,375         | 269,862        | 291,246        | 313,792        | 337,063        | 360,912        | 384,508        |
| Otros Activos                 | 16,482         | 35,060         | 58,194         | 69,761         | 92,896         | 92,896         | 107,747        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>123,356</b> | <b>313,057</b> | <b>349,892</b> | <b>388,686</b> | <b>436,017</b> | <b>454,602</b> | <b>499,278</b> |
| <b>PASIVO</b>                 |                |                |                |                |                |                |                |
| Cuentas por pagar             | 6,914          | 6,912          | 6,912          | 6,912          | 6,912          | 6,912          | 6,912          |
| Préstamos                     | 95,200         | 149,725        | 109,474        | 78,959         | 67,029         | 61,670         | 40,160         |
| Emisión                       | -              | 130,114        | 198,114        | 246,114        | 297,114        | 311,114        | 366,035        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>102,114</b> | <b>286,750</b> | <b>314,500</b> | <b>331,985</b> | <b>371,055</b> | <b>379,696</b> | <b>413,107</b> |
| <b>CAPITAL</b>                |                |                |                |                |                |                |                |
| Capital Común                 | 19,522         | 19,514         | 25,297         | 40,720         | 40,720         | 40,720         | 40,720         |
| Utilidad Retenida             | 824            | 1,714          | 6,793          | 10,096         | 15,981         | 24,242         | 34,186         |
| Utilidad del Ejercicio        | 896            | 5,079          | 3,303          | 5,886          | 8,261          | 9,944          | 11,265         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>21,242</b>  | <b>26,307</b>  | <b>35,393</b>  | <b>56,702</b>  | <b>64,963</b>  | <b>74,906</b>  | <b>86,171</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b> | <b>123,356</b> | <b>313,057</b> | <b>349,892</b> | <b>388,686</b> | <b>436,017</b> | <b>454,602</b> | <b>499,278</b> |