



...tu espacio

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

---

2011

00354

**PROSPECTO**  
**PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA**



...tu espacio

2011

00355

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

### 1- DATOS SOCIETARIOS DEL EMISOR:

**a. Denominación social de la entidad emisora:**

Alquileres, Sociedad Anónima ("Alquileres") de nombre comercial Alquileres es una entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República de Guatemala según escritura pública número sesenta y cuatro (64) autorizada en la ciudad de Guatemala el ocho de septiembre del año mil novecientos ochenta y siete por el notario Carlos Rene Vega Fernández, la cual se encuentra inscrita en el registro Mercantil General de la República bajo el número quince mil ciento diez (15110), folio noventa (90) del libro setenta y cuatro (74) de Sociedades Mercantiles.

**b. Domicilio de Alquileres:**

Alquileres tiene su domicilio social en el departamento de Guatemala, sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Avenida Las Américas 18-81 zona 14 Edificio Columbus Center, Nivel 7, oficina 702, de la ciudad de Guatemala.

**c. Actividad Principal:**

La actividad y objeto principal de Alquileres consiste en la participación en cualquier actividad de comercio de bienes muebles o inmuebles, incluyendo pero no limitado a: compra, venta, arrendamiento, permuta, construcción, importación, exportación y distribución; así como el desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios, inversiones en este tipo de proyectos, la construcción de viviendas de toda clase, así como de oficinas, locales comerciales y todo tipo de proyectos urbanísticos. Asimismo, podrá comprar, vender, permutar, hipotecar, preñar, arrendar, subarrendar, dar en arrendamiento toda clase de bienes y otorgar los contratos que sean necesarios para desarrollar estas actividades.

**d. Fecha de inscripción definitiva:**

Alquileres fue inscrita definitivamente en el Registro Mercantil General de la República el veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.

**e. Breve historia de Alquileres:**

Originalmente, Alquileres se constituyó bajo la denominación social de Materiales Artísticos, Sociedad Anónima, y tenía por objeto principal, dedicarse a la producción y comercialización de objetos y artículos para artes plásticas; no obstante, posteriormente cambió su denominación a Alquileres, Sociedad Anónima, y de igual manera su objeto para dedicarse principalmente a la participación en el mercado inmobiliario.

En ese sentido, la escritura constitutiva de Alquileres ha sido modificada por medio de: i) la Escritura Pública número cincuenta y dos (52) autorizada en la ciudad de Guatemala el dos de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve por el notario Mauro



...tu espacio

2011

00356

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

Sigfrido Monterroso Xoy, y, ii) Escritura Pública número ciento doce (112) autorizada en la ciudad de Guatemala el dos de mayo del año dos mil once por el notario Julio Mario Echeverría González. Ésta escritura pública fue ampliada y modificada por medio de la escritura pública número setenta y dos (72) autorizada en la ciudad de Guatemala el seis de junio del año dos mil once por la notario María José Buezo Contreras.

Alquileres, forma parte del Grupo Inmobiliario Krea contando con más de 20 años de experiencia en el mercado inmobiliario desarrollando proyectos en las áreas de vivienda de alto nivel, vivienda social, complejos industriales, comerciales y actualmente están incursionando en el campo de complejos turísticos y vacacionales.

Alquiles forma parte del Grupo Krea ha incrementado sus activos en un 600% con capital propio, ha construido y vendido más de 1,000 unidades habitacionales, ha expandido operaciones a Centroamérica y Estados Unidos donde ha logrado un 100% de ocupación en sus propiedades, y hoy cuenta con más de 200 acres para desarrollar, lo que demuestra su amplia trayectoria, respalda sus proyectos a largo plazo y asegura los beneficios de sus inversionistas.

Grupo Krea es miembro de Urban Land Institute ([www.uli.org](http://www.uli.org)), International Council of Shopping Centers ([www.icsc.com](http://www.icsc.com)), redes internacionales con presencia en más de 80 países que permiten el intercambio de ideas, experiencia y conocimiento a nivel global de propietarios, especialistas en mercadeo, desarrolladores, inversionistas y profesionales de la industria.

Alquileres al día de hoyes accionista de diversas entidades del Grupo Krea las cuales cuentan con diversos proyectos ("Proyectos") inmobiliarios tales como:

Denominación	Proyecto	Status	Descripción
Inmobiliaria El Rodeo, S.A de C.V. (entidad constituida en El Salvador)	Centro de Distribución Walmart- El Salvador	Operando	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- 68,671mts2 de Construcción;</li> <li>2- Arrendamiento a 25 años plazo;</li> <li>3- 15 años -plazo forzoso-</li> </ol>
Inmobiliaria El Rodeo, S.A	-Multicentro San Juan	En desarrollo	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 7,000 mts2 de construcción</li> <li>2. Centro comercial cerrado</li> <li>3. Negociación avanzada con Walmart como Ancla principal.</li> <li>4. Apertura 2012.</li> </ol>



...tu espacio

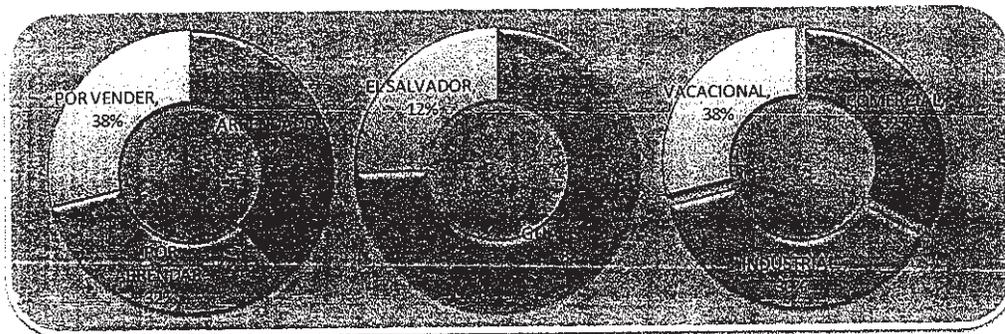
2011

00357

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

Inmobiliaria El Rodeo, S.A.	Propiedades varias en arrendamiento y venta.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Casas</li> <li>2. Bodegas</li> <li>3. Oficinas</li> </ol>
Maria Rosa, S.A.	Krea resorts –Monterrico-	Por desarrollar	<b>Primera Fase Playa Monterrico, Guatemala.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condo-Hotel / Residencias / Spa</li> <li>• 20 manzanas de terreno</li> </ul>

Los proyectos representan una diversificación de portafolio de las entidades sobre las cuales Alquileres es propietaria de un porcentaje accionario. Diversificación de portafolio y rendimiento que se evidencia de la siguiente forma:



Dentro de sus principales inquilinos se encuentran: Walmart, Los Cebollines, Citybank, Grupo Q, Pollo Campero, el Gobierno de Estados Unidos, Hibbett Sports y la cadena de supermercados Harvey's.





...tu espacio

2011

00358

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

### 2- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

- 1. Tipo de valor:** Pagarés
- 2. Denominación:** Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea.
- 3. Monto total de la emisión:** Hasta Q. 46,731,817.00 o su equivalente en dólares de los estados unidos de américa.
- 4. Moneda:** Dólares de los Estados Unidos de América o Quetzales.
- 5. Número de valores u obligaciones:** Indefinido.
- 6. Valor Nominal:** Múltiplos de cien en quetzales o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, a discreción del Administrador Único de Alquileres;
- 7. Valor mínimo de inversión:** USD\$10,000.00 ó GTQ. 100,000.00
- 8. Series:** No determinadas. Cuantas sean necesarias para llegar al monto de la emisión. Se emitirán pagarés por el plazo de 1, 3 y 8 años.
- 9. Fecha de emisión:** A partir del registro de la presente oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.
- 10. Plazo:** El plazo de la emisión será de 10 años.
- 11. Normas de transferencia o circulación de los valores:** Los valores objeto de la presente oferta pública, consistieran pagarés que se registrarán por la legislación guatemalteca; siendo las normas aplicables a la forma de transferencia y circulación, las contempladas en el Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, en Libro III, Título I, Capítulos I, III, V, y VI.
- 12. Procedimiento para el pago de intereses, tasa, fecha y lugar de pago:**

Los Pagarés generarán intereses ordinarios que se calcularán sobre el monto nominal de los mismos, a razón de una tasa de interés anual que se determinará según las condiciones de mercado al momento de la emisión. Dichos intereses serán pagados a los titulares de los pagarés con una frecuencia mensual, trimestral, semestral o al vencimiento según se determine en cada caso. Y, en caso de mora, se pagarán intereses moratorios que se calcularán a una tasa anual del cinco por ciento (5%). Dichos intereses moratorios se devengarán día a día a partir de la fecha de incumplimiento. El cargo por mora se calculará sobre el monto de capital en mora y sobre una base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días conforme al número de días transcurridos. Los intereses generados en los términos antes indicados, se pagarán por medio de depósito a cuenta bancaria según lo indicado por el titular del Pagaré.
- 13. Garantía de la emisión:** Los Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea se encuentran garantizados con los bienes enajenables de la entidad emisora. Del informe de auditores externos se desprende la liquidez de la entidad emisora así como su solvencia.
- 14. La entidad Alquileres se encuentra en proceso de negociación para constituir un fideicomiso de garantía que garantice la presente emisión de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea. A dicho fideicomiso se aportarán activos de Alquileres, y una vez constituido el fideicomiso, los titulares de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea, tendrán el derecho de sustituir los pagarés emitidos, por pagarés garantizados con el Fideicomiso Inmobiliario Krea. Lo anterior, constituirá una modificación a la presente oferta pública que oportunamente se presentarán al Registro del Mercado de Valores y Mercancías para su efectiva publicidad y se hará de conocimiento inmediato de los titulares de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea.**



...tu espacio

2011

00359

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

**15. Destino de Fondos:** Realizar inversiones (compra de acciones o aportación a capital) de forma directa o por medio de entidades relacionadas, en entidades con objeto inmobiliario y/o que:

- Desarrollen proyectos para Venta y Renta de Propiedades
- Adquieran propiedades para arrendamiento a largo plazo
- Desarrollen Bancos de Tierras para desarrollo a futuro o con alto potencial de plusvalía.



...tu espacio

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

2011

00360

### 3. ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DEL 2008 AL 2010, ASÍ COMO ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DEL 2011.

Ver anexo I

### 4. DECLARACIÓN DE CONTINGENCIAS

Ver anexo II

### 5. RELACIÓN DE ENTIDADES AFILIADAS Y SUBSIDIARIAS

De conformidad con el artículo veintinueve de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Alquileres es una entidad sujeta al control directo de la entidad LATIN FINANCIAL INVESTMENT GROUP INC (la "Entidad Controladora"), y ejerce control directo y efectivo sobre la entidad la entidad Maria Rosa, Sociedad Anónima ("Entidad Controlada"), y control efectivo sobre entidad Inmobiliaria El Rodeo, Sociedad Anónima ("Entidad Controlada").

El órgano de administración de LATIN FINANCIAL & INVESTMENT GROUP INC., está integrado de la siguiente forma: a) Presidente: Jorge Luis Herrera; b) Secretaria: Zadie Llaurado, c) Tesorera: Maria Patricia Diaz. La Entidad Controladora no cuenta con gerencia pero se le ha conferido mandato a Jose Miguel Falla Fuentes. La Entidad Controladora, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de la entidad Maria Rosa, Sociedad Anónima, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León. La Entidad Controlada no cuenta con gerencia y no cuenta con mandatarios vigentes al día de hoy. La Entidad Controlada, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de la entidad Inmobiliaria El Rodeo, Sociedad Anónima, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León. La Entidad Controlada no cuenta con gerencia pero se le ha conferido mandato a Edwin Leonidas González Barrios. La Entidad Controlada, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de Alquileres, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León; y, al día de hoy no se cuenta con gerencia nombrada, pero se ha conferido mandato a Edwin Leonidas González Barrios.

Asimismo, los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores relacionados, se destinarán a la inversión (compra de acciones o aportación a capital) de forma directa o por medio de entidades relacionadas a Alquileres, en entidades con objeto inmobiliario, y/o que desarrollen proyectos para venta y renta de propiedades, adquieran propiedades para arrendamiento a largo plazo, y desarrollen bancos de tierras.



...tu espacio

## PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

2011

00361

### 6. INFORME DE AUDITORES EXTERNOS E INDEPENDIENTES

Ver anexo I

### 7. INFORMES ANUALES DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN

Ver anexo III

### 8. DECLARACIÓN EN CUANTO A EXISTENCIA DE LITIGIOS Y/O DEMANDAS JUDICIALES

Ver anexo II

### 9. NÚMERO DE ACCIONISTAS

Actualmente, Alquileres tiene dos accionistas.

### 10. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA DE ALQUILERES

Administrador Único y Representante legal: José Efraín Castellanos De León.

### 11. INFORME SOBRE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

No se han distribuido utilidades en los últimos cinco años. Ver anexo III.

### 12. MODIFICACIÓN AL PROSPECTO

Previo acuerdo del Órgano de Administración de Alquileres podrán verificarse modificaciones al presente prospecto, los cuales se presentarán al Registro del Mercado de Valores y Mercancías para su efectiva publicidad así como se hará de conocimiento inmediato de los inversionistas cualquier cambio al mismo.

### 13. INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

El presente prospecto contiene la información requerida por la ley e información y documentación considerada relevante para que el inversionista evalúe, considere, analice, se asesore e invierta de forma informada en los Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea. Es un derecho y una obligación del inversionista conocer el presente prospecto y sus documentos adjuntos para así poder evaluar el riesgo y ventajas derivadas de la inversión.

# ANEXO "III"



00363

Guatemala, 30 de abril de 2011

Señores Accionistas

Asunto: Informe de la Administración

Ciudad:

**Estimados Accionistas:**

Durante los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 se obtuvieron utilidades de 1,717,148.00; 400,664.00; -276,208.00 ; 0.00 y -11,078.00 respectivamente; dichas utilidades no fueron repartidas entre los accionistas por decisión unánime.

Así mismo durante los años 2006 a 2010 no se firmaron contratos relevantes donde la sociedad obtenga derechos u obligaciones que le puedan causar detrimento a su patrimonio.

La entidad Alquileres, Sociedad Anónima durante el período 2006 a 2011 no obtuvo créditos fiduciarios, hipotecarios, prendarios o de ninguna otra modalidad, o ha comparecido en alguna escritura como garante, fiador o codeudor.

Saludos,

**José Efraín Castellanos de León**

Administrador Único y Rep. Legal

Alquileres, Sociedad Anónima.

**Ave. Las Américas 18-81 Z. 14, Oficina 702 Columbus Center, Nivel 7,  
Apto postal 10271 Guatemala, C.A. PBX: (502) 2363-2114 • FAX: (502) 2363-2114**

[www.kreagroup.com](http://www.kreagroup.com)

