

000004

12 Calle 2-25 zona 10, AVIA, Nivel 10, Oficina 1002, Ciudad de Guatemala, Guatemala.  
PBX: 2311-1400, web: [www.arcesa.com.gt](http://www.arcesa.com.gt) Email: [arcesa@arcesa.com.gt](mailto:arcesa@arcesa.com.gt)

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**PAGARES ARRENDA IV DÓLARES**  
**OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL US\$7,000,000.00**

**1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR**

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. (de nombre comercial ARCESA), quedó inscrita el 136 de abril de 1979 en el Registro Mercantil General de la República, bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica reconocida a partir del 31 de enero de 1979.

BREVE HISTORIA DEL EMISOR: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., fue constituida en la ciudad de Guatemala a finales de los 70s, con la participación de 22 accionistas guatemaltecos; actualmente la constituyen 46 accionistas. La entidad se constituyó mediante escritura pública No. 112, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 1 de diciembre de 1,978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar. Por su antigüedad y participación en el mercado, Arrendadora Centroamericana, S.A. ha obtenido un crecimiento sostenido en su actividad. Así, en los últimos 5 años el nivel de inversión se ha incrementado en más de un 20.00% anual promedio.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Arrendadora Centroamericana, S.A., se dedica exclusivamente a efectuar operaciones de Leasing (arrendamiento financiero) y Factoring (factoraje).

**2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA BAJO PROGRAMA**

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PARRENDA4\$.

MONEDA Y CUPO GLOBAL: Los títulos valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en Dólares de los Estados Unidos de América. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7,000,000.00)

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 una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.10,000.00) y a partir de esa suma, podrá invertirse en múltiplos nominales de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfa numérica, con letras a partir de la letra "A", en orden alfabético correlativo. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para Valores Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional y por el monto que oportunamente 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 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 FIJA O NOMINAL OFRECIDA: La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de cálculo, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los intereses que devengan los pagarés de cada serie, será establecido por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

**CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:**

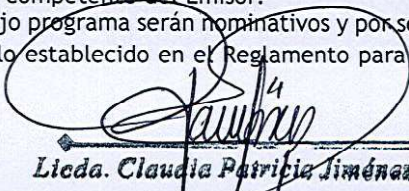
Legislación: La presente emisión bajo programa PAGARÉS ARRENDA IV DÓLARES, está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso de litigio, serán competentes los tribunales de la ciudad de Guatemala.

Revolencia: Dentro de la autorización hasta por US\$7,000,000.00, la Emisora podrá ofertar en cualquier momento, de conformidad con el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa.

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

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

Forma de circulación: Los valores de la emisión bajo programa serán nominativos y por ser valores representados mediante anotaciones en cuenta, se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción

  
Lleda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

1/106





de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta. Los valores no requerirán de protesto ni de ninguna otra diligencia para sus legítimos tenedores puedan ejercitar los derechos que confieren.

**PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA:** El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) y el plazo de vigencia del programa de emisión es de 3 años, venciendo el 13 de enero de 2023.

**MECANISMOS DE COLOCACIÓN Y ASIGNACIÓN:** El mecanismo de colocación de los pagarés del presente programa de emisión se realizará de acuerdo a lo indicado en el NORMATIVO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE DEUDA MEDIANTE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN POR EL MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA BURSÁTIL A TRAVÉS DE BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A." y 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 en la sesión de fecha 11 de marzo de 2015 del Consejo de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A. y autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 25 de septiembre de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 09 de diciembre de 2015, bajo el código 01040100300280004.

**FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS:** Arévalo Pérez, Iralda & Asociados, S.C., miembro de la firma externa Panell Kerr Forster (PKF International) es la firma de Auditoría Externa contratada por Arrendadora Centroamericana, S.A. que ha certificado los estados financieros adjuntos al presente prospecto.

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

**CALIFICACIÓN DE RIESGO:** Largo plazo: AA[gtm]; corto plazo: A2+[gtm], ambas con perspectiva estable, otorgada a la emisora con datos auditados al 31 de Diciembre de 2018 por la entidad LA CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., calificadoradora inscrita en el RMVM.

**GARANTÍA:** Los pagarés de esta emisión bajo programa están respaldados con los activos de la sociedad.

**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, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

**AGENTE:** Mercado de Transacciones, S. A. es el Agente Estructurador, Agente 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 ACTUALIZACIÓN DE PROSPECTO:** El prospecto fue actualizado con fecha diciembre 2019.

#### **DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS:**

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

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

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

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

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

El presente valor única y exclusivamente podrá ser negociado en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando el emisor o la emisión bajo programa 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 a los derechos que los valores incorporan ni sobre la liquidez o solvencia del emisor, sino simplemente significa la calificación de que la información contenida en la oferta satisface los requisitos, que exige la ley.

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

NO SE CUENTA CON LA FIGURA DE REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS.



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

2/206





Guatemala, 10 de enero de 2020

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

Estimados señores:

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

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,

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

Lic. Carlos Rafael Méndez D.  
Gerente General Corporativo y Representante Legal



12 Calle 2-25 Zona 10, AVIA Espacio Corporativo Nivel 10, oficina 1002  
PBX +502 2311-1400 • [www.arcesa.com.gt](http://www.arcesa.com.gt)



000006

Registro del Mercado  
de Valores y SegurosARCESA  
LEASING 

Guatemala, 10 de agosto de 2015

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

Estimados señores:

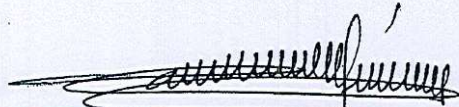
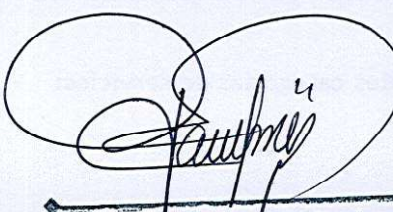
Atentamente solicito su autorización para que la emisión denominada PAGARES ARRENDA IV (PARRENDA4\$) cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Como Representante Legal de la entidad denominada Arrendadora Centroamericana, S.A., por este medio acepto que conozco toda la normativa que a este respecto se encuentra vigente y que toda la información presentada en el Prospecto de la Emisión de PAGARES ARRENDA IV es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones, datos y contenido general del Prospecto.

Adicionalmente, le manifiesto que todas las actividades de mí 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,

  
Lic. Carlos Rafael Méndez  
Gerente General y Representante Legal  
Arrendadora Centroamericana, S.A.  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



## 1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

### 1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA

**a) Nombre del Emisor:**

La emisora se denomina Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima, siendo su nombre comercial Arcesa Leasing.

**b) Domicilio Legal:**

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se constituyó mediante escritura pública número 112 autorizada en la ciudad de Guatemala el 1 de diciembre de 1,978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar.

El 16 de abril de 1,979 quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1,979.

**Modificaciones al pacto social:**

- Escritura pública número 51, autorizada en la Ciudad de Guatemala el 28 de mayo de 1,987, por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barnéond, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 27 de noviembre de 1987. (Aumento de capital social, de Q500,000.00 a Q1,000,000.00)
- Escritura pública número 43, autorizada en la ciudad de Guatemala, el 14 de Febrero de 1,994, por el Notario Ricardo Calvo, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 15 de junio de 1994. (Aumento de capital social, se incrementó a Q.10,000,000.00)
- Escritura pública número 35 autorizada en la ciudad de Guatemala el 9 de octubre del año 2,001, por el Notario Pablo Alfonso Auyón Martínez, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 13 de febrero de 2002. (Aumento de capital social a Q.50,000,000.00)

**d) Breve Historia de la Sociedad:**

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., fue fundada en la ciudad de Guatemala a finales de los años setenta, con la participación de 22 accionistas guatemaltecos; actualmente la constituyen 45 accionistas. Su propósito fue y es establecer la modalidad de Arrendamiento Financiero o Leasing en Guatemala. Por su antigüedad y participación en el mercado, Arrendadora Centroamericana, S.A., ha obtenido un crecimiento sostenido en su actividad, por lo que en los últimos 5 años el nivel de inversión se ha incrementado en más de un 10.00% anual promedio.

**e) Actividades Principales**

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

**f) Principales categorías de servicios:**



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

- Equipo de cómputo y electrónico
- Vehículos y transporte pesado
- Mobiliario y equipo de oficina
- Equipo médico y hospitalario
- Bienes inmuebles, oficinas, locales comerciales, clínicas ofibodegas, terrenos

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

**g) Importe Neto durante los últimos tres ejercicios:**

**g.1) Volumen Anual de Negocios**

| Período | Volúmen de Negocios |                        |
|---------|---------------------|------------------------|
|         | (millones de Q.)    |                        |
|         | Memoria<br>Labores  | Estados<br>Financieros |
| 2016    | Q250                | Q.54.77                |
| 2017    | Q290                | Q.45.93                |
| 2018    | Q320                | Q.51.13                |

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

**g.2) Ganancias Netas Distribuibles**

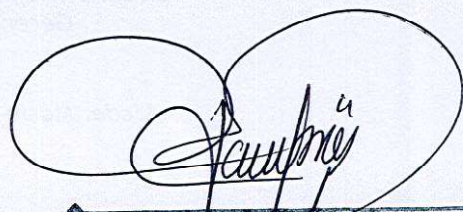
| Período | Monto        |
|---------|--------------|
| 2016    | Q.22,499,115 |
| 2017    | Q.21,522,840 |
| 2018    | Q.24,389,558 |

**g.3) Retorno del Capital Invertido (Utilidades después de impuesto/Capital)**

**Retorno sobre Capital Invertido (ROE)**

| Período | Porcentaje |
|---------|------------|
| 2016    | 45.11%     |
| 2017    | 43.44%     |
| 2018    | 51.86%     |

**Retorno sobre Capital Contable (ROE)**

  
Lidia Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



| Período | Porcentaje |
|---------|------------|
| 2016    | 22.43%     |
| 2017    | 19.96%     |
| 2018    | 20.63%     |

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

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

**i) Descripción del grupo y estructura de control:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., no es una entidad que ejerza control indirecto ni efectivo por alguna otra sociedad ni pertenece a algún grupo financiero ni de cualquier otra naturaleza establecido dentro del país o fuera de él.

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

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

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Presidente*

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Vicepresidente*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Secretario*

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
*Vocal*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
*Gerente General Corporativo*

Licda. Silvia Morales Monzón de Caceros  
*Gerente de Operaciones*

Licda. María de los Ángeles de Valdez





Contralor General Corporativa

Licda. Lilian Roxana Cobar de Duran  
Gerente de Soporte Corporativo

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

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

La sociedad controlada por ARCESA no responde de modo alguno por las obligaciones adquiridas por ARCESA, en virtud de la presente emisión bajo programa.

j) Litigios:

Arrendadora Centroamericana, S.A., no es, ni ha sido parte como sujeto activo o pasivo en ningún arbitraje o demanda judicial en los Tribunales de la República de Guatemala o algún otro país, que haya incidido favorable o desfavorablemente en la situación patrimonial de la entidad. Tampoco es partícipe en procesos de arbitrajes nacionales e internacionales.

k) Número de accionistas de la sociedad:

El número de accionistas de Arrendadora Centroamericana, S.A. es mayor a 25.

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

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

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

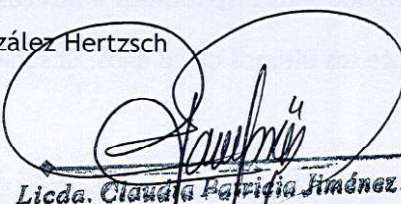
DIRECTORES PROPIETARIOS

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
Presidente

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
Vicepresidente

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
Secretario

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
Vocal

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

5/106





Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
*Gerente General Corporativo*

Licda. María de los Ángeles de Valdez  
*Contralor General Corporativo*

Licda. Paola Valdez de Pinillos  
*Gerente de Negocios Leasing*

Licda. Lilian Cobar de Durán  
*Gerente de Soporte Corporativo*

Lic. Alexander Luther Rodas  
*Gerente de Negocios Factoring*

Lic. Jorge David Sánchez  
*Contador General Corporativo*

**Entidades estructuradoras de la Emisión bajo programa:**

- a) Arévalo Pérez, Iralda y Asociados S.C., Auditores Externos.
- b) La Calificadora de Riesgo Regional, S.A., Calificadora de Riesgo para todas las emisiones vigentes de Arcesa.
- c) Mercado de Transacciones, S.A., Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder.

**m) Personal Empleado y Relaciones Laborales:**

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

| AÑO  | EMPLEADOS<br>POR AÑO |
|------|----------------------|
| 2015 | 37                   |
| 2016 | 40                   |
| 2017 | 41                   |
| 2018 | 43                   |

No cuenta con ningún sindicato de trabajadores o Asociación solidarista establecidos.

**n) Dividendos distribuidos e intereses pagados:**

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



000000

Registro del Mercado  
Financiero  
En  
Acciones

| AÑO  | Utilidad del<br>Ejercicio | Dividendos a<br>distribuir | En<br>Acciones | En<br>Efectivo |
|------|---------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 2014 | 15,925,735.00             | 12,000,000.00              | 4,000,000.00   | 8,000,000.00   |
| 2015 | 19,676,848.00             | 14,000,000.00              | 2,000,000.00   | 12,000,000.00  |
| 2016 | 22,499,115.00             | 16,000,000.00              | 2,000,000.00   | 14,000,000.00  |
| 2017 | 21,522,840.00             | 16,000,000.00              | 2,000,000.00   | 14,000,000.00  |
| 2018 | 24,389,558.00             | 16,000,000.00              | 2,000,000.00   | 14,000,000.00  |

\*expresado en Quetzales

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

|      | PARRENDA1<br>PARRENDA3 | PARRENDA2\$<br>PARRENDA4\$ |
|------|------------------------|----------------------------|
| 2014 | 2,789,997              | 777,627                    |
| 2015 | 2,953,438              | 970,246                    |
| 2016 | 3,084,070              | 1,260,442                  |
| 2017 | 3,287,093              | 1,430,665                  |
| 2018 | 3,467,920              | 1,696,070                  |

\*expresado en Quetzales

En cuanto al pago de intereses este se realiza de forma mensual. En el caso de deuda bancaria, se realiza amortización mensual de capital e intereses, y para las obligaciones relativas a las emisiones de Pagares Arrenda I, II, III y IV Dólares, se realizan pagos mensuales de intereses y amortizaciones de capital al finalizar el período, el cuál es siempre mayor a 365 días.

## 1.2. FACTORES DE RIESGO

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

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones; lo que a su vez, de materializarse, podría afectar nuestra capacidad de pagar a los tenedores de los valores PARRENDA4\$. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

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

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

*[Firma]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

6/106



### 1.2.1 FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

#### a) Operaciones

- Análisis Financiero: El otorgamiento de una operación de arrendamiento y/o factoraje, está sujeto a una evaluación cualitativa de la documentación tanto financiera como legal que los clientes presentan. Existe un alto riesgo sobre la falsificación u omisión de datos por parte del solicitante, por lo que una evaluación incorrecta o deficiente de tal información traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o incluso incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes adquiridos, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora y podría conllevar al incumplimiento para el pago con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.
- Bienes Objeto de Arrendamiento: El arrendamiento otorgado por ARCESA es una operación que se garantiza a través de bienes muebles o realizables, los que por su naturaleza dan lugar a ser trasladados fácilmente. Esto presenta un alto riesgo sobre la garantía sujeta a los contratos y en caso que la emisora se vea obligada a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, debido a su fácil movilidad, estos pueden ser objeto de secuestro, desaparición o hurto, desamparando así el contrato al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la emisora. Es importante mencionar, que la totalidad de los bienes objeto de arrendamiento son asegurados desde el momento en que se inicia el contrato de arrendamiento.
- Deterioro de los bienes: Los bienes objeto de arrendamiento por lo general son susceptibles de daños, ya sea por el desgaste causado por su uso, por accidente o por acto mal intencionado. El daño a los bienes arrendados por un cliente moroso o con incapacidad de pago puede impedir la recuperación total o parcial del capital representado en el mismo bien, lo que conllevaría a una deficiencia en los ingresos de la emisora, y por consiguiente, a un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.
- Mercado: Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por ejecución de garantía o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de los mismos o una re-colocación del arrendamiento, por lo que la emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.
- Factoraje: El 22 de febrero de 2018 fue publicado en el Diario de Centro América, el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento. Esta ley, para el caso de ARCESA, implica el posible surgimiento y participación de más instituciones, tanto financieras como no financieras, que utilicen estas figuras para operaciones similares a las de la emisora, lo que podría significar mayor competencia en el mercado. El incumplimiento del cliente al no pagar una de las facturas descontadas, o bien algún problema entre cliente y proveedor que genere inconformidad e incumplimiento de algunas partes, pueden ocasionar atraso en el pago de las obligaciones. Por tal razón en esta modalidad el cliente firma un pagaré a título personal que soporta la obligación adicionalmente.

#### b) Estructura Financiera y Flujo de Fondos:

- Financiamiento: Por el giro del negocio, el acceso a fuentes de fondos monetarios es fundamental. Dicho acceso puede obtenerse a través de capital propio o por medio de financiamiento de fuentes externas, como préstamos bancarios y emisiones de títulos de deuda. Una parte fundamental para el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. es la obtención de financiamiento de bancos locales, por lo que si se diera un problema de iliquidez en el mercado local, ello podría repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora, lo que podría conllevar a un posible incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.



## Registro del Mercado

Un problema a mencionar sería la imposibilidad de acceso a estas fuentes de financiamiento, proveniente de factores macroeconómicos, y fuera del alcance o control de la emisora, así mismo la obtención de un financiamiento desfavorable en relación a condiciones adversas que dificulten el cumplimiento oportuno de las obligaciones ya contraídas. El incumplimiento anterior respecto a tales obligaciones generaría intereses moratorios que afectarían considerablemente la iliquidez por la que se atravesaría en un momento determinado.

Adicionalmente, es de vital importancia notar que el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. implica que la emisora incremente su nivel de endeudamiento constantemente, en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones pueden incrementarse en un futuro.

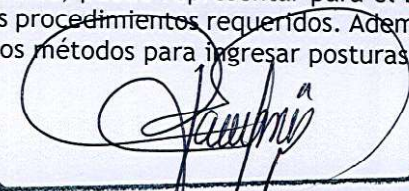
- **Apalancamiento Sustancial:** Tal como puede observarse en el inciso titulado "Nivel de apalancamiento y sistema de pago" contenido en el inciso 2.5 del presente prospecto, ARCESA opera con un nivel de apalancamiento relativamente alto, mismo que es resultado natural del endeudamiento del que dicha entidad es sujeta como parte de sus operaciones. Además de las deudas futuras en que ARCESA deba incurrir como parte de su operatoria (de conformidad con lo explicado en el inciso anterior), la capacidad de ARCESA para hacer frente a los pagos a que se encuentra sujeta -es decir, los relativos a las deudas ya existentes- depende de sus operaciones presentes y futuras, en lo cual influyen factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, regulatorios y de otros ajenos a su control. Basado en el nivel de operaciones actual y en el crecimiento proyectado, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, dado lo expresado con respecto a los factores que influyen en su operatoria, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, lo cual podría afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés.

Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento actual, pudiera llegar a ser una limitante en el futuro para adquirir financiamiento adicional y, por ende, verse obligado a afrontar la iliquidez mediante la emisión de nuevas series de valores de deuda que sirvan para renovar otras o para obtener fondos que a su vez paguen valores de deuda vencidos. Dadas ciertas condiciones macroeconómicas o situaciones especiales del emisor pueden presentarse escenarios en los que exista dificultad en la captación de nuevas colocaciones que pudieran incidir sobre el financiamiento del emisor y el posible pago a tenedores de valores.

- **Cartera morosa:** La morosidad en que pudiera llegar a incurrir la cartera es un factor importante de riesgo para cualquier empresa dedicada al arrendamiento financiero y factoraje, ya que una interrupción repentina y/o drástica en el nivel de ingresos podría provocar un incumplimiento en las obligaciones del emisor. Los cambios materiales en la situación financiera de los clientes, que generen morosidad en la cartera, pueden disminuir el flujo de efectivo de la emisora, y en consecuencia, conllevar un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Adicionalmente, al no ser regulada la entidad, no se encuentra obligada a clasificar su cartera, por lo que, de no cumplir las políticas internas establecidas, podría llegar a detonar un alto nivel de incumplimiento, lo que afectaría negativamente a los inversionistas.

**c) Nuevos mecanismos para colocación de valores de deuda y plazos de Oferta Pública**

En julio 2017 Bolsa de Valores Nacional, S.A. autorizó modificaciones a los requisitos para la inscripción de valores de deuda, además de un normativo para la realización de subastas holandesas como mecanismo exclusivo para su colocación, mismo que ya es aplicable al presente programa de emisión, que debe cumplir con los actuales requisitos. El hecho de que este sea un mecanismo totalmente nuevo al que el mercado debe acostumbrarse, puede representar para el Emisor riesgos de retrasos o confusiones a la hora de llevar a cabo los procedimientos requeridos. Además, es posible que el mercado no esté abierto en un principio a estos métodos para ingresar posturas y adjudicar a

  
Lloda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

7/106



inversionistas, por lo que el Emisor podría no ver satisfechos sus requerimientos de financiamiento al no obtener suficientes posturas o al no poder adjudicar bajo sus criterios deseados por la inexistencia de posturas que considere adecuadas. Asimismo, existe el riesgo de que el Emisor encuentre complicado adaptarse y organizar sus proyecciones a efecto de ofertar mediante subastas dentro de los plazos reglamentarios utilizando Avisos de Oferta Pública, dentro del período máximo de tres años que actualmente puede durar la inscripción total de dicha Oferta Pública. A su vez, existe el riesgo de que el público inversionistas no sea receptivo a valores con mayores plazos y que el mercado secundario de los mismos no se desarrolle adecuadamente ni dentro de un período de tiempo razonable.

#### d) Mercado y competencia

Oferta y Demanda: La disminución en los niveles de demanda por los servicios que presta la Emisora o un incremento en la oferta de los servicios prestados por la competencia, podrían generar una colocación más lenta de los activos y, por tanto, una rebaja en el nivel de operaciones de la empresa, lo que podría conllevar incumplimiento en las obligaciones contraídas para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Aunque ARCESA estima que sus bienes objeto de arrendamiento son ejecutables a través de un mercado secundario que ha sido evaluado de forma meticulosa, no puede asegurarse la efectiva ejecución de los mismos ni su ejecución dentro de un plazo o a un precio favorable.

La liquidez que ha presentado el mercado en el último año, ha incrementado considerablemente el mercado del arrendamiento financiero, como una alternativa más eficaz para incrementar la productividad y financiamiento de las empresas, y con ello el incremento de oferta de estos servicios, lo que genera un riesgo adicional para la entidad ya que es posible perder temporal o definitivamente una buena porción del mercado local. Así mismo la incursión de nuevos competidores que poseen financiamiento del exterior con rendimientos más competitivos, nos hacen perder participación de mercado. Ocasionalmente esta competencia ha provocado un sacrificio en los márgenes de utilidad, con el propósito de ofrecer productos más rentables para dichos clientes.

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

La tendencia sostenida en la baja de tasas de interés, ha provocado una férrea competencia en el mercado de Leasing, con variedad de modalidades, teniendo el cliente la posibilidad de elegir a la compañía que más le convenga.

- Instituciones Bancarias: La competencia directa de las figuras del leasing y factoraje ofrecidos por ARCESA es el crédito prendario y fiduciario ofrecido por las entidades bancarias. En general, la oferta crediticia representada por los bancos podría provocar una disminución en la demanda del servicio de arrendamiento debido a que la población está muy familiarizada con los servicios que ofrecen este tipo de establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus cuentahabientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.
- Distribuidores de vehículos: Aunque actualmente los distribuidores de vehículos no constituyen una amenaza para ARCESA, quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, sí existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios lleguen a constituirse en competencia real, pues, de ser el caso, a medida que la oferta por parte de dichas entidades aumente, podría generar una baja en el precio al consumidor de forma significativa.



#### e) Relaciones con Proveedores

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

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

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

Negociaciones incorrectas con las compañías de seguro pueden conllevar o 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.

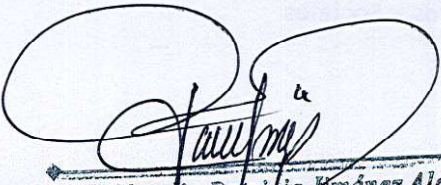
#### f) Personal

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

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

#### g) Tecnología

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

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



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

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

#### **h) Reclamos Judiciales y Extrajudiciales**

Debido al propio giro del negocio, Arrendadora Centroamericana, S.A., está expuesta a reclamos judiciales y extrajudiciales con clientes. Es común que ARCESA pueda verse involucrada en procesos legales en contra de clientes que tengan problemas para la cancelación de sus obligaciones. Debido a que el sistema judicial guatemalteco puede no ser lo suficientemente expedito para resolver, ello podría repercutir negativamente en nuestra situación financiera y en nuestra capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

Previo a recurrir a la vía judicial Arrendadora Centroamericana, S.A., debe establecer mecanismos que contribuyan a la recuperación pronta y efectiva de los bienes dados en arrendamiento, si esta cantidad llegase a ser muy elevada afectaría el flujo de efectivo de la entidad a corto plazo, sin embargo la colocación posterior del equipo contribuye a mantener dicho flujo en condiciones muy aceptables.

#### **i) Proyectos de Expansión y Desarrollo**

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

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

Así mismo como se amplió anteriormente durante el año 2016, se creó la unidad de Factoraje, que al cierre del año 2018 representó un crecimiento desde su inicio del 100%, esperando que durante el año 2019 se incremente por lo menos en un 50% adicional.

### **1.2.2 FACTORES EXTERNOS DE RIESGO**

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

#### **a) Políticos y Sociales**



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

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

#### b) Económicos

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

#### c) Legislación

En términos generales, la autorización de una ley que regule directamente el funcionamiento del leasing, podría implicar que los participantes de este mercado se vean afectados en la medida de las condiciones específicas (tanto legales como fiscales) que de dicha ley contuviera.

En el mes de septiembre de 2015 fue presentada en el Congreso de la República de Guatemala, la Iniciativa 4896 que dispone aprobar la Ley de Leasing, proyecto de ley que tiene como objetivo regular las prácticas sobre arrendamiento financiero, ya que en la actualidad existe un vacío legal para normar su funcionamiento. La iniciativa obtuvo dictamen favorable por parte de la Comisión legislativa de Economía y Comercio Exterior el 19 de abril de 2016, habiendo sido aprobada en primer debate el 26 de abril de 2016, en segundo debate el 28 de abril de 2016 y en tercer y último debate el 17 de mayo de 2016.

Asimismo, podrían existir diversas interpretaciones en cuanto al financiamiento de operaciones descrito en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros; sin embargo, la opinión de la Superintendencia de Bancos es que "el financiamiento de operaciones a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros es aplicable tanto a las entidades especialistas en servicios financieros que pertenecen a un grupo financiero, como a las que actúan en forma independiente". (Oficio No. 3112-2008)

#### d) Sistema de Justicia

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

#### e) Política fiscal

  
Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

9/106



En el año 2,013 entraron en vigencia las modificaciones a las leyes fiscales decretadas por el Organismo Legislativo en el 2,012 en las cuales por primera vez se incluyó en la legislación el arrendamiento financiero como parte de los gastos deducibles, pero debido a lo limitado de su regulación la Asociación Guatemalteca de Entidades Arrendadoras y de Factoraje ha estado trabajando en aras de aclarar su aplicación, tanto para el arrendante como para el arrendatario, procurando que dicha aclaración sea incluida en el reglamento correspondiente para una mayor certeza.

El mayor riesgo que sufren las entidades en este aspecto, es un incremento en los impuestos, viéndose en la necesidad de incrementar costos y/o reducir el margen de utilidad. Esto generaría una reducción significativa en el nivel de ventas tanto para nuestra entidad como para nuestros clientes, y estos podrían tener atrasos debido al déficit de circulante provocado por incremento en impuestos directos e indirectos.

Así mismo la nueva normativa fiscal referente al método y la base que utilicen las empresas para efectuar sus pagos del Impuesto Sobre la Renta, provocará una pérdida de aproximadamente el 8% de la cartera de clientes vigentes, para los cuales el beneficio del Leasing pierde su principal ventaja.

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

#### **f) Aspectos Ambientales**

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

### **1.2.3 RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES**

#### **a) Ilquidez en mercado secundario**

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

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

#### **b) Variación de las tasas de interés**



En el caso de que las series de la presente oferta pública sean emitidas con una tasa de interés variable y, por lo tanto, aplique el parámetro de variabilidad señalado en el inciso C.2) de este prospecto (inciso titulado "Cálculo de variabilidad de la tasa de interés"; es decir, que se calcula restando o sumando a la tasa de interés inicial o a la tasa de interés inmediata anterior los puntos porcentuales en que respectivamente aumente o disminuya el promedio de la tasa de interés anual promedio ponderada de las operaciones activas en Quetzales del sistema bancario nacional publicada por el Banco de Guatemala (Banguat) con relación a su periodo anterior), es posible que la variación de la tasa implique:

- a. Para el emisor: que cuando el parámetro de variabilidad tenga una tendencia al alza, este vea aumentados sus gastos en intereses en comparación con su proyección inicial y que esto pueda afectar sustancialmente sus gastos totales de financiamiento. Cuando la tasa de referencia tendiera a la baja, el Emisor podría, de resolverlo así, optar por no variar la tasa en beneficio del inversionista. Sin embargo, lo anterior no implica en absoluto la posibilidad de que cuando la tasa de referencia vaya en alza, el emisor pueda optar por no variar dicha tasa, con relación a su período anterior.
- b. Para el inversionista: que cuando el parámetro de variabilidad tenga una tendencia a la baja, este vea disminuidos los intereses a recibir en comparación con su proyección inicial.

#### 1.2.4 OTROS FACTORES DE RIESGO

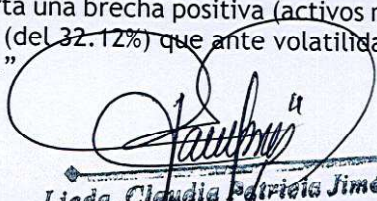
##### a) Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés

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

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

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

Tal como lo indica la calificación de riesgo adjunta al presente prospecto, "el emisor mantiene una brecha positiva entre activos y pasivos, así como de los flujos de ingresos y egresos en moneda extranjera, que en momentos de apreciación de la moneda quetzal frente al dólar, tiene impacto directo en sus resultados de manera negativa. El esfuerzo de la administración ha sido reducir la posición de brechas positivas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y sus correspondientes flujos de operaciones en moneda extranjera, habiendo el impacto de estos en sus flujos resultado tolerable. A la fecha reporta una brecha positiva (activos menos pasivos e ingresos versus egresos), con relación a su patrimonio (del 32.12%) que ante volatilidades, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio."

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

10/106



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

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

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

#### b) Política Monetaria, cambiaria y crediticia

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

Estos cambios obligarían a Arrendadora Centroamericana, S.A., a realizar constantes ajustes en sus proyecciones, objetivos a corto, mediano y largo plazo, específicamente en los flujos de efectivo que pudiesen tornarse inestables y con costes muy elevados. Si las políticas monetarias, cambiarias y crediticias no son claras y sus objetivos no están bien definidos, pueden generar incertidumbre en la economía, lo que ha provocado el cierre de carteras en años pasados de los bancos locales, que puedan afectar la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía.

#### c) 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 paralizada por cierto periodo de tiempo.

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

### 1.2.5 NIVEL DE APALANCAMIENTO Y SISTEMA DE PAGO

Tal y como se indica en los índices financieros incluidos en el presente prospecto, el nivel de apalancamiento de Arrendadora Centroamericana, S.A., se encuentra situado en un 201.75% para 2017 y 207.76% para 2018; podemos tomar este nivel como normal para el tipo de actividad que se realiza, ya que se dedica a prestar financiamiento a terceros a través de Leasing y Factoraje. Para efecto de lo anterior, por “apalancamiento” se indica la razón “pasivo/capital”. Sin embargo, para efectos de contar con un panorama más completo, a continuación se incluye, además de este, la razón “pasivo/activo”.

#### PASIVO TOTAL / PATRIMONIO



| CIERRES<br>AL        | DEUDA<br>TOTAL | PATRIMONIO | RAZON<br>PASIVO-CAPITAL |
|----------------------|----------------|------------|-------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 179,794        | 100,293    | 179.27%                 |
| 31 de diciembre 2017 | 217,518        | 107,816    | 201.75%                 |
| 31 de diciembre 2018 | 245,585        | 118,205    | 207.76%                 |

## PASIVO TOTAL / ACTIVO

| CIERRES<br>AL        | PASIVO<br>TOTAL | ACTIVO<br>TOTAL | RAZON DE<br>ENDEUDAMIENTO |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 179,794         | 280,087         | 64.19%                    |
| 31 de diciembre 2017 | 217,518         | 325,334         | 66.86%                    |
| 31 de diciembre 2018 | 245,585         | 363,790         | 67.51%                    |

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

### 1.2.6 PROYECCIONES FINANCIERAS

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

### 1.3. OTROS DATOS

#### A. Competitividad de la Emisora

##### A.1 Posición competitiva de la emisora:

En Guatemala, no existe ranking que permita evaluar la posición de competitividad de la entidad dentro del mercado nacional de Leasing Financiero y Factoraje, los directivos de Arrendadora Centroamericana, S.A. consideran que la misma ha ganado una posición sólida en el mercado local de Leasing, lo cual puede medirse a través del número de operaciones anuales realizadas, un incremento promedio y sostenido del 10% anualmente.

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

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

##### A.2 Principales competidores en el mercado

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

- Arrend (Comercial Administradora, S.A.)

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria

12/10/16



- Bac Leasing
- BAM Leasing

Con temas de Factoraje:

- Opercomnsa (Banco Industrial, S.A.)
- Financiera Summa, S.A.
- MVA, S.A.

### **A.3 Dependencia del emisor**

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

## **B. Política de Inversiones**

### **B.1 Breve descripción de los Activos Fijos:**

Al 31 de diciembre de 2018, Arrendadora Centroamericana, S.A. tenía inversiones en Activos Fijos distribuidos de la siguiente manera. (En miles de Quetzales)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Edificios                      | 9,461,836.00   |
| Mejoras a Edificios            | 4,062,575.00   |
| Equipo de Cómputo              | 1,453,484.00   |
| Mobiliario y Equipo de Oficina | 2,624,110.00   |
| Vehículos                      | 960,339.00     |
| Otros Activos                  | 149,458.00     |
| Sub Total                      | 18,711,802.00  |
| (-) Depreciación Acumulada     | (6,060,343.00) |
| Mobiliario y Equipo Neto       | 12,651,459.00  |
| * expresado en Quetzales       |                |

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

### **B.2 Inversiones en Otras Sociedades:**

Como parte de la política de expansión y desarrollo, Arrendadora Centroamericana, S.A., es propietaria de una sociedad denominada, Rentas y Cobros, S.A., dedicada principalmente y por el momento a realizar operaciones de Leasing Operativo, con el objeto de cubrir el mercado descubierto por ARCESA en estos puntos. El nombre comercial de esta sociedad es Leasing Total, siendo ARCESA la propietaria del 99% de acciones.

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

### **B.3 Inversiones en curso de realización:**



Arrendadora Centroamericana, S.A., hizo la compra de una nueva oficina ubicada en el proyecto AVIA, ubicado en la 12 calle entre 2da. y 3ra. Avenidas de la zona 10, Ciudad de Guatemala, Guatemala, la cual fue cancelada en su totalidad, incluida la estructura interna con mobiliario y equipo, por un total aproximado de USD\$1,500,000.00.

**B.4 Principales inversiones futuras que hayan sido objetos de compromiso en firme:**

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

**C. Emisiones Anteriores**

Arrendadora Centroamericana, S.A. además de la emisión bajo programa descrita en el presente prospecto, cuenta con tres emisiones bajo programa vigentes, las cuales se describen en el inciso siguiente.

**D. Emisiones Vigentes**

Arrendadora Centroamericana, S.A. adicional a la presente emisión bajo programa, cuenta con tres emisiones vigentes denominadas "PAGARÉS ARRENDA I", "PAGARÉS ARRENDA II" y "PAGARÉS ARRENDA III" que se cotizan tanto en mercado primario como secundario. Los prospectos de dichas emisiones pueden ser consultados en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

La emisión bajo programa **PAGARÉS ARRENDA I** fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 5 de febrero de 1993 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 16 de diciembre de 1997 bajo el código 01040101500280001, con un monto autorizado de Q.40,000,000.00 y con un plazo de colocación del programa de 3 años, con vencimiento el 13 de enero de 2023. Al 31 de diciembre del año 2018 contaba con un monto en circulación de Q.35,931,000.00. Prospecto en el siguiente enlace: <http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PARRENDA1.pdf>

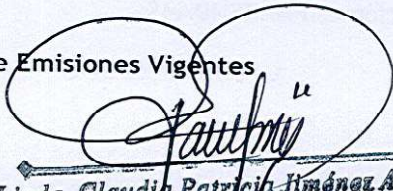
La emisión bajo programa **PAGARÉS ARRENDA II** fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 23 de julio de 2004 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 19 de agosto de 2004 bajo el código número 01040101500280002, con un monto autorizado de USD\$3,000,000.00 y con un plazo de colocación del programa de 3 años, con vencimiento el 13 de enero de 2023. Al 31 de diciembre del año 2018 contaba con un monto en circulación de US\$2,847,500.00. Prospecto en el siguiente enlace:

[http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PARRENDA2\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PARRENDA2$.pdf)

La emisión bajo programa **PAGARÉS ARRENDA III**, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A., con fecha 25 de septiembre de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 09 de diciembre de 2015 bajo código número 01040100300280003, con un monto autorizado de US\$7,000,000.00 y con un plazo de colocación del programa de 3 años, con vencimiento el 13 de enero de 2023. Al 31 de diciembre del año 2018 contaba con un monto en circulación de US\$1,495,000.00. Prospecto en el siguiente enlace:

<http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PARRENDA3.pdf>

Tabla descriptiva de Emisiones Vigentes

  
Lleda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

12/106



| Emisión bajo programa | Monto Autorizado | Status de la Emisión bajo programa | Monto Colocado al 31/12/2018 | Monto Colocado al 31/07/2019 | Plazo Ponderado | Rango de Tasa de Interés |
|-----------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|
| PARREND A1            | Q.40,000,000.00  | Vigente                            | 35,931,000.00                | 30,095,000.00                | 12 meses        | 7.37%                    |
| PARREND A2\$          | \$3,000,000.00   | Vigente                            | 2,847,500.00                 | 1,781,500.00                 | 12 meses        | 5.28%                    |
| PARREND A3            | Q.60,000,000.00  | Vigente                            | 11,338,000.00                | 22,875,000.00                | 12 meses        | 7.40%                    |
| PARREND A4\$          | \$7,000,000.00   | Vigente                            | 1,495,000.00                 | 3,446,000.00                 | 12 meses        | 5.06%                    |

#### E. Existencia de Algún tipo de Acuerdo, Condicionante o Convenant

Para esta emisión bajo programa no existe ningún acuerdo, condicionante o convenant por el que ARCESA quede restringida o limitada para contraer determinado tipo de obligaciones, ni para efectuar determinadas acciones. Asimismo, ARCESA no está sujeta a limitaciones adquiridas previo a esta emisión bajo programa para con otras instituciones.

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

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

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

La presente emisión bajo programa se denomina PAGARÉS ARREND A IV DÓLARES, y la clave de cotización es PARREND A4\$.



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

La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 11 de marzo de 2015 del Consejo de Administración de ARCESA, 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 es por un importe máximo revolvente de SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7,000,000.00).

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

Los valores a emitirse serán títulos de crédito denominados Pagarés. Estos contendrán los requisitos previstos por en los artículos 386 y 490 al 493 del Código de Comercio. Se registrarán, además, por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y en el presente prospecto. Los pagarés por ser representados mediante anotaciones en cuenta, se rigen de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y Central de Valores Nacional, S.A.

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

El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.10,000.00) y a partir de esa suma, podrá invertirse en múltiplos nominales de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfa numérica, con letras a partir de la letra "A", en orden alfabético correlativo.

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 emitirán por el monto que oportunamente determine el Emisor en el respectivo Aviso de oferta Pública (AOP).

Se emitirán una o más series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés, vigentes, no exceda en ningún momento de SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7,000,000.00) siempre dentro del plazo del programa.

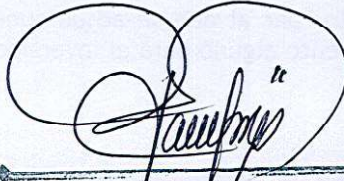
**f) Destino de los fondos:**

Mediante la presente emisión bajo programa de pagarés se pretende crear el mecanismo que permita soportar el crecimiento de la entidad y utilizar estos fondos como capital de trabajo.

**g) Moneda:**

La emisión bajo programa será en Dólares de los Estados Unidos de América

**h) Valor Nominal:**

  
Liena Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

13/10/06



El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de UN MIL DÓLARES EXACTOS (US\$1,000.00)

**i) Inversión Mínima:**

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL DÓLARES EXACTOS (US\$10,000.00).

**j) Fecha de Emisión:**

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

**k) Fecha de liquidación:**

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

**l) Mercado:**

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

**m) Precio de suscripción:**

Los valores de la presente emisión bajo programa serán colocados "a la par".

**n) Descripción de las garantías que respaldan los valores:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., responderá ilimitadamente con todos sus bienes, derechos y activos enajenables que posea la emisora al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés.

**o) Descripción de los derechos vinculados a los valores:**

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

- A recibir de 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 valor par al que se adjudiquen los valores en la Subasta Holandesa respectiva, no tendrá descuento alguno para el inversionista.



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

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

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

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

**s) Aspectos Impositivos generales de los valores:**

Los intereses generados de la inversión están afectos al pago del 10% del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Es importante que se consulte a un Asesor de Impuesto para saber los montos finales a pagar al fisco de los rendimientos de la inversión.

**t) Indicación sobre el Representante de los Inversionistas:**

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

**u) Denominación y domicilio de los Agentes:**

La entidad Mercado de Transacciones, Sociedad Anónima 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 7ma. Avenida 5-10 zona 4, Centro Financiero Torre I nivel 7 de la ciudad de Guatemala, Guatemala.

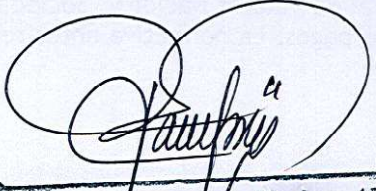
Como Agente Colocador y Líder, Mercado de Transacciones podrá determinar para ciertas colocaciones la formación de Redes de Colocación de las cuales dicha entidad sea el líder. En todo caso, las especificaciones en este sentido serán detalladas en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a las subastas holandesas correspondientes.

**v) Entidad depositaria:**

El emisor ha designado a Central de Valores Nacional, S.A. y a los Agentes de Bolsa miembros de Bolsa de Valores Nacional, S. A. para actuar exclusivamente como consignatarios de los valores representados mediante anotaciones en cuenta ofrecidos en este prospecto. Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de los derechos patrimoniales 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 derechos patrimoniales, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

**w) Entidades suscriptoras:**

  
Llada. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

14/106



564548  
2020  
Guatemala  
nárez Alarcón



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

**x) Relaciones de la Emisora con el Agente Colocador:**

El Emisor como Mercado de Transacciones, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) 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 de los valores:**

Los valores serán representados mediante anotaciones en cuenta, por lo que se consideran nominativos. De conformidad con el Código de Comercio los valores nominativos se transfieren de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del Emisor. Sin embargo, por ser estos anotaciones en cuenta, se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados mediante Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

Los valores son negociados única y exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando la emisión bajo programa se encuentre activa o vigente.

Los valores no requerirán de protesto ni de alguna otra diligencia para que sus legítimos tenedores puedan ejercer los derechos que confieren.

En atención a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República, artículos 2 inciso a) y 52 al 65, los valores de esta emisión bajo programa serán representados mediante anotaciones en cuenta, de acuerdo a lo resuelto por el órgano competente del Emisor para cada serie en particular. Para tal efecto, el emisor ha designado a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima y a los Agentes de Bolsa miembros de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, para actuar exclusivamente como consignatarios, aceptando desde ya la reglamentación que Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores, Sociedad Anónima, tengan al respecto, vigente y futura, incluyendo especialmente el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores representados por medio de Anotaciones en Cuenta, así como las normas y técnicas y operativas para la debida utilización de los sistemas electrónicos que se implemente, en especial pero no limitado a que 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, Sociedad Anónima. Para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema a quienes les corresponden dichos pagos. La normativa antes referida puede ser consultada en cualquier momento por los



inversionistas, ya sea a través del Agente de Bolsa o de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

000018  
Registro del Mercado  
Financieras

Igualmente Arrendadora Centroamericana, S.A., en su calidad de Emisor se obliga a lo siguiente:

- a) Cumplir con las disposiciones que dicte Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, de tiempo en tiempo en materia de creación, emisión, negociación y liquidación de valores representados mediante anotaciones en cuenta.
- b) Otorgar el contrato de consignación correspondiente según los términos y condiciones que de tiempo en tiempo mantenga en vigencia el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y el de Central de Valores Sociedad Anónima.
- c) Cumplir con las normas que Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima mantengan vigentes de tiempo en tiempo en materia de registros contables, normas de organización y funcionamiento de los sistemas de identificación y control de los valores presentados mediante anotaciones en cuenta.
- d) Cumplir el procedimiento de creación de cada una de las series que integran la emisión bajo programa, el cual consistirá en términos generales en la generación de declaraciones complementarias y posteriores de voluntad, en las que se precisarán los derechos, características y demás condiciones específicas de los valores representados mediante anotaciones en cuenta a ser ofertados a través de cada serie; mismas que se harán constar por escrito y cumpliendo con los requerimientos que de tiempo en tiempo se establezcan por la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

## 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 de Pagarés simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés emitidos y no vencidos no exceda en ningún momento de SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7,000,000.00)

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

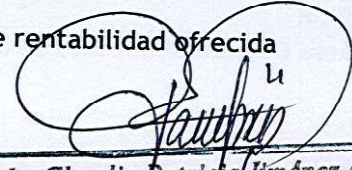
- Estar constituida por un monto mínimo a Q.10,000,000.00; o
- Estar constituida por un monto mínimo del 2.5% del monto global aprobado para el emisor en todas sus emisiones o programas vigentes (distinguiendo monedas) siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor a Q.1,000,000.00; o
- Contar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

### c) Información sobre intereses y capital:

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

  
Lidia Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

15/06



Jiménez Alarcón



La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada potencial serie, forma de calcularlos, su publicación, periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, serán establecidos por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

En caso de que, una vez realizada una primera subasta holandesa, no se llenare el cupo establecido en el Aviso de Oferta Pública, se podrán hacer subastas posteriores, debiendo informar oportunamente de ello mediante subsecuentes Avisos de Oferta Pública, sujetos a las condiciones originales. En tal caso, 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 del plazo, establecidos 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 PARRENDA4\$ se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

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

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

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

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

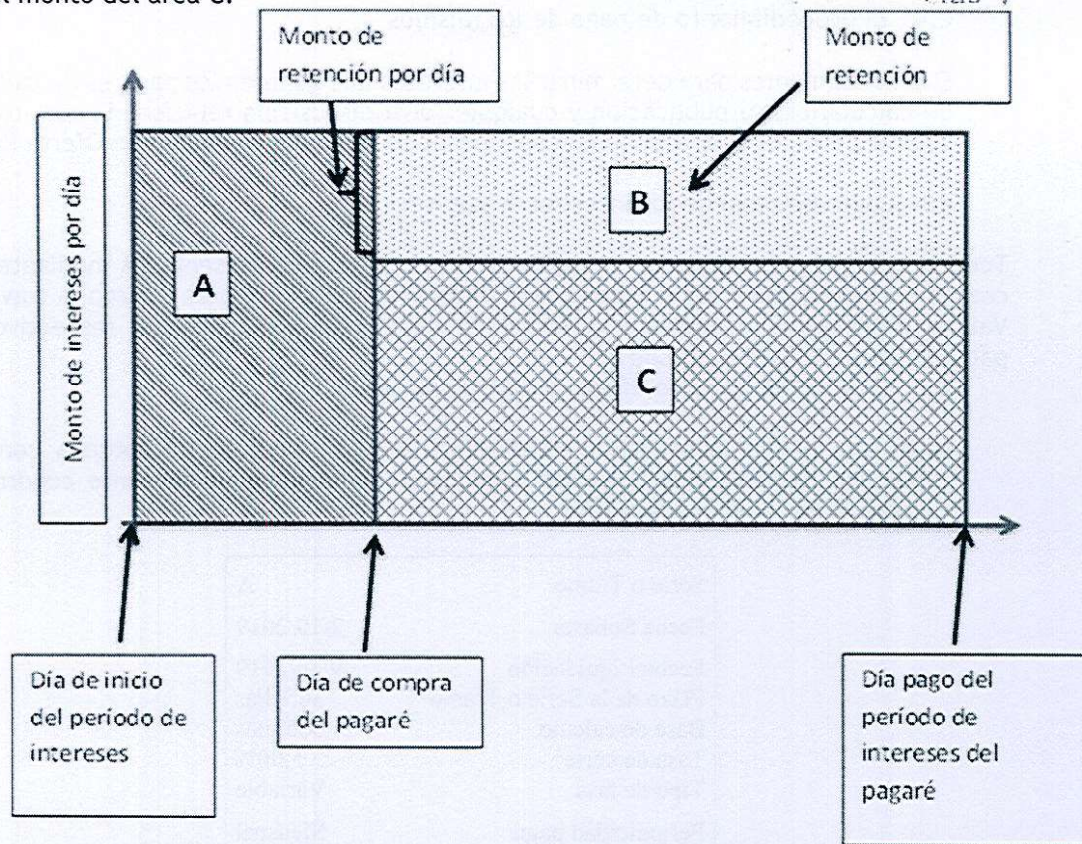
El “monto a compensar” no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el inversionista sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al inversionista.

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

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



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



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

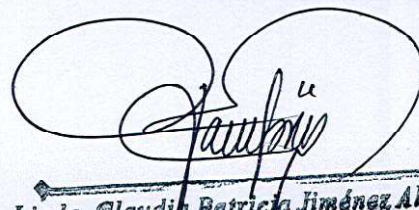
### c.2) Cálculo de variabilidad de la tasa de interés

Para valores pertenecientes a series que hayan sido inscritas con tasa de interés variable, la tasa de interés mensual, bimensual, trimestral o semestral es aquella que rige a partir del segundo mes, bimestre o trimestre de vigencia del plazo de cada una de las series de pagarés que se emitan.

La tasa de interés mensual, bimensual, trimestral o semestral se calcula restando o sumando a la tasa de interés inicial o a la tasa de interés inmediata anterior los puntos porcentuales en que respectivamente aumente o disminuya el promedio de la tasa de interés anual promedio ponderada de las operaciones activas en Quetzales del sistema bancario nacional publicada por el Banco de Guatemala (Banguat) con relación a su período anterior (dependiendo si el período de cálculo de la tasa sea mensual, bimensual o trimestral).

La emisora publicará la tasa de interés aplicable por medio de notificaciones a la Bolsa de Valores Nacional, S.A. a más tardar el primer día hábil del período para el que habrá de regirse.

### c.3) Base de cálculo

  
Lleda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

16/106



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

**c.4) El procedimiento de pago de los mismos**

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

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

Todos los pagos de derechos patrimoniales 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 los derechos patrimoniales por parte del Emisor.

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

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

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Serie o Tramo             | A              |
| Fecha Subasta             | 2/10/2019      |
| Fecha Liquidación         | 9/10/2019      |
| Plazo de la Serie o Tramo | 365 días       |
| Base de cálculo           | 365 días       |
| Tasa de corte             | 5.00%          |
| Tipo de tasa              | Variable       |
| Periodicidad pago         | Mensual        |
| Monto Invertido           | US\$100,000.00 |
| Interés Nominal           | US\$410.95     |
| Interés Neto a recibir    | US\$373.60     |

**Nota:** Tomar en cuenta que pueden existir costos de custodia y administración de los valores, si aplicare. El importe de los intereses puede variar dependiendo del mes.

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

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

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

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

**c.8. Entidad depositaria**



Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de los derechos patrimoniales 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 derechos patrimoniales, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

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

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.

**e) Calificación de Riesgo:**

El Decreto 49-2008 del Congreso de la República - que reformó la Ley del Mercado de Valores y Mercancías - incluyó, entre sus reformas, el requisito de calificación obligatoria para la inscripción de las Ofertas Públicas en las Bolsas de Comercio. De conformidad con la Ley, dicha calificación debe ser obtenida *"para el emisor o para una emisión de valores de deuda en alguna de las empresas calificadoras de riesgo, inscritas para operar en el país o por empresas calificadoras de riesgo internacionales, reconocidas por la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América denominada Securities and Exchange Commission (SEC)"*.

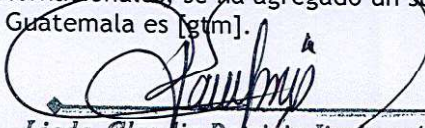
El emisor ha contratado a CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S. A., como calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, para cumplir con el requisito estipulado en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, cuya calificación se anexará al expediente.

En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto el Informe de Calificación respectiva más reciente, documento emitido por CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la Emisora una calificación a largo plazo: AA[gtm] con perspectiva estable; y corto plazo: A2+[gtm], con fecha 31 de diciembre de 2018. A continuación se presentan las últimas calificaciones otorgadas por dicha entidad:

| Fecha      | Largo plazo | Corto plazo |
|------------|-------------|-------------|
| 31-12-2016 | AA[gtm]     | A2+[gtm]    |
| 31-12-2017 | AA[gtm]     | A2+[gtm]    |
| 31-12-2018 | AA[gtm]     | A2+[gtm]    |

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

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

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

17/206



### **2.3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA DE COLOCACIÓN**

#### **a) Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM):**

La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional S.A. con fecha 25 de septiembre de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 09 de diciembre de 2015, bajo el código 01040100300280004.

#### **b) Plazos de colocación de la Oferta Pública:**

Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos se darán a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública, y en ningún caso podrán extenderse más allá de 60 días de dichos avisos.

#### **c) Plazo de vigencia de la emisión bajo programa:**

El plazo de vigencia para la presente emisión bajo programa es de 3 años, dentro de los cuales la emisora podrá colocar valores mediante ofertas públicas en mercado primario, mediante el mecanismo de subasta holandesa, conforme a la normativa de la Bolsa. Dada la entrada en vigencia de las disposiciones de la Bolsa referente a las ofertas públicas, la presente emisión bajo programa vencerá el 13 de enero de 2023.

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

El proceso de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizara 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 y fecha de cierre del libro, se darán a conocer en los respectivos Aviso de Oferta Pública para cada serie o tramo.

#### **e) Mecanismos de Colocación y asignación:**

El mecanismo de colocación de los valores de la presente emisión bajo programa será a través del Normativo de Subasta Holandesa Bursátil de BVN.

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

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

#### **g) Colocación y contrato de suscripción de valores**



000021

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

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

#### h) Modalidades de pago

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

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

#### i) Condiciones de la emisión bajo programa

##### i.i. Legislación y tribunales competentes:

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

##### i.ii. Revolvencia:

Dentro de la autorización hasta por SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7,000,000.00), la Emisora podrá emitir en cualquier momento, conforme el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa de emisión.

##### i.iii. Suscripción:

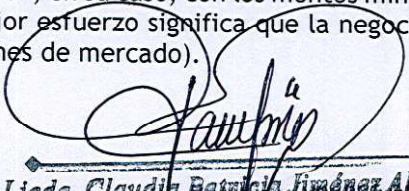
La emisión bajo programa PAGARES ARRENTA IV DÓLARES será ofertada públicamente en mercado primario y secundario en BOLSA DE VALORES NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA; es decir, no existe acuerdo de suscripción total o parcial del programa de emisión con algún Agente de Bolsa.

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

Dada la entrada en vigencia de las disposiciones de la Bolsa referente a las ofertas públicas, la presente emisión bajo programa vencerá el 13 de enero de 2023.

#### j) Modalidad de colocación

La colocación en mercado primario de la presente emisión bajo programa será realizada por el Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder designado bajo la modalidad de "mejor esfuerzo", en su caso, 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).

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

18/10/6





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

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.1 Estados Financieros Auditados

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. Una Sociedad Civil Guatemalteca, es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited, con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2016
- Al 31 de diciembre de 2017
- Al 31 de diciembre de 2018

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

|                             | BALANCE GENERAL |                |                |
|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                             | 2016            | 2017           | 2018           |
| Activo Circulante           | 167,561         | 196,595        | 235,293        |
| Activos Fijos y Largo Plazo | 104,271         | 128,647        | 115,764        |
| Otros Activos               | 8,255           | 92             | 12,732         |
| <b>Activos Totales</b>      | <b>280,087</b>  | <b>325,334</b> | <b>363,789</b> |
| Pasivo Circulante           | 106,355         | 128,327        | 141,024        |
| Pasivos a Largo Plazo       | 43,825          | 55,941         | 69,278         |
| Otros Pasivos               | 29,615          | 33,249         | 35,282         |
| <b>Total de Pasivos</b>     | <b>179,795</b>  | <b>217,517</b> | <b>245,584</b> |
| Capital Pagado              | 36,000          | 38,000         | 40,000         |
| Reserva Legal               | 8,954           | 10,032         | 11,250         |
| Utilidades Acumuladas       | 32,839          | 38,262         | 42,566         |
| Utilidad Neta               | 22,499          | 21,523         | 24,390         |
| <b>Total Patrimonio</b>     | <b>100,292</b>  | <b>107,817</b> | <b>118,206</b> |

\* expresado en miles de quetzales



## ESTADO DE RESULTADOS

|                            | 2016   | 2017   | 2018   |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Ingresos                   | 54,769 | 45,932 | 51,126 |
| Gastos Financieros         | 21,848 | 10,185 | 11,221 |
| Utilidad Bruta             | 32,921 | 35,747 | 39,905 |
| Gastos Administrativos     | 12,194 | 13,726 | 15,930 |
| Utilidad en Operación      | 20,727 | 22,021 | 23,975 |
| Otros Ingresos             | 1,117  | 395    | 3,993  |
| Utilidad antes de Impuesto | 21,844 | 22,416 | 27,968 |
| Impuesto sobre la Renta    | 5,606  | 5,909  | 7,223  |
| Utilidad Neta del año      | 16,238 | 16,507 | 20,745 |
| Participación Asociada     | 6,261  | 5,016  | 3,645  |
| Resultado Integral del año | 22,499 | 21,523 | 24,390 |

\* expresado en miles de quetzales

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

|                                                                 | 2016     | 2017     | 2018     |
|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Utilidad del año                                                | 22,499   | 21,523   | 24,390   |
| Partidas en conciliación entre<br>utilidad neta y efectivo neto | 23,169   | 22,824   | 26,623   |
| Cambios netos en Activos y Pasivos                              | 14,933   | 12,219   | 4,807    |
| Aumento de Activos y<br>disminución de pasivos                  | (9,699)  | (45,406) | (41,230) |
| Flujo de efectivo por<br>actividades de inversión               | (2,049)  | (12,831) | (521)    |
| Flujo de efectivos por<br>actividades de financiamiento         | (35,335) | 26,380   | 9,680    |
| Aumento Neto de Efectivo                                        | (8,980)  | 3,186    | (640)    |
| Efectivo al inicio del año                                      | 18,561   | 9,581    | 12,768   |
| Efectivo al final del año                                       | 9,581    | 12,768   | 12,128   |

\* expresado en miles de quetzales

## 3.2 Contingencias

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

## 3.3 Opinión de Auditor Externo

Junto a los Estados Financieros Auditados, se adjunta la opinión de los auditores de la firma Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., Miembro de PKF International Limited.

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria

1a/206



### 3.4 Estados Financieros Internos

Debido a que los últimos Estados Financieros Auditados fueron emitidos con datos al 31 de diciembre del año 2,018, se anexan al presente prospecto los estados financieros Internos a:

- Junio de 2019

### 3.5. Situación Fiscal

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

Y a la fecha no existen:

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

### 3.6 Perspectivas

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

### 3.7 Información sobre el Auditor Externo

La entidad Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., es una firma de la red de Firmas legalmente independientes PKF International Limited, firma de auditoría externa independiente contratada por ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A. y quien ha certificado los estados financieros adjuntados al presente Prospecto. Tiene sus oficinas centrales en 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202, Ciudad de Guatemala. Tel (502) 2332-8831, Fax (502) 2363-0568, Email: [arevalo@pkfguatemala.com](mailto:arevalo@pkfguatemala.com)

### 3.8 Índices Financieros

Se encuentra adjunto al presente prospecto los índices financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A., correspondiente a los periodos 2016, 2017 y 2018.

### 3.9 Información de Sociedades donde se tiene Inversión

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

### 3.10 Informes del Órgano de Administración.



Adjunto al presente prospecto se encuentran los informes del Órgano de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A. de los años 2016, 2017 y 2018.

### 3.11 Casos especiales de divulgación de información

#### 3.11.1 Cuadro de Antigüedad de la Mora

| ANTIGÜEDAD      | PERIODO          |                  |                   |
|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
|                 | A Diciembre 2016 | A Diciembre 2017 | A Diciembre 2018  |
| De 1 a 30 días  | 2,457,834        | 1,499,236        | 4,155,326         |
| De 31 a 60 días | 724,209          | 850,960          | 1,770,663         |
| Mayor a 61 días | 1,248,952        | 1,679,916        | 11,031,520        |
|                 | <b>4,430,995</b> | <b>4,030,112</b> | <b>16,957,509</b> |

#### 3.11.2 Descripción de Mora Contagiada

Los siguientes datos corresponden al total de contratos de bienes en arrendamiento que aunque estén pendientes de facturar representan un beneficio a favor de Arrendadora Centroamericana, S. A. contenidos en los contratos que los clientes se comprometen a cumplir según los términos descritos. Están representados en corto plazo (menor a un año) y largo plazo (mayor a un año).

##### A Diciembre 2016

| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre 2016 | COMPOSICION DE CARTERA   |                          |
|----------------------------|---------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                            |         |                                 | Por cobrar a Corto Plazo | Por cobrar a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 2,458   | 55.47%                          | 137,642                  | 93,943                   |
| De 31 a 60 días            | 724     | 16.34%                          |                          |                          |
| Mayores a 61 días          | 1,249   | 28.19%                          |                          |                          |
|                            |         |                                 |                          |                          |
| Diciembre 2016             | 4,431   | 1.91%                           | Total Cartera            | 231,585                  |

1.91% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2016 con relación al total de la cartera.

##### A Diciembre 2017

| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre 2017 | COMPOSICION DE CARTERA   |                            |
|----------------------------|---------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                            |         |                                 | Por cobrar a Corto Plazo | de contratos a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 1,499   | 37.20%                          | 142,271                  | 106,338                    |
| De 31 a 60 días            | 851     | 21.12%                          |                          |                            |
| Mayores a 61 días          | 1,680   | 41.69%                          |                          |                            |
|                            |         |                                 |                          |                            |
| Diciembre 2017             | 4,030   | 1.62%                           | Total Cartera            | 248,609                    |

1.62% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2017 con relación al total de la cartera.

##### A Diciembre 2018

  
 Lidia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria

20/10/18



| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre 2018 | COMPOSICION DE CARTERA   |                          |
|----------------------------|---------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                            |         |                                 | Por Cobrar a Corto Plazo | Por cobrar a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 4,155   | 24.50%                          | 149,810                  | 107,870                  |
| De 31 a 60 días            | 1,771   | 18.95%                          |                          |                          |
| Mayores a 61 días          | 11,032  | 65.05%                          |                          |                          |
| Diciembre 2018             | 16,958  | 6.58%                           | Total Cartera            | 257,680                  |

6.58% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2018 con relación al total de la cartera.

#### 4. CONSIDERACIONES FINALES

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



[www.rmvm.gob.gt/](http://www.rmvm.gob.gt/)



[www.bvnsa.com.gt/](http://www.bvnsa.com.gt/)



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

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



## 5. RESPONSABILIDADES

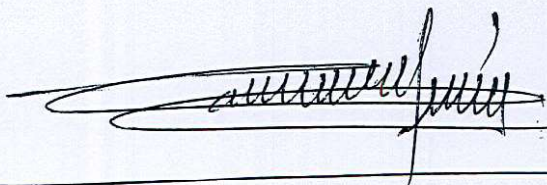
El representante legal de Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima certifica: Que los datos contenidos en el presente Prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información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



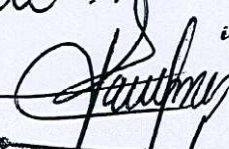
Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Gerente General y Representante Legal



**Acta de legalización de firma:** En la ciudad y departamento de Guatemala, quince de enero de dos mil veinte, Yo la Infrascrita Notaria, DOY FE: Que la firma que antecede, ES AUTÉTICA, en virtud de haber sido signada el día de hoy ante mi presencia por el señor: Carlos Rafael Méndez Duarte, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima, quien se identifica con Documento Personal de Identificación, código único de identificación dos mil seiscientos ocho, veinticinco mil ochocientos noventa y uno, cero ciento uno (2608 25891 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; El signatario firma al pie de esta acta seguidamente de la Notaria que DA FE.



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Ante mí  


Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

B-0243189  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

21/10/06



**Informe de opinión**

Registro del Mercado

**Tipo** Calificación de Emisores de Guatemala  
**Entidad** Arrendadora Centroamericana, S.A.  
**Fecha** Diciembre-2018

## RATINGS ( DICIEMBRE 2018)

| Escala Nacional                                                                                                                                                                                                                             | Calificación Actual |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Corto Plazo                                                                                                                                                                                                                                 | A2+(gtm)            |
| El emisor presenta una capacidad satisfactoria para cumplir con sus compromisos financieros, sin embargo, es más susceptible que emisores con mejor calificación a escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas. |                     |
| Largo Plazo                                                                                                                                                                                                                                 | AA(gtm)             |
| La entidad es muy sólida financieramente; tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen.                                                                                                       |                     |

## Perspectiva

|             |         |
|-------------|---------|
| Corto plazo | Estable |
| Largo Plazo | Estable |

## Resumen Financiero

Arrendadora Centroamericana, S.A.  
(Guatemala)

|                     | 31/12/2018 ** | 31/12/2017 ** |
|---------------------|---------------|---------------|
| Total Activos (MMQ) | 363.8         | 325.3         |
| Patrimonio (MMQ)    | 118.2         | 107.8         |
| Resultado (MMQ)     | 24.4          | 21.5          |
| ROA (%)             | 6.70%         | 6.62%         |
| ROE (%)             | 20.63%        | 19.96%        |
| EBTDA(%)            | 56.88%        | 50.83%        |

\*\* Estados Financieros auditados por Arévalo Pérez, Iralda y Asociados,  
Representantes de PKF International Limited

## Analista Asesor

Diego Mauricio Melendrez  
mauricio.melendrez@lascalificadora.com

(502) 2269 3025

**Puntos de calificación**

La actualización de la calificación de Arrendadora Centroamérica (Guatemala) para el año 2018, se base en la metodología aplicada para emisores, y soportada por una estabilidad en sus indicadores, mostrando un nivel consistente de actividades y crecimiento, que le permite estar ubicarla dentro de los principales operadores del leasing de Guatemala, aspectos valiosos que siguen contribuyendo para clasificarla dentro de las primeras cinco empresas del sector. La consolidación de sus operaciones se fundamenta en el plan operativo anual, siendo recomendable que se revise el plan estratégico en un futuro cercano.

**METODOLOGIA**

- ✓ La metodología aplicada por LA CALIFICADORA, ha sido viendo la perspectiva y perfil de ARCESA, desde el punto de vista Macro entorno correlacionado con el Micro Entorno, evaluando aspectos cualitativos y cuantitativos.
- ✓ En el proceso de Calificación y Evaluación, LA CALIFICADORA, se basa en información interna y externa que encuentra a disposición, complementando con información secundaria disponible.
- ✓ En cuanto a factores calificados han sido por los ejes de Clientes, Procesos, Capacidades y Competencias del Recurso Humano y Finanzas en cuanto a sus rendimientos, volatilidades, riesgos y solvencia.
- ✓ Bajo ese punto de vista LA CALIFICADORA clasifica los riesgos desde los siguientes puntos de vista:
  - Riesgo Operativo
  - Riesgo de Mercado
  - Riesgo Crediticio
  - Riesgo Financiero
  - Riesgo de Liquidez
  - Riesgo Macroeconómico

La calificación se mantiene soportada principalmente por la experiencia que le dan sus 40 años en el sector de arrendamiento financiero, y la estabilidad de carácter conservador del gobierno corporativo del emisor; con una trayectoria consistente, sin desviarse del objetivo por la cual fue constituida. Para tal efecto la toma de decisiones se mantiene en los principales niveles de la estructura de gobierno corporativo.

Durante el 2018 la entidad mostró un aumento marginal del 3.65%, en sus contratos de arrendamiento, reflejando una estabilidad en la calidad de los contratos registrados; ya que su cartera sana es del 95.28%. Mantiene su orientación de colocación y concentración de cartera en corporaciones nacionales y empresas de diferentes sectores productivos y económicos del país.

Su principal fuente de ingresos corresponde al arrendamiento financiero, producto de la colocación de contratos de arrendamiento financiero, complementado con el producto de Factoring, los cuales son financiados por pasivos con costo entre ellos financiamiento bancario y emisión de pagarés, operaciones que tienen relevancia determinante en el resultado final de ARCESA. Para el 31 de diciembre 2018 las operaciones en Factoring ascienden a Q 43.04 millones, generando productos por Q. 6.47 millones.

Según información secundaria, se estima que existen en el mercado alrededor de 37 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, de las cuales se subdividen algunas que realizan operaciones de

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón

www.lascalificadora.com



descuento de documentos y Factoring. Situación que obliga a la entidad a seguir profundizando con estas operaciones para intensificar sus planes de largo plazo que la mantendrán en niveles importantes de participación de mercado.

La entidad se sigue enfocando en concentrarse, principalmente en cartera corporativa, que le permite tener un nivel de riesgo crediticio aceptable y controlable, con relación a su patrimonio, se continua con la política de provisionar para cuentas incobrables el 3% sobre el total de los contratos de arrendamientos; a diciembre 2018 se tiene una cobertura al riesgo crediticio del 46.22% sobre cuotas vencidas de un día en adelante, adicionalmente para tener arriba del 100% de cobertura se cuenta con las garantías.

A la fecha han seguido manteniendo un aceptable nivel de negociación y la adecuada administración de sus tasas activas y pasivas; acompañada de una tolerancia razonable al riesgo cambiario, pero debido a la fluctuación de variaciones repentinas, le obliga a tener más eficiencia en su gap de monedas de activos contra pasivos, para que responda razonablemente la entidad a las fuerzas del mercado competitivo del leasing. En cuanto al riesgo cambiario la entidad deberá continuar con la búsqueda de políticas de cobertura y lograr así mitigar posibles pérdidas originadas por brechas tanto en activos y pasivos como en sus flujos generados en moneda extranjera.

Adicionalmente ARCESA ha mantenido una política prudente en su tesorería, con una aceptable administración de liquidez con relación a la masa monetaria a nivel nacional guatemalteco.

El emisor mantiene su política interanual de incrementos consistentes en el patrimonio, factor importante para mantener su nivel solvencia y soporte de los crecimientos futuros. Sin embargo, es recomendable que la emisora evalúe en el futuro la creación de reservas para eventualidades y un fondo líquido principalmente por el volumen de operaciones de leasing y factoring en el que está profundizando y por el tipo de instrumentos financieros administrados, por parte de la empresa Rentas y Cobros; todo ello obedece a que Arcesa mantiene una participación accionaria de más del 99% y con el objetivo de tener una solvencia patrimonial ajustada a los riesgos adheridos.

La variación de capital en el periodo de los años 2010 a 2018 tiene un crecimiento interanual promedio de Q.8.75 millones. A diciembre de 2018 el capital contable representa el 32.49% de los activos totales con un 146.17% de cobertura con relación a la emisión.

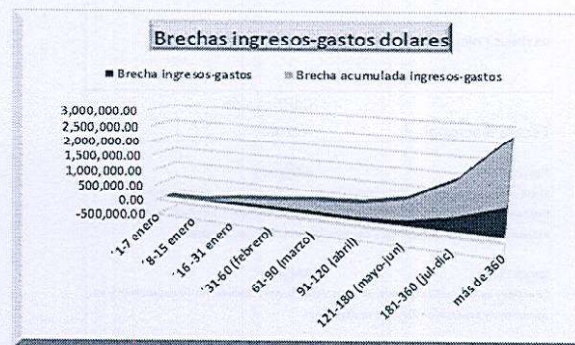
La entidad registra comportamientos consistentes de crecimiento en sus operaciones activas de arrendamiento financiero, con un promedio de 6.17% de incremento interanual, en los periodos del año 2011 al 2018.

Asimismo, la consistencia en sus rendimientos, como se observa en los ejercicios contables del 2011 al 2018, la entidad presentó resultados promedio (utilidad antes de ISR por Q.22.7 expresados en millones de quetzales), y para el año 2018 su resultado antes de ISR es de Q.31.6 MM, que representa el 61.83% del total de los ingresos y un crecimiento interanual promedio en los últimos 7 años de 13.39%.

El emisor no presenta exposición alguna, tanto en instrumentos financieros de renta fija. En cuanto a renta variable refleja una Inversión (Q 4.6 millones), en Compañía Subsidiaria denominada Rentas y Cobros, S.A., la cual se revaloriza por el método de participación, impactando en el valor patrimonial de Arcesa en los años: 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013 en valores de Q. 3.64; Q.5.01; Q. 6.25; Q.4.33; Q.4.01 y Q.2.38 millones respectivamente. En junio 2017 presentó un contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra S.A. con una inversión total de Q.1.97 millones, que corresponde al inmueble adquirido en AVIA.

Los riesgos de mercado a que se encuentra sujeta la entidad, son las operaciones en moneda extranjera que a la fecha de la calificación presenta una brecha positiva (resultado de la diferencia de activos versus pasivos en moneda extranjera), siendo un 24% con relación a su patrimonio, porcentaje que aumenta al 37% cuando se incluye la generación de flujos en dólares.

**Gráfico # 01: Brecha de flujos en dólares**



**Gráfico # 02: Brechas de Activos y pasivos en dólares**



Los niveles de liquidez que sigue manteniendo lo hacen reflejar una administración conservadora y tradicional, con un enfoque a mantener controlado un manejo de margen operativo prudente en torno a rendimientos de contratos, tasas de interés pasivas y costos operacionales, acompañado de una recomposición en la estructura de balance en cuanto a activos productivos y pasivos con costo. A diciembre 2018 reporta operaciones activas por tipo de moneda, tanto en moneda nacional y extranjera, para ambas monedas se encuentra estructurado a corto plazo (65%) y largo plazo (35%). Esta estructura de activos le permite poder cubrir oportunamente sus obligaciones, lo que minimiza los riesgos de capacidad de pago y solvencia.

## • Perspectivas y Desarrollo de la Calificación

La perspectiva de la calificación se mantiene estable, por el comportamiento consistente e incremental de sus resultados y a la participación de los integrantes del Consejo Directivo, y la estructura administrativa de sus principales ejecutivos que cuentan con una amplia experiencia en el ramo de arrendamiento, factoring; así como retomar el proceso de elaboración del plan estratégico, estructura de balance, niveles de liquidez, capacidad de generación de caja, solvencia patrimonial y niveles de riesgo crediticio controlados; factores que proporcionan el principal soporte para mitigar las probabilidades de movimiento en la calificación.



Derivado que el emisor se encuentra sujeto a volatilidades y cambios extremos en el entorno nacional e internacional, deberá planificar y revisar constantemente su estructura patrimonial, con el objetivo de mantener una adecuación de activos ajustados al riesgo y con el soporte de una solvencia patrimonial razonable, eficiencia operacional de sus procesos y diseño de diversificación de productos.

Se mantiene la consistencia en el crecimiento en sus indicadores de manera positiva, a lo largo de los últimos 5 años.

### • Perfil de la empresa

Arrendadora Centroamericana, S.A., es una entidad guatemalteca constituida el 01 de diciembre de 1978, de acuerdo con las leyes del país. Su objeto es funcionar como operador de arrendamiento financiero y realizar todas las operaciones que la ley permite a este tipo de entidades. Su organización es a nivel nacional contando con una oficina central. Se rige por el Código de Comercio y toma de base contable las NIC's principalmente la NIC 17, sus estados financieros fueron auditados no presentando salvedad alguna, y de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF para PYMES.

El emisor cuenta con una estructura organizacional dirigida principalmente por un Consejo Directivo, integrado en su totalidad, no incluye directores que no son parte accionaria. El grado de involucramiento en la toma de decisiones por parte del Consejo Directivo, permite la fluidez y consistencia en la información. ARCESA cuenta con un cuerpo gerencial compuesto por la Gerencia General Corporativo, Auditoría Interna y Externa, Contralor Corporativo, Gerente de Soporte Corporativo, Gerente de Negocios Leasing, Gerente de Negocios Factoring y Gerente de Operaciones Leasing Total y Contador General Corporativo. El área gerencial cuenta con una experiencia promedio no menor a los 16 años en el ámbito de leasing, todos con grados académicos y técnicos a nivel de licenciaturas y algunos con post-gradados con una antigüedad superior a los 18 años de labores dentro de la entidad.

Dentro de sus principales políticas básicas operativas, contemplan la cobertura de las áreas de riesgo más vulnerables o sensibles en el curso operacional.

Derivado de los cambios constantes en factores económicos exógenos, de carácter normativo y regulatorio, las exigencias serán mayores a futuro, por lo que la entidad ha iniciado un proceso de mejora continua, por medio de desarrollar su plan estratégico no menor a 5 años de proyecciones.

Asimismo, deberá profundizar en las áreas de gestión de riesgos integrales, específicamente en los riesgos crediticios, financieros y de mercado, adicionados a la elaboración de manuales de procesos y entre ellos el respectivo Código de Ética y el Manual de Riesgos Integrales.

ARCESA en el año 2008 constituyó la empresa Rentas y Cobros, S.A. (Leasing Total), con un 99.90% de propiedad, siendo el enfoque efectuar negocios de arrendamiento financiero, sin tomar exposición financiera.

El emisor mantiene su estrategia corporativa; que por medio de la empresa Rentas y Cobros ha desarrollado operaciones de estructurador de contratos de arrendamiento para su negociación futura, bajo el mecanismo de descuento de documentos, logrando un importante volumen de operaciones que a la vez le ha permitido en los últimos cuatro años, llegar a cubrir clientes corporativos ampliando así su portafolio y financiamiento con garantía de Fideicomiso de Administración y Garantía.

Al 2017, Rentas y Cobros, ha realizado contratos de arrendamiento por valor de Q. 349.2 millones y descontado por valor de Q.219.5 millones y tomando posición de Q.129.9 millones, con esquemas

de fondeo diferente a lo tradicional, donde su papel de estructurador, termina trasladando a instituciones del sistema financiero regulado de Guatemala, el riesgo crediticio. Con ello se ha logrado gradualmente el incrementar y profundizar su participación en el mercado de clientes corporativos, así como su consecuente diversificación en el servicio de leasing.

ARCESA, se mantiene situada dentro de los primeros cinco operadores del sector de arrendamiento financiero guatemalteco, la calificación de la entidad es reflejo de factores como su estructura accionaria, con empresarios guatemaltecos de éxito.

La estructura del Consejo Directivo se mantiene con experiencia, conservador y de carácter tradicional, de un nivel razonable de involucramiento en la toma de decisiones, adicionado a una adecuada estructura financiera, con niveles de liquidez razonables para enfrentar momentos de estrechez, calidad de activos que permiten una sostenibilidad de generación de caja, y desempeño financiero aceptable para cumplir con sus compromisos y logrando una razonable capacidad de negociación con sus clientes activos y sus clientes pasivos.

### Estrategia

Se sigue con el fortalecimiento de su posición en el segmento de clientes corporativos, orientando en gran parte sus contratos de arrendamiento financiero a corporaciones, empresas grandes y medianas dentro del medio guatemalteco; adicional incurriendo con el posicionamiento de Factoring en el segmento referido.

Arcesa, fortaleció su patrimonio por medio de la adquisición de nuevas oficinas ubicadas en el Edificio Avia, con una capacidad de 613 Mts<sup>2</sup>; mas 35 parqueos, dándole un margen de crecimiento en espacio de un 30% a un 35%; dicha inversión asciende inicialmente a un monto estimado de Q. 12.0 millones, los que están siendo cubiertos con recursos propios; con el objetivo de alcanzar mayor eficiencia operacional y una mejora en su solvencia patrimonial.

### Respecto a la posición con el sector de arrendamiento financiero guatemalteco

El sector de Arrendamiento Financiero, ha ido profundizándose gradualmente, tanto por el sector financiero regulado, como por entidades especializadas como ARCESA, con diferenciadores como: precios, garantías y tipos de estructura de leasing, dando como resultado cierta tendencia de estrechez en el margen financiero.

El sector de arrendamiento financiero ha mantenido un desempeño estable, los crecimientos del sector se encuentran estrechamente relacionados al crecimiento económico del país, (Se mantiene una banda, entre un 10% a un 15% en valores corrientes). en específico a subsectores económicos que lo integran, tales como: Construcción (Se encuentra un tanto deprimido en Guatemala, principalmente en el subsector infraestructura vial y por leyes fiscales que entraron en vigencia en año 2013), pero el subsector de construcción a Centros Comerciales y edificios para la vivienda, actualmente está en aumento y otros subsectores en aumento también son: de Agro-Industrial, Industrial, Comercio y Servicios.

Como segunda vía de salida importante para la recuperación de los contratos realizados; es el valor líquido que tienen los activos arrendados.

### Del Equipo o garantía

Se sigue dando en arrendamiento, los equipos: industrial, maquinaria, equipo de carga como montacargas, maquinaria para construcción, tecnología, equipo de oficina, equipo de computación, así como equipo agro industrial o bien agrícola, transporte comercial, equipo médico y bienes inmuebles.



## 4 de 12



## Registro del Mercado

El tipo de cambio oscila en una banda media de 7.50 con un volatilidad que no supera el 1.94% máximo, favoreciendo al sector importador. La tendencia del tipo de cambio obedece en buena parte al comportamiento de las remesas familiares ya que en los últimos cinco años, ha reflejado una tendencia alcista, marcando así una profundidad cerca del 12% promedio con relación al PIB guatemalteco, complementado con los bajos precios de las facturas petroleras, incidiendo en forma directa en materias primas para productos relacionados como el plástico y la gasolina, en cuanto a transporte en general.

Adicionado a una inflación a términos que ha oscilado en los últimos 20 años (período 1996-2018), en un promedio del 3.81% (inflación máxima: 14.16%, inflación mínima registrada -0.28%), con una volatilidad del 20%, en el transcurso del 2018 el Banco Central, reporta una inflación promedio del 4.11%, situación que mantiene cierta correlación con las tasas de interés activas y pasivas en el sistema financiero regulado.

A nivel de tasas de interés no tuvo un comportamiento de altas volatilidades, manteniéndose las mismas con cierto deslizamiento marginal al alza, principalmente las tasas de interés en moneda extranjera.

En el sector real se registraron crecimientos moderados que oscilan en promedio del 2.9% (según datos del banco central, índice IMAE).

La actividad económica con indicadores negativos fue el de minas y canteras, todo lo contrario con el energético que fue el de mayor crecimiento reflejando en el año un 5.2%, los sectores de servicios financieros, transporte, alquileres y comercio, crecieron en una banda del 3%-3.7% arriba de la media del IMAE, la agricultura y la industria oscilaron en el 2.5% y 2.9% respectivamente.

A nivel fiscal, aunque se ha venido incrementando la recaudación impositiva, en forma interanual, no así la recaudación fiscal de acuerdo al presupuesto nacional aprobado. Al igual se ha originado un incremento gradual y constante en la deuda soberana, derivado de los déficits fiscales reportados por el gobierno de Guatemala situación que refleja que se viene abriendo gradualmente la brecha entre ambos crecimientos, factor que ha dado origen a cambios importantes en el ámbito político del país.

El sector financiero ha tenido una participación importante en la compra de deuda soberana, aspectos a considerar ya que podrían en un mediano plazo cambiar las condiciones macroeconómicas actuales, si se profundizan los factores de inestabilidad institucional, política y grados de violencia e inseguridad, que podrían alterar las principales variables macroeconómicas.

### A nivel Internacional (según Banco de Guatemala)

Los mercados financieros internacionales, en términos generales, mostraron un desempeño positivo, con niveles históricamente bajos de volatilidad, apoyados por la mejora en el entorno económico, que reforzaron la confianza de los consumidores y empresarios, favoreciendo un mayor apetito por riesgo y aumentando la resiliencia de dichos mercados; sin embargo, ante las persistentes fuentes de incertidumbre de índole política y geopolítica, no se puede descartar la posibilidad de que existan algunos episodios de inestabilidad, lo que en alguna medida podría moderar el optimismo de los inversionistas y propiciar correcciones en la dinámica de precios de los activos.

El Banco Mundial prevé un crecimiento económico positivo para América Latina en 2018, luego de superar la desaceleración económica que afectó a la región en los últimos años y que culminó con una contracción de la actividad económica en 2017. Dicha recuperación estaría siendo liderada por Argentina y Brasil, países que estarían abandonando las recesiones que experimentaron en los años recientes.

En ese contexto, el Banco Mundial estima que los factores externos que típicamente impulsan el crecimiento económico de la región, como los precios de las materias primas y el crecimiento de sus principales socios comerciales (República Popular China y Estados Unidos de América), se mantendrían estables o mostrarían leves mejoras en el corto plazo. Asimismo, prevé que el incremento gradual en las tasas de interés podría afectar la liquidez mundial, pero en especial a las economías emergentes, incluida América Latina. Ante ese entorno el Banco Mundial, sugiere que la región deberá depender más de las fuentes internas para un crecimiento económico sostenido, particularmente, mediante la implementación de reformas estructurales en el sector laboral y en educación, así como de una mayor inversión en infraestructura. Desafortunadamente, el aumento en los niveles de inversión en la región, se encuentra limitado por los recursos fiscales, ya que para la mayoría de países las finanzas públicas se ha debilitado (el déficit fiscal promedio es de 3.1% del PIB), lo que ha conllevado a que el nivel de deuda pública se ubique, en promedio, en torno a 60.0% del PIB. De hecho situación podría, incluso, llegar a afectar las calificaciones crediticias de algunos países y, consecuentemente, elevar el costo del endeudamiento.

## Arrendadora Centroamericana

- Aspectos cualitativos importantes
- Tendencia de actividad en sus operaciones y dependencia de márgenes financieros y operativos

### Aspectos cualitativos importantes

ARCESA, a diciembre del 2018, registra un crecimiento en relación al año anterior, estando en las mismas condiciones de la modesta actividad económica el país. Se reporta un incremento en contratos, de un 3.65%; intensificándose en operaciones de tesorería en administración de mayores flujos en moneda nacional con relación a los de moneda extranjera. Adicionado a un aceptable poder de negociación para solicitar créditos nuevos con plazos más amplios y tasas de interés más bajas, para su operatoria. El objetivo fue el mitigar los niveles de riesgos de liquidez y riesgos cambiarios, optando por una administración conservadora.

Es importante que ARCESA cuente con sistemas operativos de información más robustos y actualizados, con el objetivo de lograr elevar sus niveles de eficiencia, para el año 2018 proyecta invertir en un Core Integral que tendrá una implementación de 18 meses, para lo cual contrató a la empresa Lógica Studio, S.A.

Derivado a la política conservadora de distribución del resultado, se integra: dividendos, (se mantiene el impacto de pago en efectivo no mayor al 60% de la utilidad del ejercicio, ya que existe una porción que se distribuye en acciones no mayor al 25%); El complemento de los resultados operativos se destina a Utilidades Retenidas y a la Reserva Legal; orientado todo ello al incremento del patrimonio, con el objetivo de mantener un continuo incremento en el capital y una relación prudencial en cuanto al volumen de activos administrados, dicha ecuación deberá ser revisada por parte de la emisora.

### Tendencia de actividad en sus operaciones y dependencia de márgenes financieros

En el año 2018 se mantienen las tendencias de los años 2012 al 2017, cuando el emisor mostró cambios en su estructura de balance, siendo las de mayor relevancia, la incremento en la colocación de contratos (3.65%), un aumento en los financiamientos bancarios (41%), en la emisión de pagarés su incremento fue del 7.6%, en el patrimonio el incremento es de (9.64%). En el período se reportaron leves reducciones en las tasas de interés activas y pasivas a nivel externo, en cuanto a lo interno del emisor, mantuvo la tasa promedio ponderada en quetzales de 9.00%; y una tasa activa promedio



pondera en dólares de 7.11% y las tasas pasivas se mantuvieron en dólares y en quetzales una marginal reducción, contribuyendo a que los márgenes financieros reflejen una leve reducción, sin mayor grado de volatilidad.

## TASAS ACTIVAS Y PASIVAS, de ARCESA, como márgenes operativos EBTDA y plazos de financiamiento.

Las tasas activas en quetzales oscilan entre 7.00% hasta un 10.75% anual, variable, en dólares entre un 6.00% a 8.75%, en las pasivas oscilan en quetzales entre un 6.20 % a un 7.00% anual, variable, y en dólares entre 5.00% a un 5.99%, todo ello depende de la calidad del deudor y su capacidad de negociación.

El EBTDA o bien margen operativo neto sin depreciaciones, oscila de un 35.74% hasta el 72.77% anual, en los periodos del 2011 a 2018.

## Margen operativo Neto

La sostenibilidad del margen operativo es resultado de la orientación de contratos hacia segmentos de empresas corporativas, así como a la adecuada negociación de tasas activas y pasivas. Estas compañías corporativas tienen acceso a tasas relativamente bajas, la estrategia de la entidad considera que la compensación del rendimiento se fundamenta en que son compañías menos vulnerables ante los cambios externos de la economía, en momentos de contracción en la actividad económica. Por lo tanto, las capacidades de pago de las cuotas de arrendamiento son de calidad aceptable y razonable, permitiéndole lograr rendimientos adecuados y sostenibles, (ROA de 6.70%) y (ROE de 20.63%), operaciones correspondientes al año 2018, mostrando un leve aumento con relación al año 2017 (ROA de 6.62%) y (ROE de 19.96%).

## Capacidad de absorción de gastos administrativos y eficiencia administrativa

Los niveles de eficiencia operacional, muestran un comportamiento estable, aumentado levemente respecto al año anterior (2017), sin embargo, presenta una tendencia hacia su recuperación (respecto años anteriores), observándose una capacidad de absorción de gastos administrativos, con un promedio de 27.74% durante el periodo de los años 2011 a 2018; en el año 2018 tuvo un valor de 27.11%.

## Gráfico # 3 Resumen de principales indicadores de ARCESA:

| Principales Indicadores Miles Q.       | Monto     | %      |
|----------------------------------------|-----------|--------|
|                                        | 2018      |        |
| Crecimiento en activos                 | 38,455.8  | 16.15% |
| Crecimiento en activos Contratos netos | 9,070.7   | 7.35%  |
| Crecimiento en patrimonio(NETO)        | 10,389.6  | 7.50%  |
| Reducción de préstamos bancarios       | 17,970.10 | 95.4%  |
| Crecimiento de pagarés                 | 5,710.1   | 21.63% |
| EBIT                                   | 31,612.5  |        |
| Margen Ebit                            | 61.83%    |        |
| ROA                                    | 6.70%     |        |
| ROE                                    | 20.63%    |        |

## Provisiones y cobertura al riesgo crediticio

Su política de creación de reservas es del 3% sobre el total del portafolio de contratos y cuentas por cobrar. Las Estimaciones para cuentas incobrables, a diciembre del 2018 son de Q.7.85 millones, registran una cobertura del 46.22%, sobre cuotas vencidas de un día en adelante, el complemento de la cobertura para 100%, lo tiene en las garantías. Adicionalmente la entidad ha venido incrementando reservas de forma anual con base a lo permitido por las leyes fiscales, que es el 3% sobre los saldos deudores del giro habitual del negocio.

Es recomendable, que la entidad en la manera que incorpore gradualmente un sistema interno de creación de reservas, que contemple factores de riesgo, como actividad económica, políticas de visita a clientes, datos actualizados y avalúos recientes de sus garantías; contribuirá directamente en su administración de riesgo y su solvencia patrimonial de una forma preventiva, donde gradualmente implemente una política de cobertura de riesgo crediticio del 100% sobre la cartera vencida.

Un aspecto importante es el soporte de rescate que proporciona el tipo de activos arrendados que mantiene la entidad, al convertirse en un factor complementario y favorable en casos de eventualidades de incumplimiento de pago.

## Perspectivas

- Mayor actividad en colocaciones de contratos financieros a sectores con actividades productivas con indicadores positivos.
- Profundización en el segmento de Corporaciones de alto volumen de operaciones.
- Resultados estables en los negocios de tesorería.

Las expectativas de la entidad apuntan a incrementar gradualmente el volumen de operaciones de colocación de contratos de arrendamiento con destino a la productividad y con menor grado a créditos de consumo, (arrendamiento para adquisición de vehículos), manteniendo la orientación en el segmento de clientes corporativos. Enfocados a mantener el nivel de participación actual en la industria de arrendamiento financiero, de manera complementaria lo han venido consiguiendo al impulsar la estructuración de contratos de arrendamiento que posteriormente son cedidos al sector financiero regulado de Guatemala, todo ello lo han logrado por medio de su empresa relacionada Rentas y Cobros (Leasing Total), donde ARCESA posee el 99.90% de las acciones.

Es recomendable que la entidad para lograr innovación de productos y nuevos segmentos de clientes, necesita realizar un análisis más profundo del mercado, orientado a identificar sus gustos y preferencias; con el objetivo de lograr satisfacer las necesidades de los clientes. Este análisis los deberá acompañar con el desarrollo e implantación de un plan de negocios que contemple como mínimo cinco años de operaciones futuras.

## • Administración de riesgo

Los riesgos que enfrenta ARCESA, son tanto de naturaleza crediticia, liquidez y de mercado (participación de mercado, tasas de interés, cambiario y fluctuación en precios de títulos).

El emisor mantiene una brecha positiva entre activos y pasivos, así como de los flujos de ingresos y egresos en moneda extranjera, que en momentos de apreciación de la moneda quetzal frente al dólar, tiene impacto directo en sus resultados de manera negativa. El esfuerzo de la administración ha sido reducir la posición de brechas positivas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y sus correspondientes flujos en operaciones en moneda extranjera los cuales los impactos en sus flujos resultaron tolerables. A la fecha reporta una brecha positiva (activos menos pasivos e ingresos versus egresos), con relación a su patrimonio (del 36.68%) que, ante volatilidades, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio.

A la fecha del informe, los impactos resultantes han sido tolerables de acuerdo a su composición financiera. Con el objetivo de mitigar el riesgo cambiario, la entidad deberá analizar los mecanismos de cobertura en materia de riesgo cambiario, o bien implementar políticas de tolerancia a dicho riesgo.



## Informe de opinión

Para el control de riesgo de crédito cuenta con los manuales operativos donde se limitan las exposiciones crediticias y sus procesos de aprobación. El monitoreo de los riesgos de créditos está a cargo de la Gerencia de Soporte Corporativo y Gerencia General Corporativo y con informes periódicos entera al Consejo Directivo. El sistema de aprobación de contratos en una primera etapa participa las áreas de Gerencia de Negocios Leasing y Gerencia de Negocios Factoring quien propone al área de Soporte Corporativo las operaciones de arrendamiento financiero y/o factoring, debiendo esta aceptarla o rechazarla, según las consideraciones de riesgo. En caso que las normas internas lo determinen se trasladan las decisiones a instancias superiores llegando a la máxima autoridad del emisor, que en este caso corresponde al Consejo Directivo.

Es importante que el emisor elabore su propio Manual de Riesgos Integral, situación que contribuirá a la protección del patrimonio de la entidad y de los inversionistas, instaurando el respectivo Comité, donde participe como mínimo un integrante del Consejo Directivo, a la fecha funcionan varios comités como el Contable-Financiero y el Comercial-Financiero.

La entidad evalúa el riesgo individual de sus deudores, aplicando un sistema propio de clasificación que se basa principalmente en el comportamiento de pago del deudor.

### Gráfico # 4 de Clasificación por cliente de acuerdo al comportamiento de pago.



Al igual que todas las entidades que componen el sistema financiero guatemalteco regulado y no regulado, la entidad enfrenta riesgos de liquidez tanto en moneda nacional como extranjera, los cuales a diciembre cuenta con coberturas aceptables, siendo la base el nivel de activos líquidos disponibles, que toma en cuenta las brechas positivas en cada uno de los plazos de sus activos y pasivos. Adicionalmente los niveles de generación de caja son parte fundamental para la cobertura al servicio de la deuda, principalmente de la emisión.

El otro tipo de riesgo de mercado que enfrenta ARCESA, es la administración de ingresos por arrendamientos, traducidos en tasas activas y la negociación en tasas pasivas, las cuales muestran un comportamiento similar al del sistema financiero regulado, hacia la baja, encontrándose en una posición dentro de la media tanto en tasas activas y pasivas en moneda nacional y extranjera. Las mismas pueden responder ante cualquier cambio o volatilidad exigidos por el mercado. La entidad ha tenido como estrategia la diversificación de la captación de fondos, lo que le permite una razonable capacidad de negociación con sus clientes inversionistas, principalmente en la emisión y en los préstamos bancarios.

El emisor a la fecha tiene expuesto en un grado controlable el riesgo de mercado con respecto a las volatilidades de precios en inversiones, al no poseer valor alguno. A excepción de la inversión en acciones que poseen en la Compañía Rentas y Cobros, que requiere de un mayor porcentaje de patrimonio de Arcesa, básicamente por la naturaleza de su inversión y las operaciones

FOLIO

000000

La Calificadora  
DE RIESGO CREDITICIO, S.A.

### Registro del Mercado

contempladas en Rentas y Cobros. Dicha inversión en los libros de la emisora se ha registrado bajo el método de participación, para los años 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 reflejando un resultado positivo en participación de Q. 4,638.0; Q. 6015.4 miles; Q. 7,256.7miles; Q. 5,333.9 miles y de Q.4,013.9 miles, respectivamente, originado por la revalorización de las acciones al final del ejercicio fiscal.

### Riesgos de crédito

- Riesgo de crédito controlado, asociado a corporaciones.
- Colocación por sector económico y por tipo de equipo.

El emisor es de un enfoque conservador y tradicional en el control de sus riesgos crediticios, observándose que sus colocaciones están orientadas principalmente a empresas corporativas, que muestran adecuados comportamientos de pago y control razonable de vulnerabilidades ante factores negativos de la economía. Se considera importante ya que actualmente y derivado del desarrollo económico del país, toda la cartera analizada exige un monitoreo mayor, así como un seguimiento en cuanto a documentación e información más reciente del cliente deudor. Se hace necesario que ARCESA, implemente gradualmente un sistema interno de administración de riesgo crediticio y operativo, principalmente, con el objetivo de mitigar posibles pérdidas crediticias y fortalecer gradualmente el conocimiento del cliente deudor. La entidad deberá considerar en cuanto al otorgamiento de contratos financieros en dólares como requisito que los potenciales clientes generen divisas dentro de su facturación. En cuanto a las garantías, la constituyen los equipos y bienes muebles objeto del arrendamiento, considerados de un grado razonable de realización.

Todo ello se refleja en sus índices de recuperación, morosidad y de incumplimiento.

### Gráfico #5 Antigüedad de saldos en mora (dólares y quetzales)

| Análisis saldos vencidos CONSOLIDADO |                 |                     |                    |                     |               |  |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|--|
| Días vencidos                        | No. De créditos | Total saldo inicial | Total saldo actual | Total saldo vencido | Saldo actual  |  |
| 2                                    | 1               | 111,285.60          | 12,100.00          | 2,500.00            | 131,115.53    |  |
| 3                                    | 3               | 610,028.19          | 254,282.22         | 2,250.00            | 355,123.13    |  |
| 5                                    | 1               | 1,338,402.66        | 1,112,078.66       | 270,889.49          | 1,231,389.39  |  |
| 6                                    | 104             | 54,100,721.95       | 20,949,386.47      | 1,894,268.36        | 32,046,564.32 |  |
| 7                                    | 1               | 453,647.54          | 275,943.14         | 454.21              | 385,431.72    |  |
| 10                                   | 1               | 98,116.15           | 75,769.33          | 24,854.76           | 88,236.80     |  |
| 11                                   | 5               | 2,472,917.59        | 886,362.82         | 271,724.56          | 1,924,412.93  |  |
| 12                                   | 1               | 430,403.54          | 211,429.61         | 632.26              | 344,017.99    |  |
| 16                                   | 1               | 296,950.59          | 206,716.20         | 7,717.52            | 219,940.00    |  |
| 19                                   | 1               | 162,732.96          | 0.00               | 169.50              | 16,952.14     |  |
| 21                                   | 26              | 14,222,456.44       | 5,388,696.73       | 84,045.55           | 8,311,490.00  |  |
| 26                                   | 4               | 790,287.77          | 474,061.04         | 119,412.21          | 594,142.48    |  |
| 27                                   | 2               | 1,876,953.74        | 102,161.25         | 330,020.70          | 1,445,388.02  |  |
| 28                                   | 1               | 1,543,874.07        | 1,546,567.36       | 1,344.00            | 1,372,280.94  |  |
| 31                                   | 2               | 5,182,674.73        | 931,164.13         | 739,235.57          | 3,929,600.78  |  |
| 32                                   | 1               | 1,021,282.03        | 0.00               | 47,662.66           | 332,871.43    |  |
| 34                                   | 1               | 84,485.60           | 186,897.12         | 36,389.46           | 117,527.00    |  |
| 36                                   | 14              | 10,616,169.97       | 4,361,960.73       | 662,379.32          | 6,534,460.55  |  |
| 40                                   | 2               | 3,114,735.42        | 0.00               | 1,509,096.19        | 1,507,594.02  |  |
| 42                                   | 1               | 2,523,818.71        | 0.00               | 751,696.80          | 1,124,041.98  |  |
| 46                                   | 2               | 441,333.20          | 250,806.40         | 38,274.42           | 229,583.33    |  |
| 47                                   | 2               | 326,338.12          | 0.00               | 37,544.56           | 95,500.00     |  |
| 49                                   | 1               | 36,858.14           | 0.00               | 16,294.36           | 146,571.43    |  |
| 52                                   | 2               | 1,926,891.68        | 1,008,746.39       | 262,575.68          | 1,639,188.22  |  |
| 58                                   | 2               | 1,086,963.84        | 0.00               | 70,460.28           | 160,196.16    |  |
| 62                                   | 3               | 661,969.80          | 375,599.60         | 74,205.40           | 359,375.00    |  |
| 66                                   | 1               | 335,522.68          | 0.00               | 26,639.19           | 45,971.96     |  |
| 67                                   | 4               | 3,044,135.10        | 614,490.31         | 477,916.57          | 1,622,265.66  |  |
| 70                                   | 1               | 3,521,211.75        | 0.00               | 961,766.07          | 2,189,881.11  |  |
| 82                                   | 1               | 1,563,674.81        | 0.00               | 241,686.77          | 489,827.88    |  |
| 83                                   | 1               | 182,236.48          | 0.00               | 14,822.78           | 58,607.14     |  |
| 97                                   | 1               | 203,310.00          | 91,613.00          | 73.00               | 160,422.19    |  |
| 128                                  | 3               | 8,365,759.67        | 3,549,498.24       | 1,842,961.00        | 6,322,669.93  |  |
| 131                                  | 1               | 222,189.16          | 0.00               | 717.81              | 62,000.00     |  |
| 143                                  | 3               | 7,306,483.84        | 3,062,346.76       | 3,118,025.80        | 4,895,833.33  |  |
| 144                                  | 1               | 250,858.72          | 0.00               | 717.81              | 70,000.00     |  |
| 159                                  | 1               | 1,737,449.36        | 0.00               | 31,048.81           | 550,103.33    |  |
| 189                                  | 1               | 378,806.16          | 288,785.72         | 59,446              | 153,310.33    |  |
| 231                                  | 1               | 1,217,703.24        | 0.00               | 58,983.22           | 380,000.00    |  |
| 234                                  | 2               | 2,389,370.56        | 291,833.16         | 1,165,961.04        | 827,915.86    |  |
| 261                                  | 1               | 2,373,387.16        | 852,082.34         | 1,096,719.43        | 1,155,833.33  |  |
| 271                                  | 1               | 219,613.32          | 0.00               | 68.22               | 58,160.00     |  |
| Total vencidos                       | 209             | 139,587,515.33      | 47,023,815.45      | 16,884,386.81       | 83,784,976.57 |  |

*[Firma]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



**Gráfico # 6 Colocación de contratos por sector económico**



**Gráfico # 7 Índice de incumplimiento 2015 a 2018 Quetzales/Dólares**

| ÍNDICE PERDIDA CARTERA QUETZALES |            | ÍNDICE PERDIDA CARTERA DÓLARES |            |
|----------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Media                            | 0.00094655 | Media                          | 0.00048203 |
| Error típico                     | 7.922E-05  | Error típico                   | 6.1268E-05 |
| Mediana                          | 0.00079306 | Mediana                        | 0.00046435 |
| Moda                             | #N/A       | Moda                           | 0          |
| Desviación estándar              | 0.00046867 | Desviación estándar            | 0.00042003 |
| Varianza de la muestra           | 2.1966E-07 | Varianza de la muestra         | 1.7643E-07 |
| Curtosis                         | -1.1658816 | Curtosis                       | -0.3950601 |
| Coefficiente de asimetría        | 0.32235912 | Coefficiente de asimetría      | 0.56333933 |
| Rango                            | 0.00171889 | Rango                          | 0.00147305 |
| Mínimo                           | 0.00010733 | Mínimo                         | 0          |
| Máximo                           | 0.00182622 | Máximo                         | 0.00147305 |
| Suma                             | 0.0331291  | Suma                           | 0.02265535 |
| Cuenta                           | 35         | Cuenta                         | 47         |
| Mayor (1)                        | 0.00182622 | Mayor (1)                      | 0.00147305 |
| Menor (1)                        | 0.00010733 | Menor (1)                      | 0          |
| Nivel de confianza (95.0%)       | 0.000161   | Nivel de confianza (95.0%)     | 0.00012333 |
| Volatilidad                      | 49.51%     | VOLATILIDAD                    | 87.14%     |

## Composición de financiamiento de los activos

- Financiamiento diversificado por tipos de obtención de fondos.
- Estructura de financiamiento por monedas.
- Capital

El financiamiento de ARCESA se encuentra estructurado en préstamos bancarios (56%), y emisión de pagarés (44%), del total del portafolio de obligaciones financieras.

ARCESA ha seguido manteniendo la estrategia en el año 2018, de financiar el total de sus activos: en moneda extranjera Q. 63.0 millones que representa el 17.32% y en moneda nacional de Q. 300.8 millones que representa el 82.68%. El emisor cuenta en el 2018 con una brecha positiva entre activos y pasivos en moneda extranjera de \$6.23 millones de dólares, que con un adecuado análisis y planeación financiera refleja una capacidad mayor de obtención de fondos, con el objetivo de logra reducir el riesgo cambiario.

La obtención de fondos de la emisión de pagarés proviene mayoritariamente de inversionistas individuales. La estructura de las obligaciones financieras en moneda nacional representa el 65.85% y en moneda extranjera el 34.15%. La duración promedio de la emisión de pagarés oscila mayor a los 365 días. Sin embargo, por la proporción de recuperaciones en contratos de arrendamientos, sumado las reservas mantenidas de acuerdo su política interna en disponibilidades y los excedentes de caja le beneficia de una fuente de recursos razonable, ante posibles escenarios de iliquidez, cubriendo razonablemente los requerimientos de pago con vencimientos de corto plazo.

El emisor ya amplió la emisión de pagarés hasta por \$ 10.0 millones de dólares y hasta por Q.100.0 millones de quetzales.

## Capital

- Razonable estructura de capital.

La entidad mantiene niveles patrimoniales razonables para sus operaciones de arrendamiento financiero actuales, considerando que su grado de apalancamiento equivale a 2.1 veces. A pesar que dichos niveles de apalancamiento resultan muy por debajo al realizar la comparación con los estándares requeridos por los acuerdos de Basilea y a la normativa del sistema financiero regulado guatemalteco.

El uso de sus recursos es controlado bajo un criterio conservador y relacionado a potenciales crecimientos en el futuro, con un grado de apalancamiento razonable.

En los últimos siete años ha incrementado el patrimonio en promedio en Q8.7 millones, y en el 2018 el incremento fue de Q.10.5 millones. Los incrementos mencionados responden a una política y estrategia definida por el Consejo Directivo de ARCESA, como parte de su prudencia financiera.

La relación de patrimonio contra el valor de la emisión es del 146%, considerado de un nivel aceptable y controlable. Su relación de deuda patrimonio es de Q.118.2 MM de patrimonio contra Q.245.6 MM de deuda (préstamos bancarios, emisión de pagarés y obligaciones diversas). Estos indicadores derivados a sus crecimientos esperados y aunados al grado de competitividad, se hace necesario mantener la política de incrementos anuales del capital, como ha sido la postura del emisor.

**Gráfico # 8 Composición del Financiamiento de los Activos**

| COMPOSICIÓN DEL FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS |             |         |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------|
|                                                     | 2018        |         |
| FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO                        |             |         |
| Préstamos bancarios                                 | 45,221,627  | 12.43%  |
| Pagarés Financieros                                 | 80,866,705  | 22.23%  |
| Otros (Depósitos en garantía)                       | 3,747,281   | 1.03%   |
| TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO                         | 129,835,613 |         |
| OTROS FONDOS                                        |             |         |
| Préstamos a largo plazo                             | 58,434,990  | 16.06%  |
| Otras cuentas acreedoras                            | 35,281,863  | 9.70%   |
| Otros Pasivos(Sin costo)                            | 22,031,993  | 6.06%   |
| PATRIMONIO                                          | 118,205,366 | 32.49%  |
| TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO                       | 363,789,825 | 100.00% |



# Informe de opinión



Expresado en Quetzales

| BALANCE GENERAL                                                 | 2018               | 2017               | 2016               | 2015               | 2014               | 2013               | 2012               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>                                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| CONTRATOS                                                       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Vigentes netos                                                  | 257,679,576        | 248,608,848        | 231,584,965        | 236,895,210        | 224,208,218        | 201,073,807        | 188,588,480        |
| Vencidos                                                        |                    | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Reservas                                                        |                    | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>257,679,576</b> | <b>248,608,848</b> | <b>231,584,965</b> | <b>236,895,210</b> | <b>224,208,218</b> | <b>201,073,807</b> | <b>188,588,480</b> |
| <b>OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>                                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Equipo por Arrendar                                             | 11,028,938         | 10,077,247         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Arrendamientos por cobrar                                       | 15,705,988         | 3,893,003          | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Otras Inversiones (Documentos descontados)                      | 43,039,439         | 22,963,744         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Inversiones Accionarias                                         | 6,609,273          | 7,986,672          | 7,256,757          | 5,333,853          | 5,013,861          | 3,381,797          | 2,534,213          |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>76,383,638</b>  | <b>44,920,666</b>  | <b>7,256,757</b>   | <b>5,333,853</b>   | <b>5,013,861</b>   | <b>3,381,797</b>   | <b>2,534,213</b>   |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS PRODUCTIVOS Y OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS</b> | <b>334,063,214</b> | <b>293,529,514</b> | <b>238,841,722</b> | <b>242,229,063</b> | <b>229,222,079</b> | <b>204,455,604</b> | <b>191,122,693</b> |
| <b>ACTIVOS FIJOS NETOS</b>                                      | <b>12,651,459</b>  | <b>13,036,612</b>  | <b>1,785,119</b>   | <b>2,259,681</b>   | <b>1,908,889</b>   | <b>2,232,500</b>   | <b>2,738,075</b>   |
| <b>ACTIVOS LIQUIDOS Y NO PRODUCTIVOS</b>                        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Disponibilidad                                                  | 12,127,717         | 12,768,169         | 9,581,279          | 18,561,583         | 13,574,269         | 13,465,606         | 14,108,201         |
| Otros                                                           | 4,947,435          | 5,999,738          | 29,879,007         | 21,270,466         | 27,465,992         | 10,889,822         | 8,754,896          |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>29,726,611</b>  | <b>31,804,519</b>  | <b>41,245,405</b>  | <b>42,091,730</b>  | <b>42,949,150</b>  | <b>26,587,928</b>  | <b>25,601,172</b>  |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                                         | <b>363,789,825</b> | <b>325,334,033</b> | <b>280,087,127</b> | <b>284,320,793</b> | <b>272,171,229</b> | <b>231,043,532</b> | <b>216,723,865</b> |
| <b>FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO</b>                             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Prestamos bancarios                                             | 45,221,627         | 40,532,692         | 25,354,165         | 29,011,451         | 27,014,565         | 25,369,761         | 24,459,111         |
| Pagares Financieros                                             | 80,866,705         | 75,156,644         | 61,789,259         | 61,112,820         | 53,908,733         | 50,308,552         | 48,401,083         |
| Otros (Depositos en garantía)                                   | 3,747,281          | 3,200,166          | 0                  | 149,308            | 0                  | 237,475            | 251,225            |
| <b>TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO</b>                              | <b>129,835,613</b> | <b>118,889,502</b> | <b>87,143,424</b>  | <b>90,273,579</b>  | <b>80,923,298</b>  | <b>75,915,788</b>  | <b>73,111,419</b>  |
| <b>OTROS FONDOS</b>                                             | <b>115,748,846</b> | <b>98,628,723</b>  | <b>92,650,734</b>  | <b>104,253,360</b> | <b>113,130,925</b> | <b>85,936,473</b>  | <b>81,650,759</b>  |
| Prestamos a largo plazo                                         | 58,434,990         | 45,153,822         | 33,319,281         | 53,673,180         | 64,372,632         | 33,037,049         | 38,538,407         |
| Otras cuentas acreedoras                                        | 35,281,863         | 33,249,324         | 29,615,427         | 29,666,999         | 28,689,176         | 28,125,245         | 23,819,805         |
| Otros Pasivos(Sin costo)                                        | 22,031,993         | 20,225,577         | 29,716,026         | 20,913,181         | 20,069,117         | 24,774,179         | 19,292,547         |
| <b>PATRIMONIO</b>                                               | <b>118,205,366</b> | <b>107,815,808</b> | <b>100,292,969</b> | <b>89,793,854</b>  | <b>78,117,006</b>  | <b>69,191,271</b>  | <b>61,961,687</b>  |
| <b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                            | <b>363,789,825</b> | <b>325,334,033</b> | <b>280,087,127</b> | <b>284,320,793</b> | <b>272,171,229</b> | <b>231,043,532</b> | <b>216,723,865</b> |

*[Signature]*  
**Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón**  
**Abogada y Notaria**



## Expresado en Quetzales

| ESTADO DE RESULTADOS                                  | 2018              | 2017              | 2016              | 2015              | 2014              | 2013              | 2012              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Productos por Arrendamiento                           | 51,126,214        | 45,932,842        | 37,202,785        | 36,598,826        | 32,959,573        | 28,839,909        | 29,079,924        |
| Ints Oblig. En Bancos y Entidades de Financ. A la vis | 11,221,049        | 10,185,466        | 9,039,862         | 9,521,278         | 8,365,322         | 7,267,683         | 6,758,976         |
| <b>Margen Financiero</b>                              | <b>39,905,165</b> | <b>35,747,376</b> | <b>28,162,923</b> | <b>27,077,548</b> | <b>24,594,251</b> | <b>21,572,226</b> | <b>22,320,948</b> |
| Venta de Bienes y Equipo                              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Margen Bruto</b>                                   | <b>39,905,165</b> | <b>35,747,376</b> | <b>28,162,923</b> | <b>27,077,548</b> | <b>24,594,251</b> | <b>21,572,226</b> | <b>22,320,948</b> |
| Gastos varios operativos                              | 15,930,097        | 13,726,507        | 12,194,450        | 12,010,452        | 11,676,460        | 10,286,647        | 10,040,330        |
| <b>Margen Bruto Operativo</b>                         | <b>23,975,068</b> | <b>22,020,869</b> | <b>15,968,473</b> | <b>15,067,096</b> | <b>12,917,791</b> | <b>11,285,579</b> | <b>12,280,709</b> |
| Otros Productos (Gastos) de Operación                 | 7,637,436         | 5,410,805         | 12,137,045        | 9,897,612         | 7,743,669         | 7,173,674         | 2,833,284         |
| <b>MARGEN NETO OPERATIVO</b>                          | <b>31,612,504</b> | <b>27,431,674</b> | <b>28,105,518</b> | <b>24,964,708</b> | <b>20,661,460</b> | <b>18,459,253</b> | <b>15,113,993</b> |
| Productos (Gastos) Extraordinarios                    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Productos (Gastos) de Ejercicios Anteriores           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO</b>                    | <b>31,612,504</b> | <b>27,431,674</b> | <b>28,105,518</b> | <b>24,964,708</b> | <b>20,661,460</b> | <b>18,459,253</b> | <b>15,113,993</b> |
| Impuesto sobre la Renta                               | 7,222,946         | 5,908,834         | 5,606,403         | 5,287,860         | 4,735,725         | 4,926,246         | 4,081,151         |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                                  | <b>24,389,558</b> | <b>21,522,840</b> | <b>22,499,115</b> | <b>19,676,848</b> | <b>15,925,735</b> | <b>13,533,007</b> | <b>11,032,842</b> |

| Indicadores Financieros                                  | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       | 2014       | 2013       | 2012       |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Rentabilidad</b>                                      |            |            |            |            |            |            |            |
| 1. Resultado Neto / Capital y Reservas (Medio)           | 20.63%     | 19.96%     | 27.41%     | 21.91%     | 20.39%     | 19.56%     | 17.81%     |
| 2. Resultado Neto / Activos Totales (Medio)              | 6.70%      | 6.62%      | 8.03%      | 6.92%      | 5.85%      | 5.86%      | 5.09%      |
| 3. Resultado neto / Ingresos                             | 41.50%     | 41.92%     | 45.60%     | 42.32%     | 39.13%     | 37.58%     | 34.57%     |
| 4. Resultados Antes de Impcto / Activos Totales (Medic   | 8.69%      | 8.43%      | 10.03%     | 8.78%      | 7.59%      | 7.99%      | 6.97%      |
| 5. Gastos Operativos / Ingresos                          | 27.11%     | 26.73%     | 24.72%     | 25.83%     | 28.69%     | 28.56%     | 31.46%     |
| 6. Gastos Operativos / Activos Totales (Medio)           | 4.38%      | 4.22%      | 4.35%      | 4.22%      | 4.29%      | 4.45%      | 4.63%      |
| 7. MNO «Depreciación / Ingresos netas (EBTDA)            | 56.88%     | 55.97%     | 59.07%     | 56.47%     | 54.63%     | 54.61%     | 51.00%     |
| 8. Margen financiero / ventas                            | 78.05%     | 77.83%     | 75.70%     | 73.98%     | 74.62%     | 74.80%     | 76.76%     |
| <b>Capitalización</b>                                    |            |            |            |            |            |            |            |
| 1. Pasivo / Activos Totales                              | 67.51%     | 66.86%     | 64.19%     | 68.42%     | 71.30%     | 70.05%     | 71.41%     |
| 2. Capital y Reservas / Activos Totales                  | 32.49%     | 33.14%     | 35.81%     | 31.58%     | 28.70%     | 29.95%     | 28.59%     |
| 3. Capital de trabajo / (activo corriente- pasivo corrie | 71,396,868 | 46,519,693 | 41,075,934 | 60,395,886 | 57,449,441 | 26,853,929 | 32,995,444 |
| 4. Emisión / Patrimonio                                  | 68.41%     | 69.71%     | 61.61%     | 68.06%     | 69.01%     | 72.71%     | 78.11%     |
| 5. Emisión / activos totales                             | 22.23%     | 23.10%     | 22.06%     | 21.49%     | 19.81%     | 21.77%     | 22.33%     |
| <b>Liquidez</b>                                          |            |            |            |            |            |            |            |
| 1. Activos Líquidos / Prestamos y Otros Fondos de C. l   | 9.34%      | 10.74%     | 10.99%     | 20.56%     | 16.77%     | 17.74%     | 19.30%     |
| 2. Act. Líquidos / Ptmo. y Otros Fondos LP.              | 20.64%     | 16.30%     | 7.95%      | 12.89%     | 9.34%      | 12.36%     | 12.64%     |
| 3. Contratos / Ptmo y Otros Fondos de Corto Plazo y L    | 1.37       | 1.52       | 1.92       | 1.65       | 1.54       | 1.85       | 1.69       |
| 4. Activos corrientes / pasivos corrientes               | 1.44       | 1.31       | 1.32       | 1.50       | 1.51       | 1.24       | 1.33       |
| <b>Calidad de Activos</b>                                |            |            |            |            |            |            |            |
| 1. Activos productivos / total de activos                | 91.83%     | 90.22%     | 85.27%     | 85.20%     | 84.22%     | 88.49%     | 88.16%     |
| 2. Activos improductivos / total de activos              | 8.17%      | 9.78%      | 14.73%     | 14.80%     | 15.78%     | 11.51%     | 11.81%     |
| 3. Pasivos con costo / Total de activos                  | 50.72%     | 49.44%     | 43.01%     | 50.58%     | 53.38%     | 47.05%     | 51.40%     |
| 4. Pasivos con costo / total de pasivos                  | 75.14%     | 73.94%     | 67.00%     | 73.92%     | 74.87%     | 67.17%     | 71.98%     |
| 5. Contratos / Capital y Reservas                        | 2.18       | 2.31       | 2.31       | 2.64       | 2.87       | 2.91       | 3.04       |

Derechos reservados de La Calificadora de Riesgo Regional, S.A. localizada en la 12 avenida A 2-00 A Residenciales Los Pinos, Sector B1 Ciudad San Cristóbal, zona 8 de Mixco, Guatemala, teléfono (502) 22693025. Queda Prohibido la reproducción o retransmisión parcial o total sin contar con la autorización correspondiente. Toda la información contenida en este documento está basada en información conseguida con los emisores, y suscriptores, así como con otras fuentes que La calificadora considera que son confiables. La Calificadora no realiza auditoria o comprueba la veracidad o precisión de esta información. Como resultado, la información contenida en este informe se hace la entrega formal, sin asumir ninguna representación o garantía de ninguna clase. Una calificación de riesgo de La Calificadora, Constituye una opinión de la solvencia y situación financiera que tiene una determinada institución financiera. La Calificadora no está comprometida de manera alguna en la oferta o venta de ningún valor financiero. Un informe de riesgo de crédito de La Calificadora, no es un documento informativo ni un sustituto de la información recopilada, confirmada, y presentada a los inversionistas por parte del emisor y de sus agentes, en conexión con la venta de oferta pública en el mercado de valores y al público en general. Las calificaciones de riesgo pueden cambiarse, dejarse sin efecto, o retirarse en cualquier momento y por cualquier motivo a la libre discreción de La Calificadora. No se proporciona ningún tipo de asesoría en materia de inversiones. Las calificaciones de riesgo no son una recomendación para comprar, vender, o mantener algún tipo de valores. Las calificaciones de riesgo no hacen comentarios respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia de algún valor o instrumento financiero para un inversionista en particular, o la naturaleza de alguna posible exención tributaria o imposibilidad de los pagos realizados con relación a algún valor o instrumento. La calificadora percibe honorarios de parte de emisores, aseguradores, garantes, y suscriptores, por calificar valores, instituciones y empresas. El trabajo, publicación, o difusión de una calificación de riesgo por parte de La Calificadora, no deberá constituir un consentimiento de parte de La calificadora para utilizar su nombre como el de un experto, en conexión con cualquier declaración inscrita bajo las leyes constitucionales de Guatemala y en concordancia con la ley específica del Registro de Valores y Mercancías, de la jurisdicción de Guatemala



## Informe de opinión



### DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE LARGO PLAZO DE EMISORES

#### SIMBOLOGIA

La calificadora adoptara la estructura de símbolos siguiente para formalizar la graduación de calificaciones:  
AAA

Un emisor con esta calificación presenta una capacidad extremadamente fuerte para cumplir con sus compromisos financieros. Es la calificación más alta asignada.

AA

El emisor tiene una capacidad muy fuerte para cumplir con sus compromisos financieros, difiere en un grado muy pequeño de la más alta calificación.

A

El emisor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus compromisos financieros, pero es más susceptible que los emisores calificados en las más altas categorías.

BBB

El emisor presenta una adecuada capacidad para cumplir con sus compromisos financieros, sin embargo, condiciones adversas o cambios en el entorno probablemente puedan debilitar su capacidad de pago.

NOTA: los emisores calificados AAA, AA, A y BBB son considerados exentos de significativas características especulativas y corresponden a emisores denominados como detentadores de "grado de inversión"

BB

Un emisor BB es menos vulnerable en el corto plazo que otros que presentan menor calificación, sin embargo, está expuesto a incertidumbres importantes frente a escenarios económicos adversos que pueden llevar al emisor a una inadecuación en su capacidad de cumplir con sus compromisos.

B

El emisor es más vulnerable que los emisores calificados como BB, sin embargo, mantiene su capacidad de cumplir sus compromisos. No obstante, las anteriores condiciones desfavorables en lo económico probablemente impidan el cumplimiento de dichos compromisos.

CCC

El emisor es vulnerable y depende de condiciones favorables en la economía y sus negocios para cumplir con sus compromisos.

CC

El emisor es en el presente altamente vulnerable

NOTA: Los emisores calificados como BB, B, CCC y CC son considerados como poseedores de significativas características especulativas.

R

Esta calificación corresponde a emisores que se encuentran bajo supervisión regulatoria derivado de su condición financiera. Durante el proceso de supervisión, los reguladores podrían tener el poder de favorecer determinada clase de obligaciones o de otras o pagar algunas deudas y no otras.

DS y D

Estos emisores han incumplido en el pago oportuno de uno o más compromisos. La calificación DS se asigna cuando se estima que el emisor ha incumplido selectivamente con una específica emisión, pero continúa pagando oportunamente otras emisiones. La calificación D se asigna cuando se estima que el incumplimiento será general respecto de todos sus compromisos sustantivos y que todas sus obligaciones serán dadas por vencidas.



Jiménez Alarcón



NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado

### MODIFICADORES

Las calificaciones desde AA a CCC pueden verse ajustadas por la adición de un signo + o - los que representarían una graduación relativa dentro de una misma categoría. Estos símbolos complementarios reflejan aspectos de riesgo en relación al pago del principal o volatilidad en los retornos esperados que no han sido señalados o incorporados en la calificación.

### CALIFICACIONES DE CORTO PLAZO DE EMISORES

#### SIMBOLOGIA

La calificadora adoptará la estructura de símbolos siguiente para formalizar la graduación de calificaciones:

A-1

El emisor tiene una fuerte capacidad para cumplir sus compromisos financieros. Esta calificado con la más alta categoría. Dentro de esta categoría algunos emisores pueden ser designados con un signo + que indica que la capacidad del emisor de cumplir sus compromisos es extremadamente fuerte.

A-2

El emisor presenta una capacidad satisfactoria para cumplir con sus compromisos financieros. Sin embargo, es más susceptible que emisores con mejor calificación a escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas

A-3

Presenta una adecuada capacidad de cumplimiento, sin embargo, condiciones económicas adversas o cambios en el entorno probablemente debilitarían tal capacidad.

B

El emisor es considerado como vulnerable y presenta características especulativas significativas. El emisor en el presente tiene capacidad de cumplir con sus compromisos. Sin embargo, enfrenta importantes incertidumbres que lo pueden llevar a una inadecuada capacidad de cumplimiento

C

El emisor es en el presente vulnerable en cuanto a un incumplimiento y depende de condiciones favorables de negocios y económicas para cumplir con sus compromisos.

R

Esta calificación corresponde a emisores que se encuentran bajo supervisión regulatoria derivado de su condición financiera. Durante el proceso de supervisión, los reguladores podrían tener el poder de favorecer determinada clase de obligaciones o de otras o pagar algunas deudas y no otras.

DS y D

Estos emisores han incumplido en el pago oportuno de uno o más compromisos. La calificación DS se asigna cuando se estima que el emisor ha incumplido selectivamente con una específica emisión, pero continúa pagando oportunamente otras emisiones. La calificación D se asigna cuando se estima que el incumplimiento será general respecto de todos sus compromisos sustantivos y que todas sus obligaciones serán dadas por vencidas.

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado



## INDICES FINANCIEROS ACUMULADOS CORRESPONDIENTE A LOS CIERRES AUDITADOS HASTA EL 2018 DE ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

### A. LIQUIDEZ

#### Razón corriente:

| CIERRES AL        | ACTIVOS CORRIENTES | PASIVOS A CORTO PLAZO | RAZON CORRIENTE |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|
| 31 diciembre 2016 | 167,561            | 106,355               | 1.58            |
| 31 diciembre 2017 | 196,595            | 128,328               | 1.53            |
| 31 diciembre 2018 | 235,293            | 141,024               | 1.67            |

\* Valor en miles de Quetzales

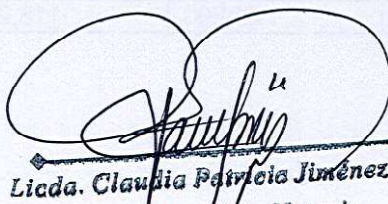
#### Rotación de Cuentas por Cobrar:

| CIERRES AL           | CUENTAS POR COBRAR | VENTAS  | FACTURACION PROMEDIO | ROTACION DE CTAS. POR COBRAR |
|----------------------|--------------------|---------|----------------------|------------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 4,431              | 234,713 | 643.05               | 7 días de cobro              |
| 31 de diciembre 2017 | 4,030              | 271,573 | 744.04               | 5 días de cobro              |
| 31 de diciembre 2018 | 16,958             | 300,719 | 823.89               | 21 días de cobro             |

\* Valor en miles de Quetzales

NOTA: Ver Nota 6 y 7 (Estados Financieros) Cuentas por cobrar –Arrendamientos por cobrar, el cual está desglosado de la siguiente forma:

|                                     | 2018              | 2017              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arrendamientos por cobrar           | 16,957,509        | 4,030,112         |
| Equipo para arrendar                | 11,028,938        | 10,077,247        |
| Otras cuentas por cobrar            | 527,110           | 1,086,068         |
| Cuentas por cobrar factoring        | 43,039,439        | 22,963,744        |
|                                     | <u>71,552,996</u> | <u>38,157,171</u> |
| Estimación para cuentas incobrables | (1,251,521)       | (137,109)         |
| <b>Total</b>                        | <b>70,301,475</b> | <b>38,020,062</b> |

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria





## B. ENDEUDAMIENTO

*Razón de endeudamiento:*

| CIERRES<br>AL        | PASIVO<br>TOTAL | ACTIVO<br>TOTAL | RAZON DE<br>ENDEUDAMIENTO |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 179,794         | 280,087         | 64.19%                    |
| 31 de diciembre 2017 | 217,518         | 325,334         | 66.86%                    |
| 31 de diciembre 2018 | 245,585         | 363,790         | 67.51%                    |

\* Valor en miles de Quetzales

*Razón Pasivo-Capital:*

*Nivel de apalancamiento*

| CIERRES<br>AL        | DEUDA<br>TOTAL | PATRIMONIO | RAZON<br>PASIVO-CAPITAL |
|----------------------|----------------|------------|-------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 179,794        | 100,293    | 179.27%                 |
| 31 de diciembre 2017 | 217,518        | 107,816    | 201.75%                 |
| 31 de diciembre 2018 | 245,585        | 118,205    | 207.76%                 |

\* Valor en miles de Quetzales

*Cobertura de Intereses:*

| TRIMESTRE<br>AL      | TOTAL UTILIDADES<br>IMP + GTO | TOTAL DE GASTOS<br>POR INTERESES | COBERTURA DE<br>INTERESES |
|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 31,539                        | 9,040                            | 3.49                      |
| 31 de diciembre 2017 | 31,076                        | 9,553                            | 3.25                      |
| 31 de diciembre 2018 | 35,136                        | 10,746                           | 3.27                      |

\* Valor en miles de Quetzales

NOTA: Ver Nota 19 Intereses -

## C. RENDIMIENTO

*Rendimiento sobre capital*

| CIERRES<br>AL        | UTILIDAD<br>NETA DEL<br>EJERCICIO | CAPITAL<br>CONTABLE | RENDIMIENTO<br>SOBRE CAPITAL |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 22,499                            | 100,293             | 22.43%                       |
| 31 de diciembre 2017 | 21,523                            | 107,816             | 19.96%                       |
| 31 de diciembre 2018 | 24,390                            | 118,205             | 20.63%                       |

\* Valor en miles de Quetzales



## Utilidades sobre ventas

| CIERRES<br>AL        | UTILIDAD DEL<br>EJERCICIO<br>DESPUES DE IMPTO. | VENTAS<br>NETAS | MARGEN DE UTILIDAD<br>SOBRE VENTAS |
|----------------------|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 22,499                                         | 54,770          | 41.08%                             |
| 31 de diciembre 2017 | 21,523                                         | 45,933          | 46.86%                             |
| 31 de diciembre 2018 | 24,390                                         | 51,126          | 47.71%                             |

\* Valor en miles de Quetzales

## Ganancia Operativa

| CIERRES<br>AL        | UTILIDAD EN<br>OPERACIÓN | VENTAS<br>NETAS | GANANCIA<br>OPERATIVA |
|----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 20,727                   | 54,770          | 37.84%                |
| 31 de diciembre 2017 | 22,021                   | 45,933          | 47.94%                |
| 31 de diciembre 2018 | 23,975                   | 51,126          | 46.89%                |

\* Valor en miles de Quetzales

## Inmovilización de la Inversión

| CIERRES<br>AL        | ACT.TOTAL -<br>ACT. CORRIENTE | ACTIVO<br>TOTAL | INMOVILIZACION DE<br>LA INVERSION |
|----------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| 31 de diciembre 2016 | 112,526                       | 280,087         | 40.18%                            |
| 31 de diciembre 2017 | 128,739                       | 325,334         | 39.57%                            |
| 31 de diciembre 2018 | 128,497                       | 363,790         | 35.32%                            |

\* Valor en miles de Quetzales

## D. MORA CONTAGIADA

A Diciembre 2016

| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre | CONTAGIADO                             |                                        |
|----------------------------|---------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                            |         |                            | Vencimiento de contratos a Corto Plazo | Vencimiento de contratos a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 2,458   | 55.47%                     | 137,642                                | 93,943                                 |
| De 31 a 30 días            | 724     | 44.53%                     |                                        |                                        |
| Mayores a 61 días          | 1,249   |                            |                                        |                                        |
| Del total de la cartera    |         |                            |                                        |                                        |
| Diciembre 2016             | 4,431   | 1.91%                      | Total Cartera                          | 231,585                                |

\* Valor en miles de Quetzales

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

24/10/16





### A Diciembre 2017

| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre | CONTAGIADO                             |                                        |
|----------------------------|---------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                            |         |                            | Vencimiento de contratos a Corto Plazo | Vencimiento de contratos a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 1,499   | 37.20%                     | 142,271                                | 106,338                                |
| De 31 a 30 días            | 851     | 62.80%                     |                                        |                                        |
| Mayores a 61 días          | 1,680   |                            |                                        |                                        |
| Del total de la cartera    |         |                            |                                        |                                        |
| Diciembre 2017             | 4,030   | 1.62%                      | Total Cartera                          | 248,609                                |

\* Valor en miles de Quetzales

### A Diciembre 2018

| Estatus de Cartera en Mora | Vencido | % Con relación a diciembre | CONTAGIADO                             |                                        |
|----------------------------|---------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                            |         |                            | Vencimiento de contratos a Corto Plazo | Vencimiento de contratos a Largo Plazo |
| De 1 a 30 días             | 4,155   | 24.50%                     | 149,810                                | 107,870                                |
| De 31 a 30 días            | 1,771   | 75.50%                     |                                        |                                        |
| Mayores a 61 días          | 11,032  |                            |                                        |                                        |
| Del total de la cartera    |         |                            |                                        |                                        |
| Diciembre 2018             | 16,958  | 6.58%                      | Total Cartera                          | 257,680                                |

\* Valor en miles de Quetzales

### E. ANTIGÜEDAD DE LA MORA

| ANTIGÜEDAD      | PERIODO          |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | A Diciembre 2016 | A Diciembre 2017 | A Diciembre 2018 |
| De 1 a 30 días  | 2,458            | 1,499            | 4,155            |
| De 31 a 30 días | 724              | 851              | 1,771            |
| Mayor a 61 días | 1,249            | 1,680            | 11,032           |
|                 | 4,431            | 4,030            | 16,958           |

\* Valor en miles de Quetzales



FOLIO

000033

Registro del Mercado  
de Valores y MercancíasARCESA  
LEASINGARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
FLUJO DE CAJA PROYECTADO

| ANO 2018 | ANO 2019 | ANO 2020 | ANO 2021 | ANO 2022 |
|----------|----------|----------|----------|----------|
|          |          |          |          |          |

|                       |            |            |            |            |            |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Saldo Inicial de Caja | 12,768,189 | 12,127,717 | 18,394,485 | 21,298,048 | 31,935,713 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|

## INGRESOS

|                                  |             |             |             |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Recuperación y cobros de Cartera | 241,944,788 | 270,978,163 | 289,946,634 | 313,142,365 | 328,799,483 |
| Pagarés Arrenda I                | 37,314,000  | 38,060,280  | 38,440,883  | 38,825,292  | 39,213,545  |
| Pagarés Arrenda II               | 21,252,092  | 21,677,134  | 21,853,905  | 22,112,844  | 22,333,973  |
| Pagarés Arrenda III              | 7,887,000   | 8,044,740   | 8,125,187   | 8,206,439   | 8,288,504   |
| Pagarés Arrenda IV               | 8,703,552   | 8,877,623   | 8,986,399   | 9,056,063   | 9,146,621   |
| Préstamos bancarios              | 104,385,697 | 106,473,411 | 107,538,145 | 108,613,526 | 108,722,140 |

|                |             |             |             |             |             |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| TOTAL INGRESOS | 421,487,129 | 454,111,350 | 474,911,154 | 499,956,530 | 516,504,268 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

## EGRESOS

|                                                 |             |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gastos de Administración y Financieros          | 47,684,648  | 47,780,017  | 49,213,418  | 51,674,089  | 54,257,793  |
| Compra de equipo para arrendamiento e Inversión | 172,831,324 | 190,114,456 | 193,916,746 | 201,673,415 | 211,757,086 |
| Pago de Dividendos                              | 16,000,000  | 16,000,000  | 18,000,000  | 20,000,000  | 22,000,000  |
| Otras cuentas por pagar                         | 10,403,434  | 11,235,709  | 14,606,421  | 15,774,935  | 16,721,431  |
| Amortización de pagarés                         | 75,156,644  | 76,659,777  | 82,792,559  | 84,448,410  | 88,670,831  |
| Amortización de préstamos                       | 100,051,531 | 106,054,623 | 113,478,447 | 115,748,016 | 119,220,456 |

|                  |             |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| TOTAL DE EGRESOS | 422,127,581 | 447,844,582 | 472,007,590 | 489,318,865 | 512,627,597 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

|            |           |           |           |            |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| FLUJO NETO | (640,452) | 6,266,768 | 2,903,563 | 10,637,665 | 3,876,670 |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|

|                          |            |            |            |            |            |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| SALDO FINAL O DISPONIBLE | 12,127,717 | 18,394,485 | 21,298,048 | 31,935,713 | 35,812,383 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

20/06





**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

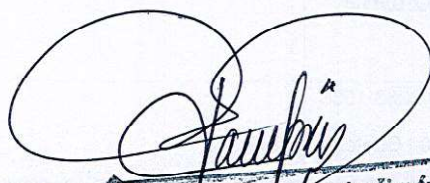


## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME  
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**

  
Lidia Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

**Arévalo Pérez, Iralda  
y Asociados, S.C.**

31/106



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Arrendadora Centroamericana, S. A.

***Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros***

***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado integral de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores–IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de Arrendadora Centroamericana, S. A. de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Profesionales –IESBA junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala; y hemos cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.





**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

***Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad***

La Compañía tiene la política de registrar una provisión para indemnizaciones con la cual concordamos, sin embargo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES no reconoce ninguna provisión para indemnizaciones que no esté debidamente justificada con un estudio actuarial.

***Base contable***

Los estados financieros de la Arrendadora Centroamericana, S. A. se preparan con base en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, como se explica en la nota 3 a los estados financieros.

***Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Arrendadora***

La Administración y el Gobierno Corporativo de Arrendadora Centroamericana, S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con lo que establece la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES incluida en la Nota 3 (a) a los estados financieros, así mismo es responsable por el establecimiento de los controles internos que la Administración considere necesarios para permitir la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

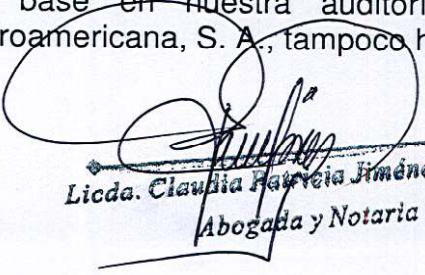
En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Arrendadora Centroamericana, S. A. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando este principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración a través del Gobierno Corporativo de Arrendadora Centroamericana, S. A. es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

***Empresa en funcionamiento***

La Administración de Arrendadora Centroamericana, S. A. no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad de la Arrendadora de continuar como una entidad en funcionamiento, por consiguiente no se revela ninguna incertidumbre en notas a los estados financieros.

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A., tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



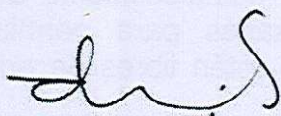
**Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detectará un error importante cuando existe.

Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, pueda preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros. En el Anexo A, el cual es parte integral de este dictamen, estamos incluyendo una descripción detallada de nuestras responsabilidades como Auditores Independientes.

**ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED****Lic. Hugo Arévalo Pérez**

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,  
28 de enero de 2019.



FOLIO

000036

PKF

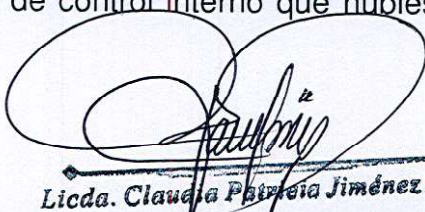
Contadores públicos y  
consultores gerenciales

ANEXO A Registro del Mercado

**AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Arrendadora Centroamericana, S. A.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de Arrendadora Centroamericana, S. A. para continuar como empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de Arrendadora Centroamericana, S. A. en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, si los hubiere, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de la auditoría.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



- g) También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de Arrendadora Centroamericana, S. A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



2017

2018

Q

Préstamos bancarios corto plazo (Nota 12)

12,127,717

Q

12,768,169

Pagarés financieros (Nota 13)

miento

142,271,171

22,963,744

15,056,318

3,535,865

15,277

183,842,375

196,610,544

1,285,403

1,285,403

106,337,677

7,986,672

13,036,612

80,850

77,125

325,334,033

363,789,825

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Llida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Llida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

310  
lota 11)

324/106

FOLIO  
000037  
Registro del Mercado  
de Valores y Bolsa

PASIVO CORRIENTE:

PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b (XIII)]

PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 12)

SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)

Total de pasivo

PRODUCTOS POR DEVENGAR

Corto plazo (Nota 16)

Largo plazo (Nota 16)

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital suscrito y pagado

(Capital autorizado de Q 50,000,000

representado por acciones comunes con

valor nominal de Q 100 cada una, suscritas

y pagadas 400,000 y 380,000)

Reserva legal (Nota 17)

Utilidades acumuladas

Resultado integral del año

Total de patrimonio de los accionistas

Total de pasivo y patrimonio de los accionistas

Q



ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

|                                                                    | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS (Nota 18)                                     |                     |                     |
| Intereses de arrendamiento financiero                              | Q 50,555,243        | Q 45,184,693        |
| Liquidaciones de contratos anticipados y opción de compra          | 570,971             | 748,149             |
|                                                                    | <u>51,126,214</u>   | <u>45,932,842</u>   |
| COSTOS DE FINANCIAMIENTO (Nota 19)                                 |                     |                     |
| Costos de arrendamiento financiero                                 | (10,746,083)        | (9,553,118)         |
| Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra | (474,966)           | (632,348)           |
|                                                                    | <u>(11,221,049)</u> | <u>(10,185,466)</u> |
| Utilidad bruta                                                     | 39,905,165          | 35,747,376          |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)                                 | (15,930,097)        | (13,726,507)        |
| Utilidad en operación                                              | 23,975,068          | 22,020,869          |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 21)                            | 3,992,788           | 395,294             |
| Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta                         | 27,967,856          | 22,416,163          |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)                                  | (7,222,946)         | (5,908,834)         |
| Utilidad neta después de Impuesto Sobre la Renta                   | 20,744,910          | 16,507,329          |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL                                            |                     |                     |
| Participación en utilidades de Compañía Asociada (Nota 23)         | 3,644,648           | 5,015,511           |
| Resultado integral del año                                         | <u>Q 24,389,558</u> | <u>Q 21,522,840</u> |

**Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.**



# ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

|                                                                      | FOLIO                                      | 2018                 | 2017                |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>                                    |                                            |                      |                     |
| Saldo al inicio del año                                              | 000038                                     | Q 38,000,000         | Q 36,000,000        |
| Más -                                                                | Registro del Mercado de Valores y Finanzas |                      |                     |
| Aumento de capital pagado por capitalización de utilidades <u>a/</u> |                                            | 2,000,000            | 2,000,000           |
| Saldo al final del año                                               |                                            | 40,000,000           | 38,000,000          |
| <b>RESERVA LEGAL (Nota 17):</b>                                      |                                            |                      |                     |
| Saldo al inicio del año                                              |                                            | 10,030,518           | 8,954,37            |
| Más -                                                                |                                            |                      |                     |
| Traslado de utilidades acumuladas                                    |                                            | 1,219,478            | 1,076,14            |
| Saldo al final del año                                               |                                            | 11,249,996           | 10,030,51           |
| <b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>                                        |                                            |                      |                     |
| Saldo al inicio del año                                              |                                            | 38,262,450           | 32,839,47           |
| Más (menos) -                                                        |                                            |                      |                     |
| Traslado de resultado integral del año anterior                      |                                            | 21,522,840           | 22,499,11           |
| Pago de dividendos <u>a/</u>                                         |                                            | (16,000,000)         | (16,000,000)        |
| Traslado a reserva legal                                             |                                            | (1,219,478)          | (1,076,14)          |
| Saldo al final del año                                               |                                            | 42,565,812           | 38,262,45           |
| <b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>                                    |                                            |                      |                     |
| Saldo al inicio del año                                              |                                            | 21,522,840           | 22,499,11           |
| Más (menos) -                                                        |                                            |                      |                     |
| Traslado a utilidades acumuladas                                     |                                            | (21,522,840)         | (22,499,11)         |
| Resultado integral del año                                           |                                            | 24,389,558           | 21,522,84           |
| Saldo al final del año                                               |                                            | 24,389,558           | 21,522,84           |
| <b>Total patrimonio de los accionistas</b>                           |                                            | <b>Q 118,205,366</b> | <b>Q 107,815,80</b> |

a/ Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:

|                                                                  |   |            |   |            |
|------------------------------------------------------------------|---|------------|---|------------|
| Como suscripción y pago de acciones                              | Q | 2,000,000  | Q | 2,000,000  |
| Dividendos por pagar 2018 / Pagos de dividendos en efectivo 2017 |   | 14,000,000 |   | 14,000,000 |
|                                                                  | Q | 16,000,000 | Q | 16,000,000 |



*Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria

35/206

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.



ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

|                                                                                                                              | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:                                                                             |                     |                     |
| Resultado integral del año                                                                                                   | Q 24,389,558        | Q 21,522,840        |
| <i>Partidas en conciliación entre el resultado integral del año y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i> |                     |                     |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                                              | 1,375,260           | 868,852             |
| Baja de activos fijos                                                                                                        | 420,491             | (5,070)             |
| Provisión para indemnizaciones                                                                                               | 437,657             | 437,657             |
|                                                                                                                              | <u>26,622,966</u>   | <u>22,824,279</u>   |
| <i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>                                                                                   |                     |                     |
| <i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>                                                                         |                     |                     |
| Productos por devengar                                                                                                       | 2,032,539           | 3,575,018           |
| Cuentas por pagar                                                                                                            | 1,898,631           | -                   |
| Impuestos por liquidar                                                                                                       | 476,789             | 27,982              |
| Prestaciones laborales                                                                                                       | 399,107             | 385,210             |
| Gastos anticipados                                                                                                           | -                   | 8,231,067           |
|                                                                                                                              | <u>4,807,066</u>    | <u>12,219,277</u>   |
| <i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>                                                                         |                     |                     |
| Documentos descontados / factoring                                                                                           | (20,075,695)        | (19,835,464)        |
| Cuentas por cobrar                                                                                                           | (11,664,472)        | (1,410,294)         |
| Contrato de bienes en arrendamiento                                                                                          | (9,070,728)         | (17,023,883)        |
| Seguros no vencidos                                                                                                          | (319,601)           | (86,534)            |
| Pago de indemnizaciones                                                                                                      | (62,263)            | (68,110)            |
| Otros activos                                                                                                                | (25,520)            | (82,355)            |
| Gastos anticipados                                                                                                           | (11,423)            | -                   |
| Cuentas por pagar                                                                                                            | -                   | (6,899,631)         |
|                                                                                                                              | <u>(41,229,702)</u> | <u>(45,406,271)</u> |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de operación (Van...)                                                               | Q (9,799,670)       | Q (10,362,714)      |



ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

FOLIO

000039

Registro del Mercado  
de Valores y Seguros

|                                                              | 2018          | 2017           |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Vienen...                                                    | Q (9,799,670) | Q (10,362,714) |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>      |               |                |
| Participación en inversión en acciones                       | 1,377,399     | 1,241,346      |
| Compra de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo          | (1,424,962)   | (12,100,937)   |
| Ganancia en venta de activos fijos                           | (473,381)     | -              |
| Adquisición de inversión en acciones en otras compañías      | -             | (1,971,261)    |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión        | (520,944)     | (12,830,852)   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b> |               |                |
| Contratación de préstamos bancarios                          | 177,479,630   | 121,468,256    |
| Aumento neto de pagarés financieros                          | 5,710,060     | 13,367,384     |
| Amortización de préstamos bancarios                          | (159,509,528) | (94,455,184)   |
| Pago de dividendos                                           | (14,000,000)  | (14,000,000)   |
| Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento  | 9,680,162     | 26,380,456     |
| <b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>                | (640,452)     | 3,186,890      |
| <b>EFECTIVO, al inicio del año</b>                           | 12,768,169    | 9,581,279      |
| <b>EFECTIVO, al final del año (Nota 4)</b>                   | Q 12,127,717  | Q 12,768,169   |



*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

36/206



## **ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2017

#### **1. Breve historia de la Compañía**

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Arrendadora"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende en el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

#### **2. Unidad monetaria**

La Arrendadora mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se cotizaba en el mercado bancario con respecto al dólar de los Estados Unidos de América a Q 7.74 y Q 7.52 por US\$ 1.00, respectivamente.

#### **3. Bases de presentación y principales políticas contables**

##### ***(a) Declaración de cumplimiento y bases de presentación***

Las políticas contables que sigue la Arrendadora están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, la cual requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

##### ***(b) Principales políticas Contables***

###### ***I. Disponibilidades***

Las disponibilidades están representadas por el dinero en efectivo depositado en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

###### ***II. Contratos de bienes en arrendamiento***

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Arrendadora administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.



### III. Documentos descontados factoring - Neto

Los documentos descontados factoring son reconocidos y registrados al importe de la respectiva documentación de respaldo, y representan el valor nominal de los documentos de crédito propiedad de un tercero, que son descontados en la Arrendadora, para que ésta anticipe su importe y efectúe el cobro al vencimiento o devuelva en su caso los documentos. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos documentos descontados calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

Los documentos declarados incobrables son rebajados de la estimación para cuentas incobrables.

### IV. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al importe de la respectiva documentación de respaldo. La recuperación de estos activos es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellas cuentas por cobrar calificadas de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

### V. Estimación para cuentas incobrables

La política de la Arrendadora es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas de cobro.

### VI. Impuestos por liquidar

Corresponde al crédito fiscal del Impuesto al Valor Agregado -IVA, pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta -ISR y pagos trimestrales de Impuesto de Solidaridad -ISO, los cuales son acreditados en las liquidaciones de los mismos con posterioridad.

### VII. Bienes realizables

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

### VIII. Inversiones en acciones

La NIIF para las PYMES establece que cuando se tiene una inversión importante en otra Compañía se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación. La Arrendadora registra sus inversiones por el método de participación.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



#### *IX. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo*

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan con base en la vida útil de los mismos, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Edificios y mejoras            | 5%     |
| Mobiliario y equipo de oficina | 20%    |
| Vehículos                      | 20%    |
| Equipo de cómputo              | 33.33% |

#### *X. Gastos anticipados*

Los gastos anticipados corresponden principalmente a renovaciones de seguro y pagos anticipados de suscripciones menores a un año.

#### *XI. Préstamos bancarios*

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor de su desembolso sin considerar los costos en que se haya incurrido en la transacción. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en otros gastos.

#### *XII. Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENTA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 40,000,000. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos títulos en moneda nacional devengaban tasas de interés anual que oscilan entre el 6.75% y 7.75% para ambos años y su plazo de vencimiento no excede de un año.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENTA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos títulos en moneda extranjera devengaban tasas de interés anual entre el 4% y 5.5% para ambos años, y su plazo de vencimiento es de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENTA I, por Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENTA III y ARRENTA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente.



### XIII. Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Arrendadora tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Arrendadora es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de las remuneraciones anuales. La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, no reconoce ninguna provisión para indemnizaciones que no esté debidamente justificada con un estudio actuarial.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 1,826,353 y Q 1,450,959 que representa el 84% y 73% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 2,169,324 y Q 1,971,670 respectivamente.

### XIV. Provisiones

Se reconoce una provisión en el balance general cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante puede diferir en el monto definitivo.

### XV. Seguros no vencidos

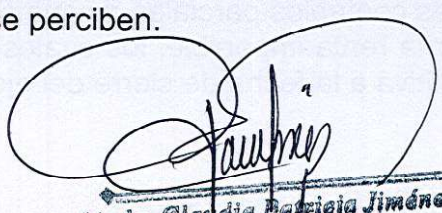
La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros contratos arrendamiento largo plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros contrato arrendamiento corto plazo".

### XVI. Productos por devengar

Los productos por devengar corresponden a intereses que provienen principalmente del otorgamiento de créditos en arrendamiento financiero, los cuales se trasladan a ingresos del año cuando son cobrados en efectivo a los arrendatarios.

### XVII. Ingresos financieros

Los ingresos financieros constituyen los productos por intereses que la Arrendadora recibe por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa cuando se perciben.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



### *XVIII. Opciones de compra*

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

### *XIX. Costos de financiamiento*

Los gastos financieros comprenden el costo por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la emisión de pagarés financieros.

Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

### *XX. Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la operación. El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra como ingreso o gasto por operaciones en moneda extranjera.

### *XXI. Compañías relacionadas*

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con una Arrendadora con la que efectúa transacciones y tiene relaciones importantes. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizaran entre compañías totalmente independientes. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se tenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada por un monto de Q 5,353 y Q 20,582 respectivamente. Dicho monto se encuentra incluido en la nota 7.

### *XXII. Impuesto sobre la renta*

#### *a) Corriente*

El Impuesto Sobre la Renta es el impuesto a pagar sobre la renta gravable del año. El Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con el Decreto 10-2012 es sobre las "Actividades Lucrativas" pagando una tasa gravable del 25% y realizando pagos trimestrales con base a la renta imponible estimada.

La administración de la Arrendadora realiza pagos trimestrales de Impuesto Sobre la Renta, realizando cierres contables parciales de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible, los cuales se realizan por trimestre vencido y se liquida en forma definitiva a la fecha de cierre del ejercicio contable.



b) Diferido

El Impuesto Sobre la Renta diferido es el impuesto por pagar o por liquidar en periodos futuros, que resulta de la aplicación de las tasas impositivas a las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Arrendadora no determinó ninguna diferencia temporaria que requiera el cálculo de Impuesto Sobre la Renta diferido.

(c) *Instrumentos financieros*

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo, inversiones, productos por cobrar, préstamos bancarios y las cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Arrendadora es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

*Valor razonable de los instrumentos financieros:*

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de ciertos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse dichos instrumentos financieros en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.

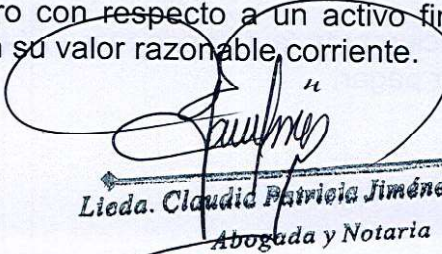
*Deterioro de activos y otros*

a) *Activos financieros*

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

  
Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria





Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

b) Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Arrendadora, excluyendo el impuesto diferido activo, si aplicara, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

El monto recuperable de un activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costo de venta.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

c) Pasivos financieros

i. *Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros*

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Arrendadora reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de obligaciones financieras y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Arrendadora incluyen préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar.



ii. *Medición subsecuente de los pasivos financieros*

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y los seguros por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Arrendadora reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

iii. *Baja de pasivos financieros*

Los pasivos financieros son dados de baja por la Arrendadora cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Arrendadora cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

(d) *Administración integral de riesgos*

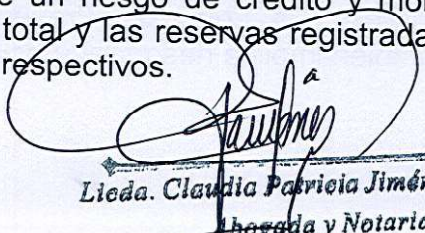
La administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

(i) *Riesgo de crédito y de contraparte*

Es la contingencia de que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Arrendadora realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

  
Lleda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria





(ii) *Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Arrendadora se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

La Arrendadora está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

a. *Riesgo de tipo de cambio:*

Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tenencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera.

Este riesgo es administrado mediante políticas previamente establecidas de límites de tenencia de activos y pasivos en moneda extranjera.

b. *Riesgo de variaciones en tasas de interés*

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

Para reducir la exposición a este riesgo, la Compañía, se asegura de que las transacciones se contraten bajo condiciones similares y con un margen de utilidad que provea un adecuado retorno.

(iii) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo que la Arrendadora no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar este riesgo, las políticas de administración de la Arrendadora establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Arrendadora que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

(iv) *Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Arrendadora se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional a la Arrendadora.



La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

(v) *Riesgo operacional*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para mitigar el riesgo operacional, inherente a las operaciones y procesos de la Arrendadora, se realiza un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(vi) *Riesgo tecnológico*

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras a la Arrendadora.

Para mitigar el riesgo tecnológico, la Administración efectúa copias de seguridad, diarias, semanales, quincenales, mensuales y anuales, resguardándose en lugares seguros, además el servidor cuenta con diferentes discos que garantizan la recuperación de la información.

(vii) *Riesgo de país*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros; los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas y uno de ellos es este riesgo, además se recibe información de entidades dedicadas a esta rama.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las disponibilidades se integraban así:

|                                  |   | 2018      | 2017        |
|----------------------------------|---|-----------|-------------|
| Moneda nacional—                 |   |           |             |
| Banco Industrial, S. A.          | Q | 3,485,357 | Q 6,835,478 |
| Banco G&T Continental, S. A.     |   | 2,761,466 | 994,824     |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. |   | 616,486   | 547,461     |
| Banco Internacional, S. A.       |   | 82,853    | 555,423     |
| Banco de América Central, S. A.  |   | 44,446    | 139,423     |
| Van...                           |   | 6,990,608 | 9,072,609   |

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



|                                          |   | 2018       | 2017         |
|------------------------------------------|---|------------|--------------|
| Vienen...                                | Q | 6,990,608  | Q 9,072,609  |
| Moneda extranjera– <u>a/</u>             |   |            |              |
| Banco Industrial, S. A.                  |   | 4,241,440  | 1,984,534    |
| GTC Bank                                 |   | 450,073    | 1,058,836    |
| Banco Internacional, S. A.               |   | 417,151    | 635,543      |
| Banco Internacional de Costa Rica, S. A. |   | 18,445     | 6,647        |
|                                          |   | 5,127,109  | 3,685,560    |
| Caja                                     |   | 10,000     | 10,000       |
|                                          | Q | 12,127,717 | Q 12,768,169 |

a/ Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 662,678 y US\$ 501,794 convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

#### 5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

|                                               |   | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Total contratos de bienes en arrendamiento    | Q | 265,529,403   | Q 256,184,202 |
| Menos-                                        |   |               |               |
| Estimación para cuentas incobrables <u>a/</u> |   | (7,849,828)   | (7,575,355)   |
| Sub – total                                   |   | 257,679,576   | 248,608,848   |
| Menos                                         |   |               |               |
| Porción corriente                             |   | (149,809,635) | (142,271,171) |
| Porción a largo plazo                         | Q | 107,869,941   | Q 106,337,677 |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,811,951 y Q 8,323,902 respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los años siguientes, se integran como sigue:

| Año finalizado el       | 2018          | 2017          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 31 de diciembre de 2018 | Q -           | Q 146,572,791 |
| 31 de diciembre de 2019 | 154,399,667   | 75,765,985    |
| 31 de diciembre de 2020 | 74,518,293    | 26,919,029    |
| 31 de diciembre de 2021 | 28,654,363    | 5,445,903     |
| 31 de diciembre de 2022 | 5,491,456     | 594,919       |
| 31 de diciembre de 2023 | 2,093,045     | 520,350       |
| 31 de diciembre de 2024 | 372,579       | 365,225       |
|                         | Q 265,529,403 | Q 256,184,202 |



- a/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de estimación para cuentas incobrables, de conformidad con el procedimiento de la Arrendadora, fue el siguiente:

|                              | 2018        | 2017        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo al inicio del año      | Q 7,575,355 | Q 7,162,422 |
| Menos (más) regularizaciones | 274,473     | 412,933     |
| Saldo al final del año       | Q 7,849,828 | Q 7,575,355 |

#### 6. Documentos descontados / factoring

Desde julio del año 2016 la Arrendadora inició operaciones con el nuevo segmento de negocio consistente en operación de factoring, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto por este concepto ascendía a Q 43,039,439 y Q 22,963,744 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el descuento de documentos por medio de factoring fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 1.85% y 2% para moneda nacional y extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 60 y 90 días.

#### 7. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

|                                        | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Equipo para arrendar a/                | Q 11,028,938 | Q 10,077,247 |
| Arrendamientos por cobrar b/           | 16,957,509   | 4,030,112    |
| Otras cuentas por cobrar               | 527,110      | 1,086,068    |
|                                        | 28,513,557   | 15,193,427   |
| Menos-                                 |              |              |
| Estimación para cuentas incobrables c/ | (1,251,521)  | (137,109)    |
|                                        | Q 27,262,036 | Q 15,056,318 |

- a/ Este monto corresponde principalmente a los anticipos para compra de activos para arrendar. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se encontraban pendientes de formalizar los contratos.

- b/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuales provienen de la cuenta "Bienes en arrendamiento" y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



|                 | 2018                | 2017               |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| De 1 a 30 días  | Q 4,155,326         | Q 1,499,236        |
| De 31 a 60 días | 1,770,663           | 850,960            |
| Más de 60 días  | 11,031,520          | 1,679,916          |
|                 | <u>Q 16,957,509</u> | <u>Q 4,030,112</u> |

c/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

|                                       | 2018               | 2017             |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año               | Q 137,109          | Q 143,997        |
| Más (menos) – provisión y/o reversión | 1,114,412          | (6,888)          |
| Saldo al final del año                | <u>Q 1,251,521</u> | <u>Q 137,109</u> |

#### 8. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conforma por los saldos (créditos) a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

|                                   | 2018               | 2017               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuesto Sobre la Renta –ISR      | Q 5,818,556        | Q 4,492,456        |
| Impuesto de Solidaridad –ISO      | 3,027,371          | 2,797,985          |
| Impuesto al Valor Agregado –IVA   | -                  | 737,880            |
| Retención de IVA                  | -                  | -                  |
|                                   | <u>8,845,927</u>   | <u>8,028,321</u>   |
| (-) Impuesto acreditado (Nota 22) | <u>(5,818,556)</u> | <u>(4,492,456)</u> |
|                                   | <u>Q 3,027,371</u> | <u>Q 3,535,865</u> |

#### 9. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403, derivado que en el mes de octubre del 2013 se le adjudicó en pago la finca número 3147 “A” folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, de las entidades Grupo Corporativo, S. A. y Pescado de Guatemala, S. A.

#### 10. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en acciones de la Arrendadora se integraban como sigue:

|                                     | 2018                  | 2017               |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Inversión en Rentas y Cobros, S. A. | <u>a/ Q 4,638,012</u> | Q 6,015,411        |
| Inversión en Grupo Cuadra, S. A.    | <u>b/ 1,971,261</u>   | 1,971,261          |
|                                     | <u>Q 6,609,273</u>    | <u>Q 7,986,672</u> |



- a/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Arrendadora tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la inversión se integra de la siguiente forma:

|                                                                 | 2018               | 2017               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inversión en acciones registrada al costo                       | Q 999,900          | Q 999,900          |
| Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 23) | 3,638,112          | 5,015,511          |
|                                                                 | <u>Q 4,638,012</u> | <u>Q 6,015,411</u> |

- b/** El 8 de junio de 2017, la Arrendadora, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compró dos (2) acciones con un monto de US\$ 262,626.56, equivalente a Q 1,926,626, y la escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 y (1) acción por un monto de Q 44,635.

**11. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto**

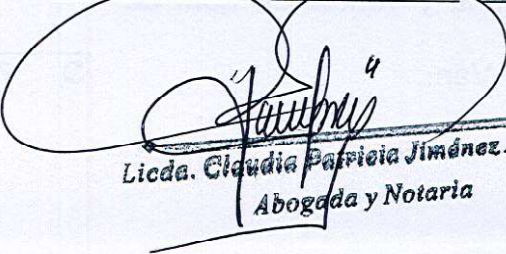
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

**Año 2018**

|                              | Cifras expresadas en quetzales |                  |                  |                   |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                              | Saldo inicial                  | Adiciones        | Bajas            | Saldo final       |
| Edificios                    | 9,461,836                      | -                | -                | 9,461,836         |
| Mejoras a edificios          | 3,831,357                      | 231,218          | -                | 4,062,575         |
| Mobiliario y equipo          |                                |                  |                  |                   |
| Oficina                      | 2,468,551                      | 276,123          | 120,564          | 2,624,110         |
| Equipo de cómputo            | 1,437,286                      | 153,673          | 137,475          | 1,453,484         |
| Vehículos                    | 1,023,162                      | 752,393          | 815,216          | 960,339           |
| Otros activos fijos          | 137,903                        | 11,555           | -                | 149,458           |
|                              | <u>18,360,095</u>              | <u>1,424,962</u> | <u>1,073,255</u> | <u>18,711,802</u> |
| Menos -                      |                                |                  |                  |                   |
| Depreciaciones               |                                |                  |                  |                   |
| Acumuladas                   | (5,323,483)                    | (1,354,944)      | 618,084          | (6,060,343)       |
| Mobiliario, equipo y otros - |                                |                  |                  |                   |
| Neto                         | <u>13,036,612</u>              |                  |                  | <u>12,651,459</u> |

**Año 2017**

|           |            |           |            |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 1,785,119 | 11,546,755 | (295,262) | 13,036,612 |
|-----------|------------|-----------|------------|

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



## 12. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

|                                                                                                                                                        | 2018         | 2017         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Moneda Nacional</b>                                                                                                                                 |              |              |
| Banco Internacional, S. A. –                                                                                                                           |              |              |
| Préstamo No. 300-700-004238 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.                                                               | Q 18,333,333 | Q -          |
| Préstamo No. 300-700-00335-6 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2021.                                                              | 9,000,000    | 12,000,000   |
| Préstamo No. 300-700-0210-2 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2019. Este préstamo fue cancelado de forma anticipada en noviembre 2018. | -            | 2,500,000    |
| Banco Industrial, S. A. –                                                                                                                              |              |              |
| Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.                                                              | 21,266,666   | -            |
| Préstamo No.11-001-1409-021-7 con garantía fiduciaria, el cual venció en febrero de 2018.                                                              | -            | 333,240      |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –                                                                                                              |              |              |
| Préstamo No. 001-1258444 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2020.                                                                        | 12,500,835   | 2,810,447    |
| Préstamo No. 001-1258468 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2020.                                                                       | 9,143,298    | 15,999,691   |
| Préstamo No. 10-717612 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019.                                                                         | 1,500,000    | 4,499,808    |
| Préstamo No. 001-0878961 con garantía fiduciaria y venció en agosto de 2018.                                                                           | -            | 3,714,067    |
| Préstamo No. 001-0638165 con garantía fiduciaria y venció en abril de 2018.                                                                            | -            | 249,841      |
| Van...                                                                                                                                                 | Q 71,744,132 | Q 42,107,094 |



2018 gistro del Mercado 2017  
Q 71,744,132 Q 42,107,094

Vienen...

Banco de América Central, S. A. –

Préstamo No. 471000310 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2020.

2,494,431 4,494,432

Banco G&T Continental, S. A. –

Préstamo No. 01-0031862 con garantía fiduciaria, el cual venció en octubre de 2018.

- 1,500,000

**Moneda Extranjera**

Banco Internacional, S. A.

Préstamo No. 300-700-003889 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto ascendía a US\$ 1,600,000 y US\$ 1,300,000.

12,379,120 9,548,201

Préstamo No. 300-700-00236-5 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo ascendía a US\$ 260,000 y US\$ 520,000 respectivamente.

2,011,610 3,819,282

Préstamo No. 300-700-00211-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo ascendía a US\$ 104,130 y US\$ 354,138, respectivamente.

805,649 2,601,062

Banco Industrial, S. A. –

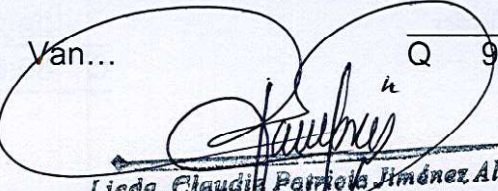
Préstamo No. 51-001-1409-221 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2020, al 31 de diciembre de 2017 el saldo ascendía a US\$ 254,976. Este préstamo fue cancelado de forma anticipada en noviembre 2018

- 1,872,740

GTC Bank INC. –

Préstamo No. 8438 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 saldo ascendía a US\$ 125,018 y US\$ 375,014.

967,258 2,754,392  
Van... Q 90,402,200 Q 68,697,203

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



|                                                                                                                                                                                                    | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vienen...                                                                                                                                                                                          | Q 90,402,200 | Q 68,697,203 |
| Préstamo en No. 7955 con garantía fiduciaria, el cual venció en junio de 2018, al 31 de diciembre 2017 el saldo ascendía US\$ 99,982.                                                              | -            | 734,345      |
| Banco G&T Continental, S. A. –                                                                                                                                                                     |              |              |
| Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo ascendía a US\$ 1,629,630 y US\$ 2,000,000 respectivamente. | 12,608,366   | 14,689,540   |
| Banco Internacional de Costa Rica –                                                                                                                                                                |              |              |
| Préstamo No. 5099004 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero 2019, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo ascendía a US\$ 74,168 y US\$ 147,801 respectivamente.                   | 573,836      | 1,085,564    |
| Préstamo No. 5099005 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero de 2019 , al 31 de diciembre de 2018 y 2017 saldo ascendía a US\$ 9,334 y US\$ 65,334 respectivamente.                    | 72,215       | 479,863      |
| Total de préstamos bancarios <u>a/</u>                                                                                                                                                             | 103,656,617  | 85,686,515   |
| Menos- Porción Corriente                                                                                                                                                                           | (45,221,627) | (40,532,692) |
| Porción a largo plazo                                                                                                                                                                              | Q 58,434,990 | Q 45,153,822 |

a/ Durante los años 2018 y 2017, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 5% y 7%.

### 13. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

|                       | 2018         | 2017         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Moneda Nacional       |              |              |
| Pagarés ARRENTA I     | Q 35,931,000 | Q 37,314,000 |
| Pagarés ARRENTA III   | 11,338,000   | 7,887,000    |
| Moneda Extranjera     |              |              |
| Pagarés ARRENTA II    | 2,847,500    | 2,893,500    |
| Pagarés ARRENTA IV    | 1,495,000    | 1,185,000    |
| Diferencial cambiario | 29,255,205   | 25,877,144   |
|                       | Q 80,866,705 | Q 75,156,644 |



#### 14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de este rubro se integra así:

|                                                          | 2018                | 2017                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Proveedores de bienes para arrendar <u>a/</u>            | Q 4,158,157         | Q 2,716,697         |
| Depósitos para arrendamientos futuros                    | 3,747,281           | 3,200,166           |
| Acreedores                                               | 3,490,610           | 3,214,317           |
| Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 22)              | 1,142,263           | 1,090,335           |
| Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 15) | 780,233             | 815,841             |
| Impuestos por pagar                                      | 551,595             | 684,202             |
| Honorarios, trámites y servicios                         | 217,691             | 215,398             |
| Dividendos                                               | 215,936             | 308,617             |
| Bono14                                                   | 98,771              | 94,974              |
| Cuotas por pagar al IGSS                                 | 36,514              | 34,300              |
| Otras cuentas por pagar a proveedores                    | 497,110             | 263,576             |
|                                                          | <u>Q 14,936,161</u> | <u>Q 12,638,423</u> |

a/ Este saldo corresponde a bienes por arrendar pendientes de pagar al proveedor y que son del giro habitual de la Arrendadora.

#### 15. Seguros no vencidos

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los seguros no vencidos ascendían a Q 9,016,760 y Q 9,336,361 respectivamente.

#### 16. Productos por devengar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los productos por devengar se integraban como sigue:

|                                                                          | 2018                | 2017                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales         | Q 20,716,605        | Q 20,961,522        |
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares <u>a/</u> | 14,565,258          | 12,287,802          |
|                                                                          | 35,281,863          | 33,249,324          |
| Menos – Porción corriente                                                | (22,871,538)        | (21,763,092)        |
| Porción a largo plazo                                                    | <u>Q 12,410,325</u> | <u>Q 11,486,232</u> |

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendían a US\$ 1,882,558 y US\$ 1,673,000 respectivamente.

*Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



#### 17. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2018 y 2017 esta reserva ascendía a Q 11,249,996 y Q 10,030,518.

#### 18. Ingresos financieros

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, por los siguientes conceptos:

|                                                        |           | 2018                | 2017                |
|--------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Productos de arrendamientos                            | <u>a/</u> | Q 36,448,910        | Q 33,964,583        |
| Productos contratos factoring                          |           | 6,471,939           | 2,891,485           |
| Comisiones por contratos                               |           | 3,306,789           | 3,658,357           |
| Ingresos por opciones de compra                        |           | 2,529,809           | 2,783,301           |
| Primas de seguro equipo de arrendamiento               |           | 1,797,796           | 1,886,967           |
| <i>Total ingresos por arrendamiento financiero</i>     |           | 50,555,243          | 45,184,693          |
| Liquidación de contratos anticipados y opción a compra | <u>b/</u> | 570,971             | 748,149             |
|                                                        |           | <u>Q 51,156,214</u> | <u>Q 45,932,842</u> |

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver [Nota 3 b, (XVII)].

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron cancelados de forma anticipada 8 y 9 contratos de arrendamiento financiero, respectivamente. (Ver nota 19)

#### 19. Costos de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

|                         |   | 2018       | 2017        |
|-------------------------|---|------------|-------------|
| Intereses –             |   |            |             |
| Préstamos bancarios     | Q | 5,239,444  | Q 4,530,109 |
| Pagarés ARRENDA I y III |   | 3,467,920  | 3,287,093   |
| Pagarés ARRENDA II y IV |   | 1,696,070  | 1,430,665   |
| Van...                  | Q | 10,403,434 | Q 9,247,867 |





|                                                                    | 2018                | 2017                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vienen...                                                          | Q 10,403,434        | Q 9,247,867         |
| Comisiones por colocación - Registro del Mercado                   |                     |                     |
| Pagarés ARRENTA I y III                                            | 154,309             | 144,468             |
| Pagarés ARRENTA II y IV                                            | 90,261              | 86,330              |
| Otros                                                              | 98,079              | 74,453              |
|                                                                    | <u>342,649</u>      | <u>305,251</u>      |
| Costos de arrendamiento financiero                                 | 10,746,083          | 9,553,118           |
| Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra | 474,966             | 632,348             |
|                                                                    | <u>Q 11,221,049</u> | <u>Q 10,185,466</u> |

## 20. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Arrendadora durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron los siguientes:

|                                         | 2018                | 2017                |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Remuneraciones y prestaciones laborales | Q 8,965,441         | Q 8,379,493         |
| Otras remuneraciones                    | 2,224,191           | 2,036,826           |
| Cuentas incobrables                     | 1,388,886           | 406,044             |
| Depreciaciones                          | 1,353,465           | 854,513             |
| Gastos de oficina y contratos           | 1,033,569           | 1,115,994           |
| Gastos generales                        | 509,565             | 495,980             |
| Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (XIII)]  | 454,980             | 437,657             |
|                                         | <u>Q 15,930,097</u> | <u>Q 13,726,507</u> |

## 21. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

|                                            | 2018                  | 2017               |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Otros ingresos -                           |                       |                    |
| Re-expresión de cuentas de balance         | <u>a/</u> Q 5,801,156 | Q 1,240,505        |
| Ingresos por cobro de mora                 | 1,023,269             | 603,332            |
| Indemnización seguros cuentas de contratos | <u>b/</u> 883,372     | 324,603            |
| Arrendamientos operativos                  | 336,982               | 137,698            |
| Venta de activos fijos                     | 473,381               | 18,723             |
| Diversos                                   | <u>c/</u> 426,818     | 523,308            |
| Ingresos por operaciones de seguros        | 138,541               | 121,730            |
| Intereses ganados en cuentas bancarias     | 82,825                | 133,168            |
| Van...                                     | <u>Q 9,166,344</u>    | <u>Q 3,103,067</u> |

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



| Vienen...                                           | 2018                  | 2017               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Otros gastos –                                      | Q 9,166,344           | Q 3,103,067        |
| Pérdida por re-expresión contratos de arrendamiento | <u>a/ (3,947,510)</u> | (2,351,975)        |
| Costo por reclamo de seguros                        | (785,993)             | (282,242)          |
| Comisiones bancarias                                | (11,711)              | (64,957)           |
| Otros                                               | (3,655)               | (7,706)            |
| Costo de rentas y ganancias de capital              | (424,687)             | (893)              |
|                                                     | <u>(5,173,556)</u>    | <u>(2,707,773)</u> |
|                                                     | <u>Q 3,992,788</u>    | <u>Q 395,294</u>   |

- a/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el efecto neto de las cuentas de diferencial cambiario por reexpresión de saldos en moneda extranjera es de ganancia cambiaria Q 1,853,646 para el año 2018 y pérdida cambiaria de Q 1,111,470 para el año 2017.

A partir del 2013 según Decreto 19-2013 las reexpresiones de cuentas en moneda extranjera de balance por simple partida contable, se consideran deducibles y afectas del Impuesto Sobre la Renta, debiendo reflejar el efecto neto al cierre de cada período.

- b/ Corresponde al registro de ingresos por siniestros de seguros contratados.

- c/ Corresponde a ingresos por cobro de moras y otros servicios.

## 22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue preparado de la siguiente forma:

|                                                                             | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Utilidad antes de impuesto sobre la Renta                                   | Q 27,967,856     | Q 22,416,163     |
| Más (menos):                                                                |                  |                  |
| Ingresos por participación en utilidades de Compañía Asociada (Ver nota 23) | <u>3,644,648</u> | <u>5,015,511</u> |
| Renta imponible acumulada ( <b>Van...</b> )                                 | Q 31,612,504     | Q 27,431,674     |





|                                                                 | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Renta imponible acumulada (Vienen...)                           | Q 31,612,504     | Q 27,431,674     |
| Más (menos):                                                    |                  |                  |
| Gastos no deducibles                                            | 6,938            | 65,999           |
| Costos por rentas de capital                                    | a/ 424,687       | 893              |
| Revaluación en inversiones                                      | (3,644,648)      | (5,015,511)      |
| Intereses bancarios                                             | (82,825)         | (133,168)        |
| Venta de activos fijos                                          | (473,381)        | (18,723)         |
| Renta imponible                                                 | 27,843,275       | 22,331,164       |
| Tarifa de impuesto                                              | 25%              | 25%              |
| Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas | 6,960,819        | 5,582,791        |
| Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital  | 262,127          | 326,043          |
| <b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>                            | <b>7,222,946</b> | <b>5,908,834</b> |
| (-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 8)                              | (5,818,556)      | (4,492,456)      |
| Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital   | (262,127)        | (326,043)        |
|                                                                 | (6,080,683)      | (4,818,499)      |
| Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 14)                     | Q 1,142,263      | Q 1,090,335      |

a/ Dentro de este monto se incluyen los costos por ganancia de capital.

### 23. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. para el registro de la participación en los resultados proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora, para los años 2018 y 2017 asciende a Q 3,644,648 y Q 5,015,511 respectivamente.

### 24. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se encuentra instaurado el juicio ejecutivo en la vía de apremio No. 1164-2016-000068 ante el Juzgado Décimo Cuarto de Primera Instancia Civil de Guatemala, que Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de la señora Gabriela Flores Andrino de Lamuña en su calidad de deudora y del señor Carlos Salvador Flores Soto en su calidad de garante hipotecario, la suma demandada es de trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos quince quetzales con veinticuatro centavos (Q 354,915.24).

El juicio ejecutivo de obligación de dar No. 11005-2018-00445 ante el Juzgado de Primera Instancia Civil de Guatemala, Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de Surtillantas Génesis, S. A. con el objetivo de obtener devolución de la maquinaria arrendada, o en su defecto requerirle de pago por la suma de ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho quetzales (Q 85,648).

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales



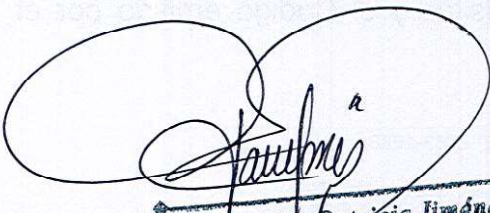
**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME  
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**



  
Lida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

**Arévalo Pérez, Iralda  
y Asociados, S.C.** 48/106



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Arrendadora Centroamericana, S. A.

***Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros***

***Opinión***

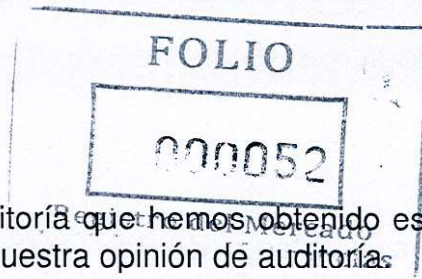
Hemos auditado el balance general adjunto de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de movimientos de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos de patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Arrendadora de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Profesionales –IESBA junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala; y hemos cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.





**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Base contable**

Los estados financieros de la Arrendadora se preparan con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES la cual requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

### **Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Arrendadora**

La Administración y el Gobierno Corporativo de Arrendadora Centroamericana, S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con lo que establece la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES incluida en la Nota 3 (a) a los estados financieros, así mismo es responsable por el establecimiento de los controles internos que la Administración considere necesarios para permitir la preparación de estos estados financieros, y los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Arrendadora de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando este principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Gobierno Corporativo de la Arrendadora es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

### **Empresa en funcionamiento**

La Administración de la Arrendadora no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad de la Arrendadora de continuar como una entidad en funcionamiento, por consiguiente no se revela ninguna incertidumbre en notas a los estados financieros.

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A., tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material, sin embargo ni la Administración de la Arrendadora ni nosotros como auditores independientes, puede garantizar la capacidad de la Arrendadora de seguir operando en el futuro cómo una entidad en funcionamiento.

***Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detectará un error importante cuando existe.

Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, pueda preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros. En el Anexo A, el cual es parte integral de este dictamen, estamos incluyendo una descripción detallada de nuestras responsabilidades como Auditores Independientes.

**ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**



**Lic. Hugo Arévalo Pérez**

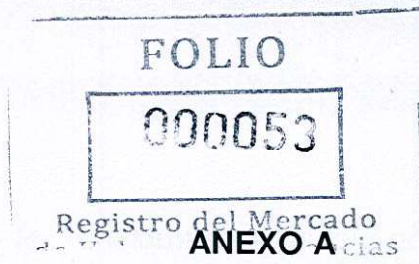
Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,

2 de febrero de 2018.





**PKF**

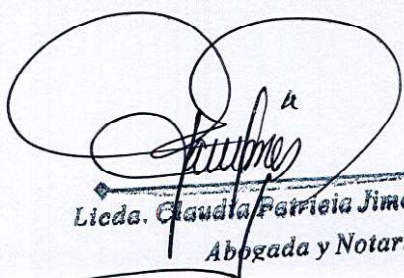
Contadores públicos y  
consultores gerenciales

## AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Arrendadora.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Arrendadora para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Arrendadora deje de ser una empresa en funcionamiento.



  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- f) Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la Arrendadora en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- g) También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Arrendadora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las salvaguardas.





2017

2016

Q 12,768,169

Q 9,581,279

damiento

ictoring (Nota 6)

ta 7)

3)

142,271,171  
22,963,744  
15,056,318  
3,535,865  
183,827,098  
196,595,267  
1,285,403

137,641,890  
3,128,280  
13,646,024  
3,563,847  
157,980,041  
167,561,320  
1,285,403

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

0)

ARIO

(Nota 11)

13,036,612  
7,986,672  
1,785,119  
8,246,344  
15,277  
77,125  
9,109

54/06

Q 325,334,033

Q 280,087,128

PASIVO CORRIENTE:

Préstamos bancarios corto plazo (Nota 13)

Pagarés financieros (Nota 14)

Cuentas por pagar (Nota 15)

Total pasivo corriente

PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b (x)]

PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 13)

SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 16)

Total de pasivo

PRODUCTOS POR DEVENGAR

Corto plazo (Nota 17)

Largo plazo (Nota 17)

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital suscrito y pagado

(Capital autorizado de Q 50,000,000

representado por acciones comunes con

valor nominal de Q 100 cada una, suscritas

y pagadas 380,000 y 360,000, respectivamente.)

Reserva legal (Nota 18)

Utilidades acumuladas

Resultado integral del año

Total de patrimonio de los accionistas

Total de pasivo y patrimonio de los accionistas

FOLIO  
000054

Registro del Mercado



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

|                                                                    | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS (Nota 19)                                     |                     |                     |
| Intereses de arrendamiento financiero                              | Q 45,184,693        | Q 40,937,617        |
| Liquidaciones de contratos anticipados y opción de compra          | <u>748,149</u>      | <u>13,831,893</u>   |
|                                                                    | <u>45,932,842</u>   | <u>54,769,510</u>   |
| COSTOS DE FINANCIAMIENTO (Nota 20)                                 |                     |                     |
| Costos de arrendamiento financiero                                 | (9,553,118)         | (9,039,862)         |
| Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra | <u>(632,348)</u>    | <u>(12,807,968)</u> |
|                                                                    | <u>(10,185,466)</u> | <u>(21,847,830)</u> |
| Utilidad bruta                                                     | 35,747,376          | 32,921,680          |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 21)                                 | <u>(13,726,507)</u> | <u>(12,194,450)</u> |
| Utilidad en operación                                              | 22,020,869          | 20,727,230          |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 22)                            | <u>395,294</u>      | <u>1,117,526</u>    |
| Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta                         | 22,416,163          | 21,844,756          |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 23)                                  | <u>(5,908,834)</u>  | <u>(5,606,403)</u>  |
| Utilidad neta después de Impuesto Sobre la Renta                   | 16,507,329          | 16,238,353          |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL                                            |                     |                     |
| Participación en utilidades de Compañía Asociada (Nota 24)         | <u>5,015,511</u>    | <u>6,260,762</u>    |
| Resultado integral del año                                         | <u>Q 21,522,840</u> | <u>Q 22,499,115</u> |

**Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.**



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

**APITAL SUSCRITO Y PAGADO:**

|                                                                      | 2017       | 2016       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Saldo al inicio del año                                              | 36,000,000 | 34,000,000 |
| Más -                                                                |            |            |
| Aumento de capital pagado por capitalización de utilidades <u>a/</u> | 2,000,000  | 2,000,000  |
| Saldo al final del año                                               | 38,000,000 | 36,000,000 |

**RESERVA LEGAL (Nota 17):**

|                                   |            |           |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| Saldo al inicio del año           | 8,954,376  | 7,829,420 |
| Más -                             |            |           |
| Traslado de utilidades acumuladas | 1,076,142  | 1,124,950 |
| Saldo al final del año            | 10,030,518 | 8,954,376 |

**UTILIDADES ACUMULADAS:**

|                                            |              |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio del año                    | 32,839,478   | 28,287,580   |
| Más (menos) -                              |              |              |
| Traslado de utilidad neta del año anterior | 22,499,115   | 19,676,840   |
| Pago de dividendos <u>a/</u>               | (16,000,000) | (14,000,000) |
| Traslado a reserva legal                   | (1,076,142)  | (1,124,950)  |
| Saldo al final del año                     | 38,262,450   | 32,839,478   |

**RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO**

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio del año          | 22,499,115   | 19,676,840   |
| Más (menos) -                    |              |              |
| Traslado a utilidades acumuladas | (22,499,115) | (19,676,840) |
| Utilidad neta del año            | 21,522,840   | 22,499,115   |
| Saldo al final del año           | 21,522,840   | 22,499,115   |

**Total patrimonio de los accionistas**

|          |                    |          |                    |
|----------|--------------------|----------|--------------------|
| <b>Q</b> | <b>107,815,808</b> | <b>Q</b> | <b>100,292,960</b> |
|----------|--------------------|----------|--------------------|

a/ Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:

|                                                    |   |            |   |            |
|----------------------------------------------------|---|------------|---|------------|
| Como suscripción y pago de acciones                | Q | 2,000,000  | Q | 2,000,000  |
| Dividendos por pagar 2017 / Pagos en efectivo 2016 |   | 14,000,000 |   | 12,000,000 |
|                                                    | Q | 16,000,000 | Q | 14,000,000 |



*[Signature]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón

Abogada y Notaria

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

52/106



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

|                                                                                                                 | 2017           | 2016         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:                                                                |                |              |
| Utilidad neta del año                                                                                           | Q 21,522,840   | Q 22,499,115 |
| <i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i> |                |              |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                                 | 868,852        | 475,305      |
| Provisión para indemnizaciones                                                                                  | 437,657        | 406,936      |
| Baja de activos fijos                                                                                           | (5,070)        | -            |
| Pérdida en venta de activos fijos                                                                               | -              | (56,064)     |
| Estimación para cuentas incobrables                                                                             | -              | (155,791)    |
|                                                                                                                 | 22,824,279     | 23,169,501   |
| <i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>                                                                      |                |              |
| <i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>                                                            |                |              |
| Gastos anticipados                                                                                              | 8,231,067      | 550,101      |
| Otras cuentas acreedoras                                                                                        | 3,575,018      | -            |
| Prestaciones laborales                                                                                          | 385,210        | 755,448      |
| Impuestos por liquidar                                                                                          | 27,982         | -            |
| Documentos descontados / factoring                                                                              | -              | 3,128,280    |
| Contrato bienes en arrendamiento                                                                                | -              | 2,346,199    |
| Cuentas por pagar                                                                                               | -              | 8,152,766    |
|                                                                                                                 | 12,219,277     | 14,932,794   |
| <i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>                                                            |                |              |
| Documentos descontados / factoring                                                                              | (19,835,464)   | -            |
| Contrato de bienes en arrendamiento                                                                             | (17,023,883)   | -            |
| Cuentas por pagar                                                                                               | (6,899,631)    | -            |
| Cuentas por cobrar                                                                                              | (1,410,294)    | (8,414,682)  |
| Seguros no vencidos                                                                                             | (86,534)       | (552,830)    |
| Otros activos                                                                                                   | (82,355)       | (9,109)      |
| Pago de indemnizaciones                                                                                         | (68,110)       | (108,783)    |
| Impuestos por liquidar                                                                                          | -              | (561,557)    |
| Otras cuentas acreedoras                                                                                        | -              | (51,573)     |
|                                                                                                                 | (45,406,271)   | (9,698,534)  |
| Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de operación (Van...)                                    | Q (10,362,714) | Q 28,403,761 |



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

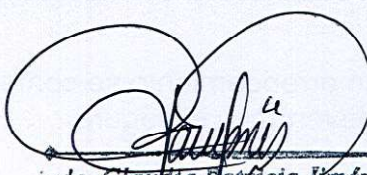
**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

|                                                         |              |             |
|---------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Vienen...                                               | 2017         | 2016        |
| Participación en inversión en acciones                  | 1,241,346    | (1,922,904) |
| Adquisición de inversión en acciones en otras compañías | (1,971,261)  | -           |
| Compra de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo     | (12,100,937) | (126,413)   |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión   | (12,830,852) | (2,049,317) |

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

|                                                                          |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Contratación de préstamos bancarios                                      | 121,468,256  | 19,015,482   |
| Aumento neto de pagarés financieros                                      | 13,367,384   | 676,439      |
| Amortización de préstamos bancarios                                      | (94,455,184) | (43,026,669) |
| Pago de dividendos                                                       | (14,000,000) | (12,000,000) |
| Efectivo neto obtenido de (aplicado) a las actividades de financiamiento | 26,380,456   | (35,334,748) |

**AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO** 3,186,890 (8,980,304)**EFECTIVO, al inicio del año** 9,581,279 18,561,583**EFECTIVO, al final del año (Nota 4)** Q 12,768,169 Q 9,581,279

  
Licda. Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

**Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.**

53/106



# **ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2016

### **1. Breve historia de la Compañía**

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Arrendadora"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende en el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

### **2. Unidad monetaria**

La Arrendadora mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se cotizaba en el mercado bancario a Q 7.34 y Q 7.52 por US\$ 1.00, respectivamente.

### **3. Bases de presentación y principales políticas contables**

#### **(a) Bases de presentación**

Las políticas contables que sigue la Arrendadora están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, la cual requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

#### **(b) Principales políticas Contables**

##### **(i) Disponibilidades**

Las disponibilidades están representadas por el dinero en efectivo depositado en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

##### **(ii) Contratos de bienes en arrendamiento**

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Arrendadora administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.



(iii) *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al importe de la respectiva documentación de respaldo. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellas cuentas por cobrar calificadas de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(iv) *Estimación para cuentas incobrables*

La política de la Arrendadora es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas de cobro.

(v) *Bienes realizables*

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

(vi) *Inversiones en acciones*

La NIIF para las PYMES establece que cuando se tiene una inversión importante en otra Compañía se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación. La Arrendadora registra sus inversiones por el método de participación.

(vii) *Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo*

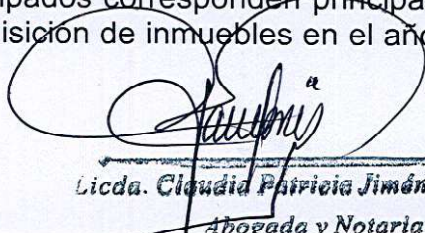
La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan con base en la vida útil de los mismos, por el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes anuales:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Edificios y mejoras            | 5%  |
| Mobiliario y equipo de oficina | 20% |
| Vehículos                      | 20% |
| Equipo de cómputo              | 33% |

(viii) *Gastos anticipados*

Los gastos anticipados corresponden principalmente a desembolsos de efectivo realizados para la adquisición de inmuebles en el año 2016 y pago de suscripciones en el año 2017.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



(ix) *Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENTA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estos títulos en moneda nacional devengaban tasas de interés anual que oscilan entre el 7% y 7.75% para ambos años y su plazo de vencimiento no excede de un año.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENTA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estos títulos en moneda extranjera devengaban tasas de interés anual entre el 4.5% y 5.5% para ambos años, y su plazo de vencimiento es de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENTA I, por Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENTA III y ARRENTA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente.

(x) *Provisión para indemnizaciones*

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Arrendadora tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Arrendadora es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de las remuneraciones anuales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 1,450,959 y Q 1,081,411 que representa el 73% y 61% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 1,971,670 y Q 1,761,543 respectivamente.

(xi) *Provisiones*

Se reconoce una provisión en el balance general cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante puede diferir en el monto definitivo.





(xii) *Seguros no vencidos*

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros contratos arrendamiento largo plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros contrato arrendamiento corto plazo".

(xiii) *Productos por devengar*

Los productos por devengar corresponden a intereses que provienen principalmente del otorgamiento de créditos en arrendamiento financiero, los cuales se trasladan a ingresos del año cuando son cobrados en efectivo a los arrendatarios.

(xiv) *Ingresos financieros*

Los ingresos financieros constituyen los productos por intereses que la Arrendadora recibe por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa con cargo a la cuenta "Productos por devengar", cuando se perciben.

(xv) *Opciones de compra*

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

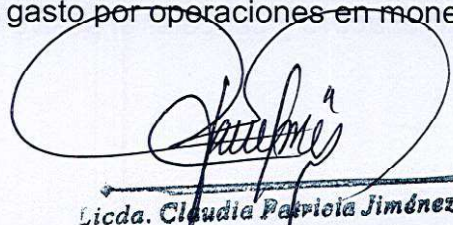
(xvi) *Costos de financiamiento*

Los gastos financieros comprenden el costo por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la emisión de pagarés financieros.

Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(xvii) *Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la operación. El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra como ingreso o gasto por operaciones en moneda extranjera.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

55/206



(xviii) *Compañías relacionadas*

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con una Arrendadora con la que efectúa transacciones y tiene relaciones importantes. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizaran entre compañías totalmente independientes. Al 31 de diciembre de 2017 se tenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada por un monto de Q 20,582. Dicho monto se encuentra incluido en la nota 7.

(xix) *Impuesto sobre la renta*

a) *Corriente*

El Impuesto Sobre la Renta es el impuesto a pagar sobre la renta gravable del año. El Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con el Decreto 10-2012 es sobre las "Actividades Lucrativas" pagando una tasa gravable del 25% y realizando pagos trimestrales con base a la renta imponible estimada.

La administración de la Arrendadora realiza pagos trimestrales de Impuesto Sobre la Renta, realizando cierres contables parciales de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible, los cuales se realizan por trimestre vencido y se liquida en forma definitiva a la fecha de cierre del ejercicio contable.

b) *Diferido*

El Impuesto Sobre la Renta diferido es el impuesto por pagar o por liquidar en periodos futuros, que resulta de la aplicación de las tasas impositivas a las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Arrendadora no determinó ninguna diferencia temporaria que requiera el cálculo de Impuesto Sobre la Renta diferido.

(c) **Instrumentos financieros**

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo, inversiones, productos por cobrar, préstamos bancarios y las cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Arrendadora es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



### Valor razonable de los instrumentos financieros:

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de ciertos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse dichos instrumentos financieros en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.

#### Deterioro de activos

##### a) Activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

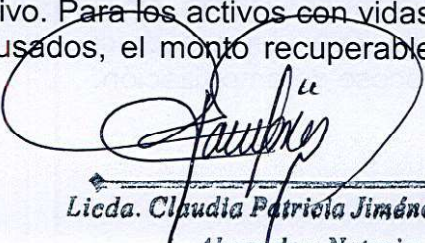
Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

##### b) Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Arrendadora, excluyendo el impuesto diferido activo, si aplicara, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



El monto recuperable de un activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costo de venta.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

c) Pasivos financieros

i. *Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros*

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Arrendadora reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de obligaciones financieras y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Arrendadora incluyen préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar.

ii. *Medición subsecuente de los pasivos financieros*

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y los seguros por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Arrendadora reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.



iii. *Baja de pasivos financieros*

Los pasivos financieros son dados de baja por la Arrendadora cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Arrendadora cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

(d) **Administración integral de riesgos**

La administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

(i) *Riesgo de crédito y de contraparte*

Es la contingencia de que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Arrendadora realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

(ii) *Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Arrendadora se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

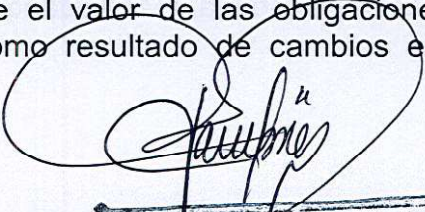
La Arrendadora está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

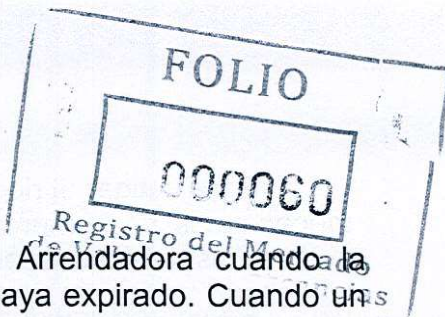
a. *Riesgo de tipo de cambio:*

Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tenencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera.

b. *Riesgo de variaciones en tasas de interés*

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

  
Lloda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



ménez Alarcón

57/206



Para mitigar el riesgo de mercado, la administración de la Arrendadora establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus créditos.

(iii) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo que la Arrendadora no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar este riesgo, las políticas de administración de la Arrendadora establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Arrendadora que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

(iv) *Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Arrendadora se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional a la Arrendadora.

La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

(v) *Riesgo operacional*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para mitigar el riesgo operacional, inherente a las operaciones y procesos de la Arrendadora, se realiza un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(vi) *Riesgo tecnológico*

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras a la Arrendadora.



Para mitigar el riesgo tecnológico, la Administración efectúa copias de seguridad, diarias, semanales, quincenales, mensuales y anuales, resguardándose en lugares seguros, además el servidor cuenta con diferentes discos que garanticen la recuperación de la información.

(vii) *Riesgo de país*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros; los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas y uno de ellos es este riesgo, además se recibe información de entidades dedicadas a esta rama.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las disponibilidades se integraban así:

|                                          | 2017                | 2016               |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Moneda nacional—                         |                     |                    |
| Banco Industrial, S. A.                  | Q 6,835,478         | Q 1,866,344        |
| Banco G&T Continental, S. A.             | 994,824             | 2,633,620          |
| INTERBANCO, S. A.                        | 555,423             | 199,901            |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A.         | 547,461             | 335,217            |
| BAC Reformador, S.A.                     | 139,423             | 104,284            |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.  | -                   | 168,004            |
|                                          | <u>9,072,609</u>    | <u>5,307,370</u>   |
| Moneda extranjera— <u>a/</u>             |                     |                    |
| Banco Industrial, S. A.                  | 1,984,534           | 1,547,616          |
| GTC Bank                                 | 1,058,836           | 1,361,878          |
| INTERBANCO, S. A.                        | 635,543             | 1,270,545          |
| Banco Internacional de Costa Rica, S. A. | 6,647               | 84,970             |
|                                          | <u>3,685,560</u>    | <u>4,265,009</u>   |
| Caja                                     | 10,000              | 8,900              |
|                                          | <u>Q 12,768,169</u> | <u>Q 9,581,279</u> |

a/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 501,794 y US\$ 566,995 convertidos a la tasa de cambio a fecha de cierre (ver nota 2).

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

58/206



5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

|                                               | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Total contratos de bienes en arrendamiento    | Q 256,184,202 | Q 238,747,387 |
| Menos-                                        |               |               |
| Estimación para cuentas incobrables <u>a/</u> | (7,575,355)   | (7,162,422)   |
| Sub – total                                   | 248,608,848   | 231,584,965   |
| Menos                                         |               |               |
| Porción corriente                             | (142,271,171) | (137,641,890) |
| Porción a largo plazo                         | Q 106,337,677 | Q 93,943,075  |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,323,902 y Q 7,919,126 respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los años siguientes, se integran como sigue:

| Año finalizado el       | Rentas        |
|-------------------------|---------------|
| 31 de diciembre de 2018 | Q 146,572,791 |
| 31 de diciembre de 2019 | 75,765,985    |
| 31 de diciembre de 2020 | 26,919,029    |
| 31 de diciembre de 2021 | 5,445,903     |
| 31 de diciembre de 2022 | 594,919       |
| 31 de diciembre de 2023 | 520,350       |
| 31 de diciembre de 2024 | 365,225       |
|                         | Q 256,184,202 |

a/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el movimiento de estimación para cuentas incobrables, de conformidad con el procedimiento de la Arrendadora, fue el siguiente:

|                              | 2017        | 2016        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo al inicio del año      | Q 7,162,422 | Q 7,326,656 |
| Menos (Más) regularizaciones | 412,933     | (164,234)   |
| Saldo al final del año       | Q 7,575,355 | Q 7,162,422 |



6. Documentos descontados / factoring

Durante el segundo semestre de 2016 la Arrendadora inició operaciones con el nuevo segmento de negocio consistente en operación de factoraje, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el monto por este concepto ascendía a Q 22,963,744 y Q 3,128,280 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 1.85% y 2% para moneda nacional y extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 60 y 90 días.

7. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

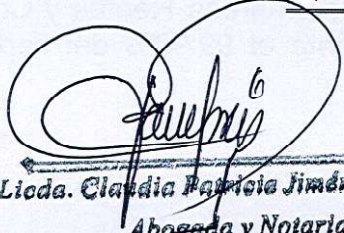
|                                     |    | 2017                | 2016                |
|-------------------------------------|----|---------------------|---------------------|
| Equipo para arrendar                | a/ | Q 10,077,247        | Q 7,657,896         |
| Arrendamientos por cobrar           | b/ | 4,030,112           | 4,430,995           |
| Otras cuentas por cobrar            |    | 1,086,068           | 1,701,130           |
|                                     |    | <u>15,193,427</u>   | <u>13,790,021</u>   |
| Menos-                              |    |                     |                     |
| Estimación para cuentas incobrables | c/ | (137,109)           | (143,997)           |
|                                     |    | <u>Q 15,056,318</u> | <u>Q 13,646,024</u> |

a/ Este monto corresponde principalmente a los anticipos para compra de activos para arrendar y al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se encontraban pendientes de formalizar los contratos.

b/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuales provienen de la cuenta "Bienes en arrendamiento" y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

|                 | 2017               | 2016               |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| De 1 a 30 días  | Q 1,499,236        | Q 2,457,834        |
| De 31 a 60 días | 850,960            | 724,209            |
| Más de 60 días  | 1,679,916          | 1,248,952          |
|                 | <u>Q 4,030,112</u> | <u>Q 4,430,995</u> |

  
Lidia. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



- c/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

|                                       | 2017      | 2016      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo al inicio del año               | Q 143,997 | Q 135,553 |
| Más (menos) – provisión y/o reversión | (6,888)   | 8,444     |
| Saldo al final del año                | Q 137,109 | Q 143,997 |

#### 8. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conforma por los saldos a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

|                                  | 2017        | 2016        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Impuesto Sobre la Renta –ISR     | Q 4,492,456 | Q 4,628,729 |
| Impuesto de Solidaridad –ISO     | 2,797,985   | 2,799,363   |
| Impuesto al Valor Agregado –IVA  | 737,880     | 697,310     |
| Retención de IVA                 | -           | 67,174      |
|                                  | 8,028,321   | 8,192,576   |
| (-)Impuesto acreditado (Nota 23) | (4,492,456) | (4,628,729) |
|                                  | Q 3,535,865 | Q 3,563,847 |

#### 9. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403, derivado que en el mes de octubre del 2013 adjudicó en pago la finca número 3147 “A” folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, de las entidades Grupo Corporativo, S. A. y Pescado de Guatemala, S. A.

#### 10. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las inversiones en acciones de la Arrendadora se integraban como sigue:

|                                                        | 2017        | 2016        |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Inversión en Rentas y Cobros, S. A. <u>a/</u>          | Q 6,015,411 | Q 7,256,757 |
| Inversión en acciones en Grupo Cuadra, S. A. <u>b/</u> | 1,971,261   | -           |
|                                                        | Q 7,986,672 | Q 7,256,757 |

- a/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Arrendadora tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía.



Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la inversión se integra de la siguiente forma:

|                                                                 | 2017               | 2016               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inversión en acciones registrada al costo                       | Q 999,900          | Q 999,900          |
| Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 24) | 5,015,511          | 6,256,857          |
|                                                                 | <u>Q 6,015,411</u> | <u>Q 7,256,757</u> |

- b/** El 8 de junio de 2017, la Arrendadora, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compró dos (2) acciones con un monto de US\$ 262,626.56, equivalente a Q 1,926,626, y la escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 y (1) acción por un monto de Q 44,635.

**11. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

**Año 2017**

Cifras expresadas en quetzales

|                              | Saldo inicial    | Adiciones         | Bajas            | Saldo final       |
|------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Edificios                    | 1,576,794        | 7,885,042         | -                | 9,461,836         |
| Mejoras a edificios          | 1,863,199        | 1,968,158         | -                | 3,831,357         |
| Mobiliario y equipo          |                  |                   | -                |                   |
| Oficina                      | 1,293,335        | 1,175,216         | -                | 2,468,551         |
| Equipo de cómputo            | 1,071,960        | 641,323           | (275,997)        | 1,437,286         |
| Vehículos                    | 827,497          | 598,234           | (402,569)        | 1,023,162         |
| Otros activos fijos          | 4,608            | 133,295           | -                | 137,903           |
|                              | <u>6,637,393</u> | <u>12,401,268</u> | <u>(678,566)</u> | <u>18,360,095</u> |
| Menos -                      |                  |                   |                  |                   |
| Depreciaciones               |                  |                   |                  |                   |
| Acumuladas                   | (4,852,274)      | (854,513)         | 383,304          | (5,323,483)       |
| Mobiliario, equipo y otros - |                  |                   |                  |                   |
| Neto                         | <u>1,785,119</u> |                   |                  | <u>13,036,612</u> |
| <b>Año 2016</b>              | <u>2,259,681</u> | <u>(349,432)</u>  | <u>(125,130)</u> | <u>1,785,119</u>  |

**12. Gastos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

|                             | 2017            | 2016               |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Otros anticipos             | Q 15,277        | Q 13,394           |
| Anticipo compra de inmueble | -               | 8,232,950          |
|                             | <u>Q 15,277</u> | <u>Q 8,246,344</u> |

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



- a/ Este monto correspondía a los pagos efectuados por anticipado para la compra de oficinas de la Arrendadora ubicadas en el Edificio AVIA, dicho monto fue capitalizado en el año 2017 (Ver Nota 11).

### 13. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

| <b>Moneda Nacional</b>                                                                    | <u>2017</u>  | <u>2016</u>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Interbanco, S. A. –</b>                                                                |              |              |
| Préstamo No. 300-700-00335-6 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2021. | Q 12,000,000 | Q -          |
| Préstamo No. 300-700-0210-2 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2019.       | 2,500,000    | 4,500,000    |
| Préstamo No. 3007-00-00171-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2017.    | -            | 833,333      |
| <b>Banco Industrial, S. A. –</b>                                                          |              |              |
| Préstamo No.11-001-1409-021-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2018.   | 333,240      | 1,333,260    |
| <b>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –</b>                                          |              |              |
| Préstamo No. 001-1258468 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2020.          | 15,999,691   | -            |
| Préstamo No. 10-717612 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019.            | 4,499,808    | 7,499,904    |
| Préstamo No. 001-0878961 con garantía fiduciaria y vencimiento en agosto de 2018.         | 3,714,067    | 7,142,748    |
| Préstamo No. 001-1258444 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2020.           | 2,810,447    | -            |
| Préstamo No. 001-0638165 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2018.          | 249,841      | 1,249,893    |
| <b>Banco BAC Reformador, S. A. –</b>                                                      |              |              |
| Préstamo No. 471000310 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2020.          | 4,494,432    | 6,495,039    |
| Van...                                                                                    | Q 46,601,526 | Q 29,054,177 |





|                                | 2017         | 2016         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Vienen... Registro del Mercado | Q 46,601,526 | Q 29,054,177 |

|                                                                                   |   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Préstamo No. 460000427 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2017 | - | 914,119 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|---------|

Banco G&T Continental, S. A. -

|                                                                                   |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Préstamo No. 01-0031862 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2018. | 1,500,000 | 3,540,000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Moneda Extranjera

Interbanco, S. A. -

|                                                                                                                                                        |           |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|
| Préstamo No. 300-700-003889 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2017 el monto ascendía a US\$ 1,300,000. | 9,548,201 | - |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|

|                                                                                                                                                                                             |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Préstamo No. 300-700-00236-5 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2019, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo ascendía a US\$ 520,000 y US\$ 780,000 respectivamente. | 3,819,282 | 5,867,261 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

|                                                                                                                                                                                          |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Préstamo No. 300-700-00211-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2019, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo ascendía a US\$ 354,138 y US\$ 604,146, respectivamente. | 2,601,062 | 4,544,465 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

|                                                                                                                                                 |   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Préstamo No. 3007-0000160-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2017, al 31 de diciembre de 2016 el saldo ascendía a US\$ 58,334. | - | 438,796 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|

|                                                                                                                                                   |   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Préstamo No. 3007-0000146-3 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2017, al 31 de diciembre de 2016 el saldo ascendía a US\$ 16,667. | - | 125,371 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|

Banco Industrial, S. A. -

|                                                                                                                                                                                          |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Préstamo No. 51-001-1409-221 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2020, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 saldo ascendía a US\$ 254,976 y US\$ 504,984 respectivamente. | 1,872,740 | 3,798,555 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

|        |              |              |
|--------|--------------|--------------|
| Van... | Q 65,942,811 | Q 48,282,744 |
|--------|--------------|--------------|

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

61/106



|                                                                                                                                                                                   |           | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                                                                   | Vienen... | Q 65,942,811 | Q 48,282,744 |
| GTC BANK INC. –                                                                                                                                                                   |           |              |              |
| Préstamo No. 8438 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 saldo ascendía a US\$ 375,014 y US\$ 625,011.                         |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | 2,754,392    | 4,701,414    |
| Préstamo en No. 7955 con garantía fiduciaria con vencimiento en junio de 2018, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo ascendía a US\$ 99,982 y US\$ 299,986 respectivamente.  |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | 734,345      | 2,256,534    |
| Banco G&T Continental, S. A. –                                                                                                                                                    |           |              |              |
| Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022, al 31 de diciembre de 2017 el saldo ascendía a US\$ 2,000,000.                        |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | 14,689,540   | -            |
| Banco Internacional de Costa Rica. –                                                                                                                                              |           |              |              |
| Préstamo No. 5099004 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero 2019, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo ascendía a US\$ 147,801 y US\$ 218,354 respectivamente. |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | 1,085,564    | 1,642,487    |
| Préstamo No. 5099005 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero de 2019 , al 31 de diciembre de 2017 y 2016 saldo ascendía a US\$ 65,334 y US\$ 121,334 respectivamente. |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | 479,863      | 912,690      |
| Préstamo No. 5099002 con garantía fiduciaria, con vencimiento en octubre de 2017, al 31 de diciembre de 2016 el saldo ascendía a US\$ 83,333                                      |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | -            | 626,841      |
| Préstamo No. 5099003 con garantía fiduciaria, con vencimiento en octubre de 2017 , al 31 de diciembre de 2016 el saldo ascendía a US\$ 33,333                                     |           |              |              |
|                                                                                                                                                                                   |           | -            | 250,736      |
| Total de préstamos bancarios                                                                                                                                                      | <u>a/</u> | 85,686,515   | 58,673,446   |
| Menos- Porción Corriente                                                                                                                                                          |           | (40,532,692) | (25,354,165) |
| Porción a largo plazo                                                                                                                                                             |           | Q 45,153,822 | Q 33,319,281 |

a/ Durante los años 2017 y 2016, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 5% y 7%.



14. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

|                       | 2017                | 2016                |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Moneda Nacional       |                     |                     |
| Pagarés ARREND A I    | Q 37,314,000        | Q 34,711,000        |
| Pagarés ARREND A III  | 7,887,000           | 2,432,000           |
| Moneda Extranjera     |                     |                     |
| Pagarés ARREND A II   | 2,893,500           | 2,736,500           |
| Pagarés ARREND A IV   | 1,185,000           | 540,000             |
| Diferencial cambiario | 25,877,144          | 21,369,760          |
|                       | <u>Q 75,156,644</u> | <u>Q 61,789,260</u> |

15. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de este rubro se integra así:

|                                                          | 2017                | 2016                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Acreedores                                               | Q 3,214,317         | Q 3,302,441         |
| Depósitos para arrendamientos futuros                    | 3,200,166           | 2,086,483           |
| Proveedores de bienes para arrendar <u>a/</u>            | 2,716,697           | 11,365,527          |
| Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 23)              | 1,090,335           | 717,858             |
| Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 16) | 815,841             | 351,988             |
| Impuestos por pagar                                      | 684,202             | 258,313             |
| Dividendos                                               | 308,617             | 296,106             |
| Honorarios, trámites y servicios                         | 215,398             | 236,504             |
| Bono14                                                   | 94,974              | 83,639              |
| Cuotas por pagar al IGSS                                 | 34,300              | 32,732              |
| Otras cuentas por pagar a proveedores <u>b/</u>          | 263,576             | 480,130             |
|                                                          | <u>Q 12,638,423</u> | <u>Q 19,211,721</u> |

a/ Este saldo corresponde a bienes por arrendar pendientes de pagar al proveedor y que son del giro habitual de la Arrendadora.

16. Seguros no vencidos

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los seguros no vencidos ascendían a Q 9,336,361 y Q 9,922,894 respectivamente.

*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



### 17. Productos por devengar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los productos por devengar se integraban como sigue:

|                                                                          | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales         | Q 20,961,522 | Q 20,099,864 |
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares <u>a/</u> | 12,287,802   | 9,515,563    |
|                                                                          | 33,249,324   | 29,615,427   |
| Menos – Porción corriente                                                | (21,763,092) | (20,130,241) |
| Porción a largo plazo                                                    | Q 11,486,232 | Q 9,485,186  |

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendían a US\$ 1,673,000 y US\$ 1,265,009 respectivamente.

### 18. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2017 y 2016 esta reserva ascendía a Q 10,030,518 y Q 8,954,376

### 19. Ingresos financieros

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, por los siguientes conceptos:

|                                                                  | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Productos de arrendamientos <u>a/</u>                            | Q 33,964,583 | Q 33,882,022 |
| Comisiones por contratos                                         | 3,658,357    | 3,320,763    |
| Productos contratos factoring                                    | 2,891,485    | 12,570       |
| Ingresos por opciones de compra                                  | 2,783,301    | 2,048,472    |
| Primas de seguro equipo de arrendamiento                         | 1,886,967    | 1,673,790    |
| <i>Total ingresos por arrendamiento financiero</i>               | 45,184,693   | 40,937,617   |
| Liquidación de contratos anticipados y opción a compra <u>b/</u> | 748,149      | 13,831,893   |
|                                                                  | Q 45,932,842 | Q 54,769,510 |

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver [Nota 3 b, (xiii)].



- b/ En el año 2016 fueron cancelados de forma anticipada 56 contratos de arrendamiento financiero mientras que en el año 2017 se cancelaron de forma anticipada 9 contratos. (Ver nota 20)

## 20. Costos de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

|                                                                    | 2017                | 2016                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Intereses –                                                        |                     |                     |
| Préstamos bancarios                                                | Q 4,530,109         | Q 4,438,061         |
| Pagarés ARREND A I y III                                           | 3,287,093           | 3,084,070           |
| Pagarés ARREND A II y IV                                           | 1,430,665           | 1,260,442           |
|                                                                    | <u>9,247,867</u>    | <u>8,782,573</u>    |
| Comisiones por colocación –                                        |                     |                     |
| Pagarés ARREND A I y III                                           | 144,468             | 112,516             |
| Pagarés ARREND A II y IV                                           | 86,330              | 74,878              |
| Otros                                                              | 74,453              | 69,895              |
|                                                                    | <u>305,251</u>      | <u>257,289</u>      |
| Costos de arrendamiento financiero                                 | 9,553,118           | 9,039,862           |
| Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra | 632,348             | 12,807,968          |
|                                                                    | <u>Q 10,185,466</u> | <u>Q 21,847,830</u> |

## 21. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Arrendadora durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

|                                         | 2017                | 2016                |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Remuneraciones y prestaciones laborales | Q 8,379,493         | Q 7,864,807         |
| Otras remuneraciones                    | 2,036,826           | 2,324,776           |
| Gastos de oficina                       | 1,112,944           | 717,080             |
| Depreciaciones                          | 854,513             | 475,305             |
| Gastos generales                        | 495,980             | 389,549             |
| Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (x)]     | 437,657             | 406,936             |
| Cuentas incobrables                     | 406,044             | -                   |
| Costo por legalización de contratos     | 3,050               | 9,525               |
| Costo activos adjudicados               | -                   | 6,472               |
|                                         | <u>Q 13,726,507</u> | <u>Q 12,194,450</u> |

*Cicda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria



## 22. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

|                                                    |             | 2017        | 2016        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Otros ingresos –                                   |             |             |             |
| Re-expresión de cuentas de balance                 | <u>a/</u> Q | 1,240,505   | Q 973,740   |
| Mora                                               |             | 603,332     | -           |
| Diversos                                           |             | 523,308     | 508,715     |
| Indemnización seguros cuentas de contratos         | <u>b/</u>   | 324,603     | 1,422,665   |
| Arrendamientos operativos                          |             | 137,698     | -           |
| Intereses ganados en cuentas bancarias             |             | 133,168     | 436,603     |
| Productos por operaciones de seguros               |             | 121,730     | 157,829     |
| Venta de activos fijos                             |             | 18,723      | 181,737     |
| Reserva de cuentas incobrables                     |             | -           | 155,791     |
|                                                    | Q           | 3,103,067   | Q 3,837,080 |
| Otros gastos –                                     |             |             |             |
| Pérdida por reexpresión contratos de arrendamiento | <u>a/</u>   | (2,351,975) | (1,342,132) |
| Costo por reclamo de seguros                       |             | (282,242)   | (1,239,600) |
| Comisiones bancarias                               |             | (64,957)    | (10,229)    |
| Otros                                              |             | (7,706)     | (1,134)     |
| Costo de rentas y ganancias de capital             |             | (893)       | (126,459)   |
|                                                    |             | (2,707,773) | (2,719,554) |
|                                                    | Q           | 395,294     | Q 1,117,526 |

a/ Estas variaciones corresponden a las reexpresiones de cuentas de balance del año 2017, derivado de la baja del tipo de cambio durante dicho año. Así también, a partir del 2013 según decreto 19-2013 las reexpresiones de cuentas en moneda extranjera de balance por simple partida contable, se consideran deducibles y afectas del Impuesto Sobre la Renta, debiendo reflejar el efecto neto al cierre de cada periodo.

b/ Corresponde al registro de ingresos de seguros contratados.



### 23. Impuesto Sobre la Renta

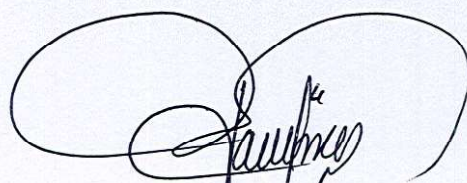
El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue preparado de la siguiente forma:

|                                                                                | 2017             | 2016             |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Utilidad antes de impuesto sobre la Renta                                      | Q 22,416,163     | Q 21,844,756     |
| Más (menos):                                                                   |                  |                  |
| Ingresos por participación en utilidades de<br>Compañía Asociada (Ver nota 24) | 5,015,511        | 6,260,762        |
| Renta imponible acumulada                                                      | Q 27,431,674     | Q 28,105,518     |
| Más (menos):                                                                   |                  |                  |
| Gastos no deducibles                                                           | 65,999           | 33,471           |
| Costos por rentas de capital                                                   | a/ 893           | 126,459          |
| Revaluación en inversiones                                                     | (5,015,511)      | (6,260,761)      |
| Intereses bancarios                                                            | (133,168)        | (436,603)        |
| Venta de activos fijos                                                         | (18,723)         | (181,737)        |
| Renta imponible                                                                | 22,331,165       | 21,386,347       |
| Tarifa de impuesto                                                             | 25%              | 25%              |
| Impuesto Sobre la Renta de utilidades de<br>actividades lucrativas             | 5,582,791        | 5,346,587        |
| Más- impuesto Sobre la Renta de capital y<br>ganancias de capital              | 326,043          | 259,816          |
| <b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>                                           | <b>5,908,834</b> | <b>5,606,403</b> |
| (-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 8)                                             | (4,492,456)      | (4,628,729)      |
| Impuestos pagados de rentas de capital y<br>ganancias de capital               | (326,043)        | (259,816)        |
|                                                                                | (4,818,499)      | (4,888,545)      |
| Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 15)                                    | Q 1,090,335      | Q 717,858        |

a/ Dentro de este monto se incluyen los costos por ganancia de capital.

### 24. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. para el registro de la participación en los resultados proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora, para el año 2017 y 2016 asciende a Q 5,015,511 y Q 6,260,762 respectivamente.

  
 Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria

G-4/106



## 25. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se encuentra instaurado el juicio ejecutivo en la vía de apremio No. 1164-2016-000068 ante el Juzgado Décimo Cuarto de Primera Instancia Civil de Guatemala, que Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de la señora Gabriela Flores Andrino de Lamuño en su calidad de deudora y del señor Carlos Salvador Flores Soto en su calidad de garante hipotecario, la suma demandada es de trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos quince quetzales con veinticuatro centavos (Q 354,915.24).

El juicio ejecutivo de obligación de dar No. 11005-2017-00601 ante el Juzgado de Primera Instancia Civil de Guatemala, Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de REPROPLAST, S. A. en su calidad de deudora y de la señora Yolanda Emperatriz Ondina Pérez Rivera en su calidad de depositaria, la pretensión es la devolución de los bienes siguientes: máquina extrusora marca Parsons Machineri, máquina estrusora modelo Unfilm más el pago del saldo pendiente de trescientos ochenta y cinco mil trescientos treinta y cuatro quetzales (Q 385,334).

## 26. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos con las cifras al 31 de diciembre de 2016.





**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

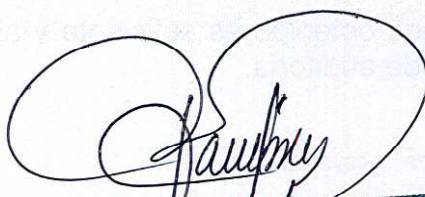


## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME  
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

65/106  
**Arévalo Pérez, Iralda  
y Asociados, S.C.**



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Arrendadora Centroamericana, S. A.

***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultados integral de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado integral de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría -NIA emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Arrendadora de acuerdo con el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



**PKF**Contadores públicos y  
consultores gerenciales**Base contable**

Los estados financieros de la Arrendadora se preparan con base en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, como se explica en la nota 3(b) a los estados financieros.

**Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Arrendadora**

La Administración y el Gobierno Corporativo de la Arrendadora es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES incluida en la Nota 3 (a) a los estados financieros, así como el control interno que la Administración y el Gobierno Corporativo de la Arrendadora considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

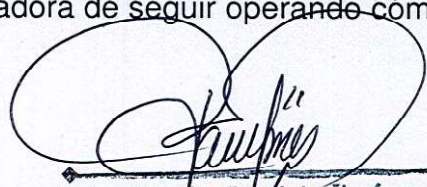
En la preparación de los estados financieros, la Administración y el Gobierno Corporativo es responsable de la valoración de la capacidad de la Arrendadora de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando este principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El gobierno corporativo de la Arrendadora es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

**Empresa en funcionamiento**

La administración de la Arrendadora no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad de la Arrendadora para continuar como empresa en funcionamiento, por consiguiente no se revela ninguna incertidumbre en notas a los estados financieros.

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A., tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material, sin embargo ni la administración de la Arrendadora ni nosotros como auditores independientes, puede predecir la ocurrencia de eventos futuros que afecten la capacidad de la Arrendadora de seguir operando como empresa en funcionamiento.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

66/766





Contadores públicos y  
consultores gerenciales

### ***Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detectará un error importante cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, pueda preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

**ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**

**Lic. Hugo Arévalo Pérez**

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,  
08 de febrero de 2017





67/106  
Llida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

|                                                 | 2016          | 2015          | 2016    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                        |               |               |         |
| Préstamos bancarios corto plazo (Nota 12)       | Q 9,581,279   | Q 18,561,583  | Q 25,3  |
| Pagarés financieros (Nota 13)                   |               |               | 61,7    |
| Cuentas por pagar (Nota 14)                     | 137,641,890   | 151,684,440   | 19,2    |
| Total pasivo corriente                          | 16,774,304    | 8,842,470     | 106,3   |
|                                                 | 3,563,847     | 3,002,290     | 1,0     |
|                                                 | 157,980,041   | 163,529,200   | 33,3    |
| PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b (x)]   | 167,561,320   | 182,090,783   | 9,4     |
| PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 12)     | 1,285,403     | 1,285,403     | 150,1   |
| SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)                   |               |               | 20,1    |
| Total de pasivo                                 |               |               | 9,4     |
| PRODUCTOS POR DEVENGAR                          |               |               | 29,6    |
| Corto plazo (Nota 16)                           | 93,943,075    | 85,210,770    |         |
| Largo plazo (Nota 16)                           |               |               |         |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS                   | 7,256,757     | 5,333,853     |         |
| Capital suscrito y pagado                       |               |               |         |
| (Capital autorizado de Q 50,000,000             |               |               |         |
| representado por acciones comunes con           |               |               |         |
| valor nominal de Q 100 cada una, suscritas      |               |               |         |
| y pagadas 360,000 y 340,000, respectivamente.)  |               |               |         |
| Reserva legal (Nota 17)                         | 1,785,119     | 2,259,681     | 36,0    |
| Utilidades acumuladas                           |               |               | 8,9     |
| Utilidad neta del año                           | 8,246,344     | 8,140,303     | 32,8    |
| Total de patrimonio de los accionistas          | 9,109         | -             | 22,4    |
|                                                 |               |               | 100,2   |
| Total de pasivo y patrimonio de los accionistas | Q 280,087,127 | Q 284,320,793 | Q 280,0 |



Llida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

67/106



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015**

|                                                            | 2016                | 2015                |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| INGRESOS (Nota 18)                                         | Q 37,202,785        | Q 36,598,826        |
| GASTOS FINANCIEROS (Nota 19)                               | (9,039,862)         | (9,521,278)         |
| Utilidad bruta                                             | 28,162,923          | 27,077,548          |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)                         | (12,194,450)        | (12,010,452)        |
| Utilidad en operación                                      | 15,968,473          | 15,067,096          |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 21)                    | 5,876,283           | 5,476,421           |
| Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta                 | 21,844,756          | 20,543,517          |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)                          | (5,606,403)         | (5,287,860)         |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL                                    | 16,238,353          | 15,255,657          |
| Participación en utilidades de Compañía Asociada (Nota 23) | 6,260,762           | 4,421,191           |
| Utilidad neta                                              | Q <u>22,499,115</u> | Q <u>19,676,848</u> |

**Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.**



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

**CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:**

Saldo al inicio del año

Más -

Aporte por capitalización de utilidades a/

Saldo al final del año

**RESERVA LEGAL (Nota 17):**

Saldo al inicio del año

Más -

Traslado de utilidades acumuladas

Saldo al final del año

**UTILIDADES ACUMULADAS:**

Saldo al inicio del año

Más (menos) -

Traslado de utilidad neta del año anterior

Pago de dividendos a/

Traslado a reserva legal

Saldo al final del año

**UTILIDAD NETA DEL AÑO:**

Saldo al inicio del año

Más (menos) -

Traslado a utilidades acumuladas

Utilidad neta del año

Saldo al final del año

Total patrimonio de los accionistas

a/ Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:

Como suscripción y pago de acciones

Pagos en efectivo



*[Handwritten signature]*  
Lcda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

68/106

**Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.**



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

|                                                                                                                 | 2016               | 2015                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                                         |                    |                     |
| Utilidad neta del año                                                                                           | Q 22,499,115       | Q 19,676,848        |
| <i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i> |                    |                     |
| Depreciaciones                                                                                                  | 475,305            | 467,224             |
| Provisión para indemnizaciones                                                                                  | 406,936            | 384,759             |
| (Ganancia) pérdida en venta de activos fijos                                                                    | (56,064)           | 77,6                |
| Estimación para cuentas incobrables                                                                             | (155,791)          | 438,026             |
|                                                                                                                 | <u>23,169,501</u>  | <u>21,044,501</u>   |
| <i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>                                                                      |                    |                     |
| <i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>                                                            |                    |                     |
| Cuentas por pagar                                                                                               | 8,908,214          | 304,429             |
| Contrato bienes en arrendamiento                                                                                | 5,474,479          | -                   |
| Gastos anticipados                                                                                              | 550,101            | -                   |
| Cuentas por cobrar                                                                                              | -                  | 8,093,815           |
| Otras cuentas acreedoras                                                                                        | -                  | 977,823             |
| Impuestos por liquidar                                                                                          | -                  | 681,827             |
| Seguros no vencidos                                                                                             | -                  | 352,505             |
|                                                                                                                 | <u>14,932,794</u>  | <u>10,410,399</u>   |
| <i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>                                                            |                    |                     |
| Cuentas por cobrar                                                                                              | (8,414,682)        | -                   |
| Impuestos por liquidar                                                                                          | (561,557)          | -                   |
| Seguros no vencidos                                                                                             | (552,830)          | -                   |
| Pago de indemnizaciones                                                                                         | (108,783)          | (48,320)            |
| Otras cuentas acreedoras                                                                                        | (51,573)           | -                   |
| Otros activos                                                                                                   | (9,109)            | -                   |
| Contrato de bienes en arrendamiento                                                                             | -                  | (13,079,373)        |
| Gastos anticipados                                                                                              | -                  | (2,625,761)         |
|                                                                                                                 | <u>(9,698,534)</u> | <u>(15,753,454)</u> |
| Efectivo neto obtenido de las actividades de operación (Van...)                                                 | Q 28,403,761       | Q 15,701,446        |



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

|                                                            | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vienen...                                                  |              |              |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:           |              |              |
| Participación en inversión en acciones                     | (1,922,904)  | (319,992)    |
| Compra de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo        | (126,413)    | (895,660)    |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión      | (2,049,317)  | (1,215,652)  |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:      |              |              |
| Contratación de préstamos bancarios                        | 19,015,482   | 22,283,947   |
| Aumento neto de pagarés financieros                        | 676,439      | 7,204,087    |
| Amortización de préstamos bancarios                        | (43,026,669) | (30,986,514) |
| Pago de dividendos                                         | (12,000,000) | (8,000,000)  |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento | (35,334,748) | (9,498,480)  |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO       | (8,980,304)  | 4,987,314    |
| EFECTIVO, al inicio del año                                | 18,561,583   | 13,574,269   |
| EFECTIVO, al final del año (Nota 4)                        | Q 9,581,279  | Q 18,561,583 |



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

68/2006



# **ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2015

### **1. Breve historia de la Compañía**

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Compañía"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

### **2. Unidad monetaria**

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se cotizaba en el mercado bancario a Q 7.52 y Q 7.63 por US\$ 1.00, respectivamente.

### **3. Bases de presentación y principales políticas contables**

#### **(a) Bases de presentación**

Las políticas contables que sigue la Arrendadora están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, la cual requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

#### **(b) Principales políticas Contables**

##### ***(i) Disponibilidades***

Las disponibilidades están representadas por el dinero en efectivo depositado en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

##### ***(ii) Contratos de bienes en arrendamiento***

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Arrendadora administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos





incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.

(iii) *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al importe de la respectiva documentación de respaldo. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellas cuentas por cobrar calificadas de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(iv) *Estimación para cuentas incobrables*

La política de la Arrendadora es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas de cobro.

(v) *Bienes realizables*

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

(vi) *Inversiones en acciones*

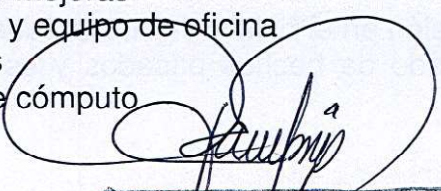
La NIIF para las PYMES establece que cuando se tiene una inversión importante en otra Compañía se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación. La Arrendadora registra sus inversiones por el método de participación.

(vii) *Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo*

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan con base en la vida útil de los mismos, por el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes anuales:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Edificios y mejoras            | 5%  |
| Mobiliario y equipo de oficina | 20% |
| Vehículos                      | 20% |
| Equipo de cómputo              | 33% |

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

76/106





(viii) *Gastos anticipados*

Los gastos anticipados corresponden principalmente a desembolsos de efectivo realizados para la adquisición de inmuebles.

(ix) *Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENTA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 20,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés del 7% anual al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en ambos años su plazo de vencimiento no excedía de un año.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estadounidenses, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENTA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés del 5% anual para los años 2016 y 2015, en ambos años su plazo de vencimiento aproximado era de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENTA I, por Q 20,000,000, actualmente el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENTA III y ARRENTA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente. Estos títulos devengan una tasa de interés entre el 7% y 5% anual para el año 2016.

(x) *Provisión para indemnizaciones*

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Arrendadora es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de las remuneraciones anuales.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 1,081,411 y Q 783,258 que representa el 21% y 15% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 5,147,974 y Q 4,916,846 respectivamente.

(xi) *Provisiones*

Se reconoce una provisión en el balance general cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que requiera un





desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante puede diferir en el monto definitivo.

(xii) *Seguros no vencidos*

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros contratos arrendamiento largo plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros contrato arrendamiento corto plazo".

(xiii) *Productos por devengar*

Los productos por colocación provienen principalmente del otorgamiento de arrendamientos, los cuales se reconocen como producto en el momento en que se perciben.

(xiv) *Productos de arrendamientos*

Los productos de arrendamientos constituyen los ingresos que la Arrendadora gana por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa con cargo a la cuenta "Productos por devengar", cuando se devengan.

(xv) *Opciones de compra*

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

(xvi) *Gastos financieros*

Los gastos financieros comprenden el gasto por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros.

Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(xvii) *Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la operación. El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra como ingreso o gasto por operaciones en moneda extranjera.



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

71/106



(xviii) *Impuesto sobre la renta*

El Impuesto Sobre la Renta es el impuesto a pagar sobre la renta gravable del año. El Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con el Decreto 10-2012 es sobre las "Actividades Lucrativas" pagando una tasa gravable del 25% y realizando pagos trimestrales con base a la renta imponible estimada.

(xix) *Deterioro de activos*

a) *Activos financieros*

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

b) *Activos no financieros*

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo el impuesto diferido activo, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

El monto recuperable de un activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costo de venta.



Cuando se evalúa el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la valuación actual de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos se agrupan en el grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo devengados de otros activos o grupos de activos (una unidad generadora de efectivo).

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

Con respecto a otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se evalúan en cada fecha de balance para determinar si existen indicativos de que la pérdida ha disminuido o ha dejado de existir. Una pérdida por deterioro se revierte si hubo un cambio en los estimados usados para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro solamente se revierte hasta el punto en que el valor en libros del activo no excede el valor en libros que habría sido previamente determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro.

c) Pasivos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de obligaciones financieras y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar.

ii. Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

72/106



### Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

### Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos en fideicomiso por pagar, las cuentas por pagar y los seguros por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

### iii. *Baja de pasivos financieros*

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

### (c) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo, inversiones, productos por cobrar, préstamos bancarios y las cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Arrendadora es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### *Valor razonable de los instrumentos financieros:*

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de ciertos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse dichos instrumentos financieros en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.



(d) Administración integral de riesgos

La administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

(i) *Riesgo de crédito y de contraparte*

Es la contingencia de que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Arrendadora realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

(ii) *Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Arrendadora se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Para mitigar el riesgo de mercado, la administración de la Arrendadora establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus créditos.

(iii) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo que la Arrendadora no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, las políticas de administración de la Arrendadora establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Arrendadora que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

(iv) *Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Arrendadora se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el



Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional a la Arrendadora.

La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

(v) *Riesgo de tasa de interés*

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

No hay una exposición importante a pérdidas por variaciones en tasas de interés o por variaciones en los precios de mercado de activos o pasivos financieros.

(vi) *Riesgo operacional*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para mitigar el riesgo operacional, inherente a las operaciones y procesos de la Arrendadora, se realiza un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(vii) *Riesgo de país*

Es la contingencia de que la Arrendadora incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros; los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas y uno de ellos es este riesgo, además se recibe información de entidades dedicadas a esta rama.

(viii) *Riesgo tecnológico*

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras a la Arrendadora.

Para mitigar el riesgo tecnológico, la Administración efectúa copias de seguridad, diarias, semanales, quincenales, mensuales y anuales, resguardándose en lugares seguros, además el servidor cuenta con diferentes discos que garantizan la recuperación de la información.



4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las disponibilidades se integraban así:

|                                          | 2016               | 2015                |
|------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Moneda nacional–                         |                    |                     |
| Banco G&T Continental, S. A.             | Q 2,633,620        | Q 6,715,355         |
| Banco Industrial, S. A.                  | 1,866,344          | 2,227,534           |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A.         | 335,217            | 429,773             |
| Interbanco, S. A.                        | 199,901            | 1,502,680           |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.  | 168,004            | 874,593             |
| BAC Reformador, S.A.                     | 104,284            | 78,904              |
|                                          | <u>5,307,370</u>   | <u>11,828,839</u>   |
| Moneda extranjera– <u>a/</u>             |                    |                     |
| Banco Industrial, S. A.                  | 1,547,616          | 1,453,254           |
| GTC Bank                                 | 1,361,878          | 4,515,598           |
| Interbanco, S. A.                        | 1,270,545          | 681,221             |
| Banco Internacional de Costa Rica, S. A. | 84,970             | 73,771              |
|                                          | <u>4,265,009</u>   | <u>6,723,844</u>    |
| Caja                                     | 8,900              | 8,900               |
|                                          | <u>Q 9,581,279</u> | <u>Q 18,561,583</u> |

a/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 566,995 y US\$ 880,964 convertidos a la tasa de cambio a fecha de cierre (ver nota 2).

5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

|                                               | 2016                | 2015                |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Total contratos de bienes en arrendamiento    | Q 238,747,387       | Q 244,221,866       |
| Menos-                                        |                     |                     |
| Estimación para cuentas incobrables <u>a/</u> | (7,162,422)         | (7,326,656)         |
| Sub – total                                   | <u>231,584,965</u>  | <u>236,895,210</u>  |
| Menos                                         |                     |                     |
| Porción corriente                             | (137,641,890)       | (151,684,440)       |
| Porción a largo plazo                         | <u>Q 93,943,075</u> | <u>Q 85,210,770</u> |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 7,919,126 y Q 7,422,265 respectivamente.



Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

| Año finalizado el       | Rentas               |
|-------------------------|----------------------|
| 31 de diciembre de 2017 | Q 141,898,856        |
| 31 de diciembre de 2018 | 68,485,407           |
| 31 de diciembre de 2019 | 23,580,592           |
| 31 de diciembre de 2020 | 4,272,699            |
| 31 de diciembre de 2021 | 509,833              |
|                         | <u>Q 238,747,387</u> |

- a/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de estimación para cuentas incobrables, de conformidad con el procedimiento de la Arrendadora, fue el siguiente:

|                              | 2016               | 2015               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año      | Q 7,326,656        | Q 6,934,275        |
| Menos (Más) regularizaciones | (164,234)          | 392,381            |
| Saldo al final del año       | <u>Q 7,162,422</u> | <u>Q 7,326,656</u> |

#### **6. Cuentas por cobrar –Neto**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

|                                     |           | 2016                | 2015               |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------|
| Equipo para arrendar                | <b>a/</b> | Q 7,657,896         | Q 4,441,548        |
| Arrendamientos por cobrar           | <b>b/</b> | 4,430,995           | 4,149,532          |
| Cuentas por cobrar factoring        | <b>c/</b> | 3,128,280           | -                  |
| Otras cuentas por cobrar            |           | 1,701,130           | 386,943            |
| Menos-                              |           | 16,918,301          | 8,978,023          |
| Estimación para cuentas incobrables | <b>d/</b> | (143,997)           | (135,553)          |
|                                     |           | <u>Q 16,774,304</u> | <u>Q 8,842,470</u> |

- a/** La variación corresponde principalmente a los anticipos para compra de activos para arrendar, los que al 31 de diciembre de 2016 estaban pendientes de formalizar los contratos.
- b/** Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuales provienen de la cuenta "Bienes en arrendamiento" y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.



Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

|                 | 2016        | 2015        |
|-----------------|-------------|-------------|
| De 1 a 30 días  | Q 2,457,834 | Q 1,599,024 |
| De 31 a 60 días | 724,209     | 1,001,500   |
| Más de 60 días  | 1,248,952   | 1,549,008   |
|                 | Q 4,430,995 | Q 4,149,532 |

- c/ Durante el segundo semestre de 2016 la Entidad comenzó operaciones con este nuevo segmento de negocio consistente en operación de factoraje.
- d/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta, de conformidad con el procedimiento de la Arrendadora, fue el siguiente:

|                                     | 2016      | 2015      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo al inicio del año             | Q 135,553 | Q 89,908  |
| Más (menos) – provisión y reversión | 8,444     | 45,645    |
| Saldo al final del año              | Q 143,997 | Q 135,553 |

#### 7. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se conforma por los saldos a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

|                                   | 2016        | 2015        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Impuesto Sobre la Renta           | Q 4,628,729 | Q 4,359,752 |
| Impuesto de Solidaridad –ISO      | 2,799,363   | 2,605,422   |
| Impuesto al Valor Agregado –IVA   | 697,310     | 332,151     |
| Retención de IVA                  | 67,174      | 64,717      |
|                                   | 8,192,576   | 7,362,042   |
| (-) Impuesto acreditado (Nota 22) | (4,628,729) | (4,359,752) |
|                                   | Q 3,563,847 | Q 3,002,290 |

#### 8. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403, derivado que en el mes de octubre del 2013 adjudicó en pago la finca en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, de las entidades Grupo Corporativo, S. A. y Pescado de Guatemala, S. A.



*Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
Abogada y Notaria

7/5/16



**9. Inversión en acciones**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Arrendadora tenía invertidos Q 7,256,757 y Q 5,333,853, respectivamente, en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100 cada una, las cuales representan el 99.99% del capital pagado de dicha compañía.

**10. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

**Año 2016**

Cifras expresadas en quetzales

|                                      | Saldo inicial | Adiciones | Baja      | Saldo final |
|--------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-------------|
| Mejoras a edificios                  | 1,863,199     | -         | -         | 1,863,199   |
| Edificios                            | 1,576,794     | -         | -         | 1,576,794   |
| Equipo de cómputo                    | 983,766       | 88,194    | -         | 1,071,960   |
| Mobiliario y equipo de oficina       | 1,255,114     | 38,221    | -         | 1,293,335   |
| Vehículos                            | 1,246,403     | -         | 418,906   | 827,497     |
| Otros Activos Fijos                  | 4,608         | -         | -         | 4,608       |
|                                      | 6,929,884     | 126,415   | 418,906   | 6,637,393   |
| <i>Menos -</i>                       |               |           |           |             |
| Depreciaciones acumuladas            | (4,670,203)   | (475,847) | (293,776) | (4,852,274) |
| Mobiliario, equipo y otros –<br>neto | 2,259,681     |           |           | 1,785,119   |
| <b><u>Año 2015</u></b>               | 1,908,889     | 428,436   | (77,644)  | 2,259,681   |

**11. Gastos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

|                             | 2016        | 2015        |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Anticipo compra de inmueble | Q 8,232,950 | Q 8,134,751 |
| Otros anticipos             | 13,394      | 5,552       |
|                             | Q 8,246,344 | Q 8,140,303 |



## 12. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

### *Moneda Nacional*

#### Interbanco, S. A. –

Préstamo No. 300-700-0210-2 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2019.

Q 4,500,000      Q 6,500,000

Préstamo No. 3007-00-00171-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2017.

833,333      1,833,333

#### Banco Industrial, S. A.

Préstamo No.11-001-1409-021-7 Con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2018.

1,333,260      2,333,280

#### Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –

Préstamo No. 10-717612 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019.

7,499,904      10,499,952

Préstamo No. 001-0638165 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2018.

1.249.893      2.249.929

Préstamo No. 001-0878961 con garantía fiduciaria y vencimiento en agosto de 2018.

7,142,748      -

Préstamo No. 001-577892 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2016.

-      999,344

#### Banco Reformador, S. A. –

Préstamo No. 471000310 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2020.

6,495,039      8,496,356

Préstamo No. 460000427 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2017

914,119      1,915,500

Van...

Q 29,968,296      Q 34,827,694



*[Signature]*  
**Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón**  
 Abogada y Notaria

76/2016



|                                                                                                                                                                                                | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vienen...                                                                                                                                                                                      | Q 29,968,296 | Q 34,827,694 |
| <b>Banco G&amp;T Continental, S. A. –</b>                                                                                                                                                      |              |              |
| Préstamo No. 01-0031862 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2018.                                                                                                              | 3,540,000    | 5,580,000    |
| <b>Moneda Extranjera</b>                                                                                                                                                                       |              |              |
| <b>Interbanco, S. A. –</b>                                                                                                                                                                     |              |              |
| Préstamo No. 300-700-00211-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2019, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 604,146 y US\$ 854,154, respectivamente.       | 4,544,465    | 6,519,219    |
| Préstamo No. 300-700-00236-5 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2019, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 780,000 y US\$ 1,040,000, respectivamente. | 5,867,261    | 7,937,665    |
| Préstamo No. 3007-0000160-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 58,334 y US\$ 158,333 respectivamente.          | 438,796      | 1,208,456    |
| Préstamo No. 3007-0000146-3 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 16,667 y US\$ 116,667 respectivamente.        | 125,371      | 890,446      |
| <b>Banco Industrial, S. A. –</b>                                                                                                                                                               |              |              |
| Préstamo No. 51-001-1409-221 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2020, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 saldo ascendía a US\$ 504,984 y US\$ 999,992 respectivamente.       | 3,798,555    | 7,632,309    |
| Van...                                                                                                                                                                                         | Q 48,282,744 | Q 64,595,789 |





Vienen...

Préstamo No. 51-001-1409-205 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2016, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 199,840 respectivamente.

| 2016         | 2015         |
|--------------|--------------|
| Q 48,282,744 | Q 64,595,789 |

- 1,525,253

GTC BANK INC.

Préstamo No. 8438 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2019, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 saldo ascendía a US\$ 625,011 y US\$ 875,006.

4,701,414 6,678,369

Préstamo en No. 7955 con garantía fiduciaria con vencimiento en junio de 2018, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 299,986 y US\$ 499,990 respectivamente.

2,256,534 3,816,109

Préstamo No. 6991 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2016, cuyo saldo ascendía a US\$ 75,798.

- 578,518

Banco Internacional de Costa Rica

Préstamo No. 5099004 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero 2019, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 218,354 y US\$ 285,382 respectivamente.

1,642,487 2,178,141

Préstamo No. 5099002 con garantía fiduciaria, con vencimiento en octubre de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 83,333 y US\$ 183,333 respectivamente

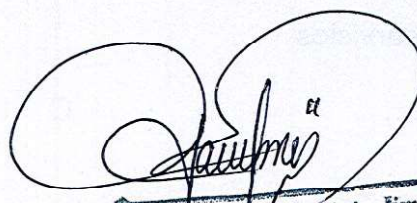
626,842 1,399,265

Préstamo No. 5099005 con garantía fiduciaria, con vencimiento en febrero de 2019, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 saldo ascendía a US\$ 121,334 y US\$ 177,333 respectivamente.

|              |              |
|--------------|--------------|
| 912,690      | 1,353,471    |
| Q 58,422,710 | Q 82,124,915 |

Van..



  
Lidia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

77/206



|                                                                                                                                                                          | 2016         | 2015         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vienen...                                                                                                                                                                | Q 58,422,710 | Q 82,124,915 |
| Préstamo No. 5099003 con garantía fiduciaria, y vence en octubre de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo ascendía a US\$ 33,333 US\$ 73,333 respectivamente. | 250,735      | 559,716      |
| Total de préstamos bancarios <u>a/</u>                                                                                                                                   | 58,673,446   | 82,684,631   |
| Menos- Porción Corriente                                                                                                                                                 | (25,354,165) | (29,011,451) |
| Porción a largo plazo                                                                                                                                                    | Q 33,319,281 | Q 53,673,180 |

a/ Durante los años 2016 y 2015, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado.

### 13. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

|                       | 2016         | 2015         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Moneda Nacional       |              |              |
| Pagarés ARRENTA I     | Q 34,711,000 | Q 39,746,000 |
| Pagarés ARRENTA III   | 2,432,000    | -            |
| Moneda Extranjera     |              |              |
| Pagarés ARRENTA II    | 2,736,500    | 2,799,500    |
| Pagarés ARRENTA IV    | 540,000      | -            |
| Diferencial cambiario | 21,369,759   | 18,567,320   |
|                       | Q 61,789,259 | Q 61,112,820 |

### 14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de este rubro se integra así:

|                                                          | 2016         | 2015        |
|----------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Proveedores de bienes para arrendar <u>a/</u>            | Q 11,365,527 | Q 3,813,083 |
| Acreedores                                               | 3,302,441    | 2,732,667   |
| Depósitos para arrendamientos futuros                    | 2,086,483    | 955,009     |
| ISR por pagar (Nota 22)                                  | 717,858      | 689,116     |
| Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 15) | 351,988      | 709,590     |
| Dividendos                                               | 296,106      | 113,578     |
| Impuestos por pagar                                      | 258,313      | 237,225     |
| Honorarios, trámites y servicios                         | 236,504      | 392,332     |
| Bono14                                                   | 83,639       | 83,784      |
| Van...                                                   | Q 18,698,859 | Q 9,726,384 |





|                          | 2016                | 2015                |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Vienen..                 | Q 18,698,859        | Q 9,726,384         |
| Cuotas por pagar al IGSS | 32,732              | 29,762              |
| Depósitos en garantía    | -                   | 149,308             |
| Dietas                   | -                   | 69,515              |
| Otras cuentas por pagar  | 480,130             | 328,538             |
|                          | <u>Q 19,211,721</u> | <u>Q 10,303,507</u> |

a/ Este saldo corresponde a operaciones del giro habitual de la Arrendadora.

b/ Este saldo corresponde a cuentas por pagar a proveedores.

#### 15. Seguros no vencidos

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar" (Nota 14).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los seguros no vencidos ascendían a Q 9,422,894 y Q 9,975,724 respectivamente.

#### 16. Productos por devengar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los productos por devengar se integraban como sigue:

|                                                                  | 2016               | 2015               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales | Q 20,099,864       | Q 18,591,649       |
| Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares   | 9,515,563          | 11,075,350         |
|                                                                  | <u>29,615,427</u>  | <u>29,666,999</u>  |
| Menos – Porción corriente                                        | (20,130,241)       | (21,267,119)       |
| Porción a largo plazo                                            | <u>Q 9,485,186</u> | <u>Q 8,399,880</u> |

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascendían a US\$ 1,265,009 y US\$ 1,451,102 respectivamente.

#### 17. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin

Licda. Ciudadela Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2016 y 2015 esta reserva ascendía a Q 983,842 y Q 1,124,955

#### 18. Ingresos

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, por los siguientes conceptos:

|                             |    | 2016                | 2015                |
|-----------------------------|----|---------------------|---------------------|
| Productos de arrendamientos | a/ | Q 33,882,022        | Q 33,227,429        |
| Comisiones por contratos    |    | 3,320,763           | 3,371,397           |
|                             |    | <u>Q 37,202,785</u> | <u>Q 36,598,826</u> |

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver [Nota 3 b, (xiv)].

#### 19. Gastos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

|                             |   | 2016             | 2015               |
|-----------------------------|---|------------------|--------------------|
| Intereses –                 |   |                  |                    |
| Préstamos bancarios         | Q | 4,438,061        | Q 5,345,608        |
| Pagarés ARREND A I y III    |   | 3,084,070        | 2,953,438          |
| Pagarés ARREND A II y IV    |   | 1,260,442        | 970,246            |
|                             |   | <u>8,782,573</u> | <u>9,269,292</u>   |
| Comisiones por colocación – |   |                  |                    |
| Pagarés ARREND A I y III    |   | 112,516          | 128,862            |
| Pagarés ARREND A II y IV    |   | 74,878           | 55,093             |
| Otros                       |   | 69,895           | 68,031             |
|                             |   | <u>257,289</u>   | <u>251,986</u>     |
|                             | Q | <u>9,039,862</u> | <u>Q 9,521,278</u> |

#### 20. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron los siguientes:

|                                         |   | 2016              | 2015                |
|-----------------------------------------|---|-------------------|---------------------|
| Remuneraciones y prestaciones laborales | Q | 7,864,807         | Q 7,325,273         |
| Otras remuneraciones                    |   | 2,324,776         | 2,256,462           |
| Gastos de oficina                       |   | 717,080           | 758,261             |
| Depreciaciones                          |   | 475,305           | 467,224             |
| Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (x)]     |   | 406,936           | 384,759             |
| Gastos generales                        |   | 389,549           | 353,139             |
| Van...                                  | Q | <u>12,178,453</u> | <u>Q 11,545,118</u> |





| Vienen...                           | 2016                | 2015                |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Costo por legalización de contratos | Q 12,178,453        | Q 11,545,118        |
| Costo activos adjudicados           | 9,525               | 27,308              |
| Cuentas incobrables                 | 6,472               | -                   |
|                                     | -                   | 438,026             |
|                                     | <u>Q 12,194,450</u> | <u>Q 12,010,452</u> |

## 21. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

|                                                              | 2016                | 2015               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Otros ingresos –                                             |                     |                    |
| Ingresos por opción de venta <b>a/</b>                       | Q 15,880,365        | Q 4,246,626        |
| Ganancia en primas de seguros de bienes                      | 1,673,790           | 1,581,645          |
| Indemnización seguros cuentas de contratos <b>b/</b>         | 1,422,665           | 441,783            |
| Re-expresión de cuentas de balance <b>c/</b>                 | 973,740             | 1,251,378          |
| Diversos                                                     | 521,285             | 454,374            |
| Intereses ganados en cuentas bancarias                       | 436,603             | 324,380            |
| Venta de activos fijos                                       | 181,737             | 103,536            |
| Productos por operaciones de seguros                         | 157,829             | 120,000            |
| Reserva de cuentas incobrables                               | 155,791             | -                  |
|                                                              | <u>21,403,805</u>   | <u>8,523,722</u>   |
| Otros gastos –                                               |                     |                    |
| Costos por liquidación de contratos                          | (12,807,968)        | (1,566,795)        |
| Pérdida por reexpresión contratos de arrendamiento <b>c/</b> | (1,342,132)         | (984,097)          |
| Costo por reclamo de seguros <b>b/</b>                       | (1,239,600)         | (400,458)          |
| Costo de rentas y ganancias de capital                       | (126,459)           | (78,423)           |
| Comisiones bancarias                                         | (10,229)            | (15,023)           |
| Honorarios por escrituración                                 | -                   | (350)              |
| Otros                                                        | (1,134)             | (2,155)            |
|                                                              | <u>(15,527,522)</u> | <u>(3,047,301)</u> |
|                                                              | <u>Q 5,876,283</u>  | <u>Q 5,476,421</u> |

- a/** Corresponde a los valores de las opciones de compra ejercidas por arrendatarios, de los bienes arrendados. [Ver Nota 3 b, (xv)].
- b/** Corresponde al registro de ingresos (pérdidas) de seguros contratados.
- c/** Estas variaciones corresponden a las re expresiones de cuentas de balance del año 2016, derivado de la baja del tipo de cambio durante dicho año. Así también, a partir del 2015 las reexpresiones de cuentas en moneda extranjera de balance por simple partida contable, se consideran deducibles y afectas del Impuesto Sobre la Renta, debiendo reflejar el efecto neto al cierre de cada período.

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



## 22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue preparado de la siguiente forma:

|                                                                 | 2016 |                  | 2015 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------|------------------|------|------------------|
| Utilidad antes del ISR                                          | Q    | 28,105,518       | Q    | 24,964,708       |
| Más (menos):                                                    |      |                  |      |                  |
| Costos por Rentas de Capital                                    | a/   | 126,459          |      | 78,424           |
| Gastos no deducibles                                            |      | 33,471           |      | 1,445            |
| Revaluación en inversiones                                      |      | (6,260,761)      |      | (4,421,191)      |
| Intereses bancarios                                             |      | (436,603)        |      | (324,380)        |
| Venta de activos fijos                                          |      | (181,737)        |      | (103,536)        |
| Renta imponible                                                 |      | 21,386,347       |      | 20,195,470       |
| Tarifa de impuesto                                              |      | 25%              |      | 28%              |
| Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas |      | 5,346,587        |      | 5,048,868        |
| Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital  |      | 259,816          |      | 238,992          |
| <b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>                            |      | <b>5,606,403</b> |      | <b>5,287,860</b> |
| (-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 7)                              |      | (4,628,729)      |      | (4,359,752)      |
| Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital   |      | (259,816)        |      | (238,992)        |
|                                                                 |      | (4,888,545)      |      | (4,598,744)      |
| Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 14)                     | Q    | 717,858          | Q    | 689,116          |

a/ Dentro de este monto se incluyen los costos por ganancia de capital.

## 23. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. para el registro de la participación en los resultados proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora, para el año 2016 y 2015 asciende a Q 6,260,762 y Q4,421,191 respectivamente.

## 24. Compromisos y contingencias

Actualmente se encuentra instaurado el juicio ejecutivo en la vía de apremio No. 1164-2016-000068 ante el Juzgado Décimo Cuarto de Primera Instancia Civil de Guatemala, que Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de la señora Gabriela Flores Andrino de Lamuño en su calidad de deudora y del señor Carlos Salvador Flores Soto en su calidad de garante hipotecario, la suma demandada es de trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos quince quetzales con veinticuatro centavos (Q 354,915.24).



FOLIO

000083

Registro del Mercado

ARCESA

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 Para el Periodo Terminado al 30 de Junio del 2019  
 Expresado en Quetzales

| <b>ACTIVO</b>                                    |                  |                 |                         |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Circulante o Corriente</b>                    |                  |                 |                         |
| Caja y Bancos                                    | Q                | 17,942,706.65   |                         |
| Cuentas por cobrar                               | Q                | 22,222,915.60   |                         |
| Contratos de bienes en arrendamiento             | Q                | 160,628,076.97  |                         |
| Otras cuentas por cobrar                         | Q                | 20,583.42       |                         |
| (-) Reserva Ctas Incobrables Corto Plazo         | Q                | (5,624,110.48)  |                         |
| Inversiones en otras empresas                    | Q                | 999,900.00      |                         |
| Documentos descontados Factoring                 | Q                | 47,443,206.56   |                         |
| Gastos Anticipados                               | Q                | 190,475.73      |                         |
| <b>TOTAL CIRCULANTE</b>                          |                  |                 | Q 243,823,754.45        |
| <b>LARGO PLAZO</b>                               |                  |                 |                         |
| Contratos de bienes en arrendamiento Largo Plazo | Q                | 115,444,951.50  |                         |
| (-) Reserva Ctas Incobrables Largo Plazo         | Q                | (4,310,149.60)  |                         |
| Propiedades y Equipo                             | Q 18,689,900.52  |                 |                         |
| (-) Depreciación Acumulada                       | Q (6,728,140.53) | Q 11,961,759.99 |                         |
| Acciones en condominios                          | Q                | 1,971,260.60    | Q 125,067,822.49        |
| <b>CARGOS DIFERIDOS</b>                          |                  |                 |                         |
| Activos amortizables neto                        | Q                | 80,185.08       |                         |
| Impuestos                                        | Q                | 4,706,162.49    | Q 4,786,347.57          |
| <b>Otros Activos</b>                             |                  |                 |                         |
| Activos adjudicados                              |                  |                 | Q 1,285,402.90          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                              |                  |                 | <b>Q 374,963,327.41</b> |

**PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**

|                                         |   |               |                  |
|-----------------------------------------|---|---------------|------------------|
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>             |   |               |                  |
| Cuentas por Pagar                       | Q | 12,702,244.46 |                  |
| Prestamos                               | Q | 52,272,756.62 |                  |
| Otros obligaciones por pagar            | Q | 625,838.63    |                  |
| Pagares Financieros                     | Q | 93,314,772.33 |                  |
| Prestaciones Laborales                  | Q | 418,723.79    |                  |
| <b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>       |   |               | Q 159,334,335.83 |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>             |   |               |                  |
| Prestamos                               | Q | 46,631,128.49 |                  |
| Seguro Equipo Arrendamiento Largo Plazo | Q | 9,217,248.51  |                  |
| Prestaciones Laborales                  | Q | 2,034,077.65  |                  |
| <b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>       |   |               | Q 57,882,454.65  |

Jorge David Sánchez López  
 PERITO CONTADOR  
 NIT.: 983042-1

ARCESA



*Claudia Patricia Jiménez Alarcón*  
 Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria

12 Calle 2-25 Zona 10, AVIA Espacio Corporativo Nivel 10, oficina 1002  
 PBX +502 2311-1400 • www.arcesa.com.gt

80/106



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 Para el Periodo Terminado al 30 de Junio del 2019

**DIFERIDOS**

Productos por devengar contratos corto plazo  
 Productos por devenga contratos largo plazo

|   |               |
|---|---------------|
| Q | 23,319,817.48 |
| Q | 14,663,409.69 |

**TOTAL CREDITOS DIFERIDOS**

Q 37,983,227.17

**TOTAL PASIVO**

Q 255,200,017.65

**CAPITAL SOCIAL**

Capital Autorizado  
 (-)Capital no Suscrito  
 (-)Acciones en Tesoreria

|   |                |
|---|----------------|
| Q | 50,000,000.00  |
| Q | (8,000,000.00) |
| Q | -              |

**CAPITAL PAGADO**

Q 42,000,000.00

**UTILIDADES Y RESERVAS**

Reserva de Capital  
 Utilidades Años Anteriores  
 Utilidad del Ejercicio

|   |               |
|---|---------------|
| Q | 11,249,996.31 |
| Q | 50,955,368.73 |
| Q | 15,557,944.72 |

**TOTAL UTILIDADES MAS RESERVAS**

Q 77,763,309.76

**TOTAL PASIVO Y PART. ACCIONISTAS**

Q 374,963,327.41

Guatemala, 16 de julio del 2019

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con numero de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente Balance General que antecede corresponde a la Empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), el cual fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de junio del año 2019 y para presentación algunas cuentas estan divididas en corto y largo plazo.

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
 Representante Legal

Licda. Maria de los Angeles Estrada de Valdez  
 Auditora Interna

Jorge David Sánchez López  
 Contador General  
 Nit 983042-1

Jorge David Sánchez López  
 PERITO CONTADOR  
 NIT.: 983042-1





ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
Del 01 de Enero al 30 de junio del 2019  
Expresado en Quetzales

| PRODUCTOS                                           |   |               |                 |
|-----------------------------------------------------|---|---------------|-----------------|
| Productos Contratos de arrendamiento                | Q | 21,142,207.23 |                 |
| Venta de Bienes y Equipo                            | Q | 3,585,185.31  |                 |
| Productos por descuento de documentos               | Q | 5,332,123.60  | Q 30,059,516.14 |
| (-) Gastos Financieros                              |   |               | Q 5,874,196.12  |
| Utilidad Bruta                                      |   |               | Q 24,185,320.02 |
| Gastos de Administración                            |   |               |                 |
| (-) Gastos de Administración                        |   |               | Q 8,452,164.43  |
| Ganancia en Operación                               |   |               | Q 15,733,155.59 |
| Otros Ingresos y Gastos                             |   |               |                 |
| (+) Otros Productos                                 | Q | 2,373,250.75  |                 |
| (-) Otros Gastos                                    | Q | 2,363,975.62  | Q 9,275.13      |
| Sub total                                           |   |               | Q 15,742,430.72 |
| ISR Rentas de capital Mobiliario                    |   |               | Q 184,486.00    |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO PRE IMPUESTO Y RESERVA LEGAL |   |               | Q 15,557,944.72 |

Guatemala, 16 de julio del 2019

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con numero de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente Balance General que antecede corresponde a la Empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), el cual fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de junio del año 2019 y para presentación algunas cuentas estan divididas en corto y largo plazo.

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Representante Legal

Licda. Maria de los Angeles Estrada de Valdez  
Auditora Interna

Jorge David Sánchez López  
Contador General  
Nit 983042-1

Jorge David Sánchez López  
PERITO CONTADOR  
NIT.: 983042-1



81/206



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Alle 2-25 Zona 10, AVIA Espacio Corporativo Nivel 10, oficina 1002  
PBX +502 2311-1400 • www.arcesa.com.gt





Flujo de Efectivo  
Por el Periodo comprendido  
Del 01 de enero al 30 de Junio del 2019  
Expresado en Quetzales

### I. CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA Y EL EFECTIVO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION

|                                                                                                  |   |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                                                                           | Q | 15,557,944.72  |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION |   |                |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                  | Q | 667,797.94     |
| Cuentas Incobrables                                                                              | Q | 832,911.32     |
| Pasivo Laboral                                                                                   | Q | 550,475.63     |
| Amortizaciones                                                                                   | Q | -              |
| Provisión Intereses Reportos                                                                     | Q | -              |
|                                                                                                  | Q | 2,051,184.89   |
| UTILIDAD NETA APLICADA A EFECTIVO                                                                | Q | 17,609,129.61  |
| CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS                                                               |   |                |
| (Aumento) Disminución Contratos en Arrendamiento                                                 | Q | 3,480,251.48   |
| (Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar                                                         | Q | (5,111,427.17) |
| (Aumento) Disminución Documentos descontados factoring                                           | Q | (4,403,767.87) |
| Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar                                                          | Q | (1,272,641.21) |
| (Aumento) Disminución Otros Activos                                                              | Q | (1,678,791.48) |
| (Aumento) Disminución Gastos Anticipados                                                         | Q | (163,776.16)   |
| (Aumento) Disminución Gastos de Organización                                                     | Q | (9,150,152.41) |
| EFECTIVO NETO APLICADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION                                              | Q | 8,458,977.20   |

### II. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

|                                           |   |              |
|-------------------------------------------|---|--------------|
| Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo | Q | 22,564.64    |
| Inversiones en sociedades                 | Q | 3,638,112.80 |
|                                           | Q | 3,660,677.44 |

### III. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

|                                                        |   |                  |
|--------------------------------------------------------|---|------------------|
| Efectivo Recibido x Colocación de Pagarés y Reportos   | Q | 79,862,216.03    |
| Efectivo Aplicado en Cancelación de Pagarés y Reportos | Q | (67,414,149.08)  |
| Efectivo Aplicado a Sección Capital                    | Q | (14,000,000.00)  |
| Efectivo Recibido de Préstamos                         | Q | 103,581,173.26   |
| Efectivo Aplicado a Amortización de Préstamos          | Q | (108,333,904.90) |
|                                                        | Q | (6,304,664.69)   |
| AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO                      | Q | 5,814,989.95     |
| EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO                         | Q | 12,127,716.70    |
| EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO                          | Q | 17,942,706.65    |

Guatemala, 16 de julio del 2019

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con numero de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente Flujo de Efectivo fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de junio del 2019

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Representante Legal

Licda. Maria de los Angeles Estrada de Valdez  
Contralora

Jorge David Sánchez López

PERITO CONTADOR

NIT.: 983042-1

Jorge David Sánchez López  
Contador General

12 Calle 2-25 Zona 10 - A.P.O. Centroamericano Nivel 10, oficina 1002  
PBX +502 2311-1400 - www.arcesa.com.gt







FOLIO

000085

Registro del Mercado  
Financieras

# ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

FECHA: Guatemala, 20 de febrero de 2019

DIRECCIÓN: 12 Calle 2-25 zona 10, Hotel Hyatt  
Centric Guatemala, Salón Telares  
Oeste.

HORA: 17:00 hrs, ó  
18:00 hrs para segunda  
convocatoria.

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

82/206



## TERCER PUNTO

## INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2018, correspondiente a su cuadragésimo (40) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía.

La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de Leasing y Factoring y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes, así como la colocación de recursos en descuentos de facturas. Tomando en cuenta lo anterior al cierre del año 2018, la cuenta total de cartera de contratos presenta un saldo de Q.320 millones, lo cual se muestra en la siguiente gráfica.

### CARTERA DE CONTRATOS



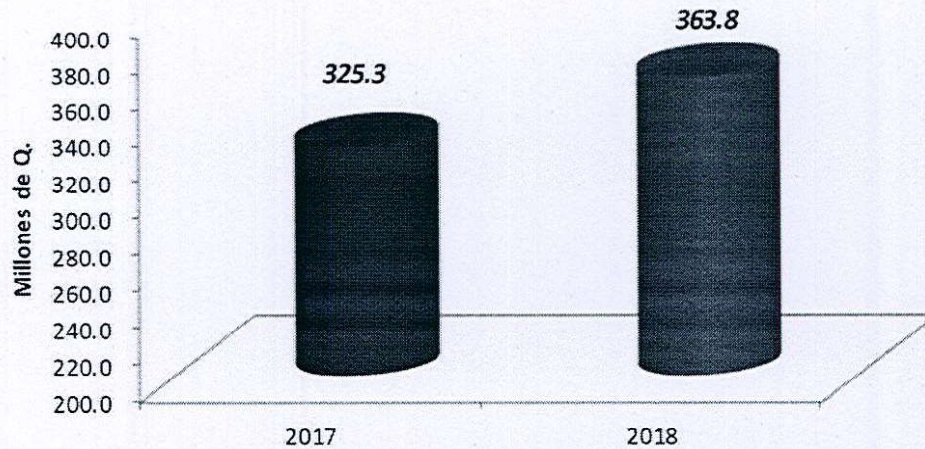
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

*[Signature]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

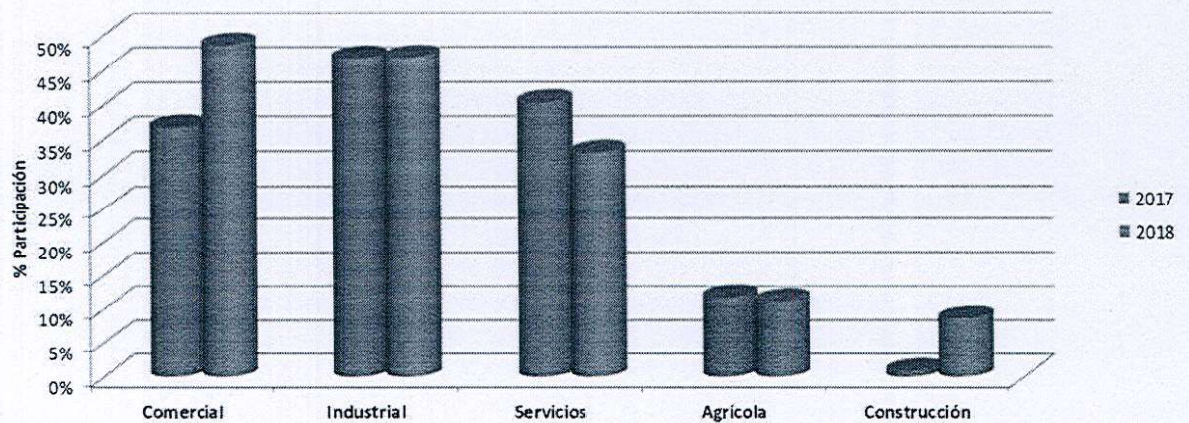


Los activos totales se incrementaron en Q.38.5 millones, registrando un total de Q.363.8 millones. Este incremento corresponde principalmente al crecimiento en la cartera de contratos.

## ACTIVOS TOTALES



En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:



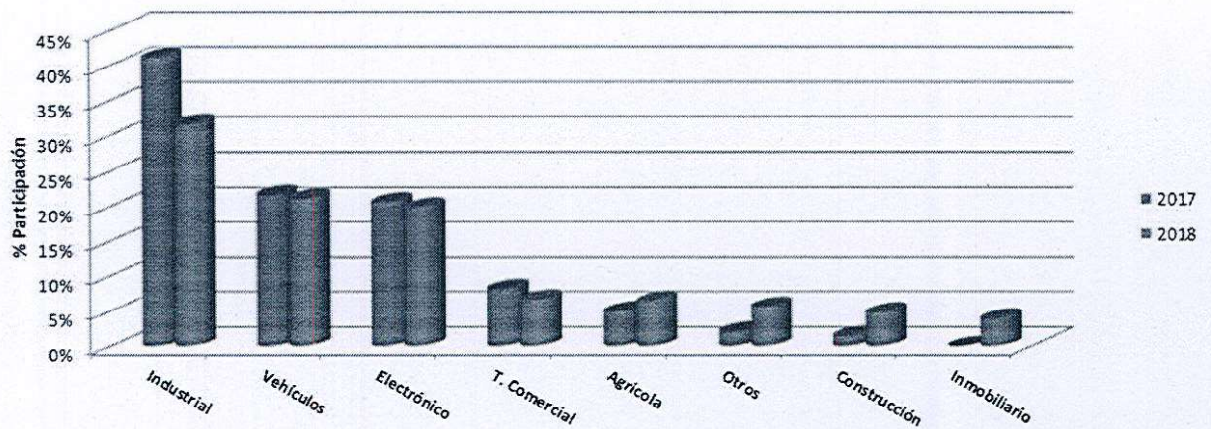
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

*[Signature]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

8/1/2019

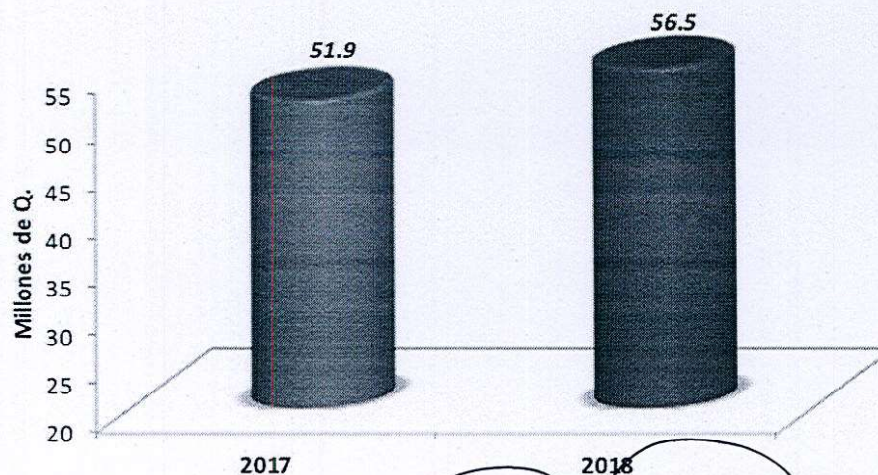


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



## TOTAL DE INGRESOS

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en la cartera de contratos, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



11564371  
2018  
CENTAVO DE Q.  
Llida Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

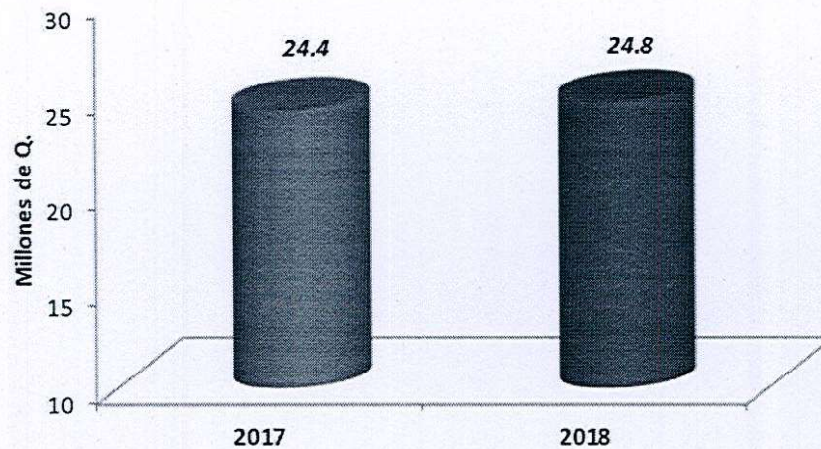
*[Signature]*  
Llida Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

85/106



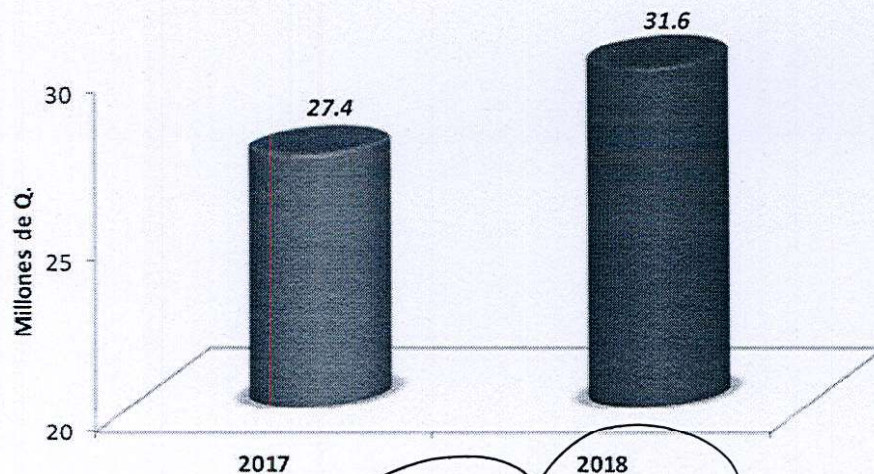
## TOTAL DE GASTOS

Durante el año 2018 los gastos de administración, los gastos financieros y algunos gastos "sin desembolso" en sumatoria, se mantuvieron en los mismos valores del año anterior.



## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO

Como resultado de los datos anteriores, en la siguiente gráfica se muestra la utilidad antes de impuestos en los últimos dos años:



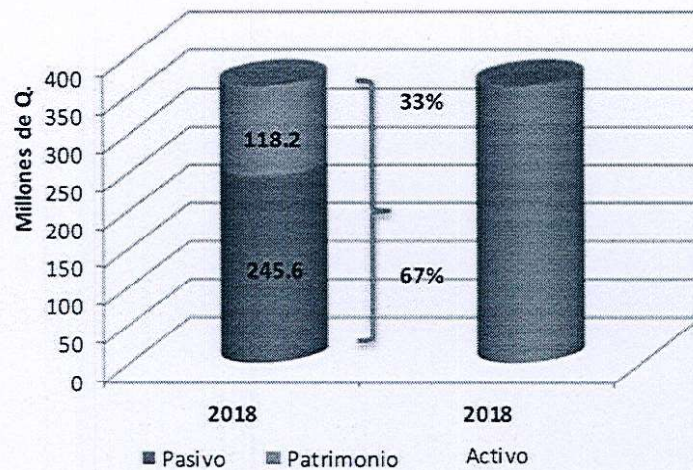
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

*[Signature]*

86/106

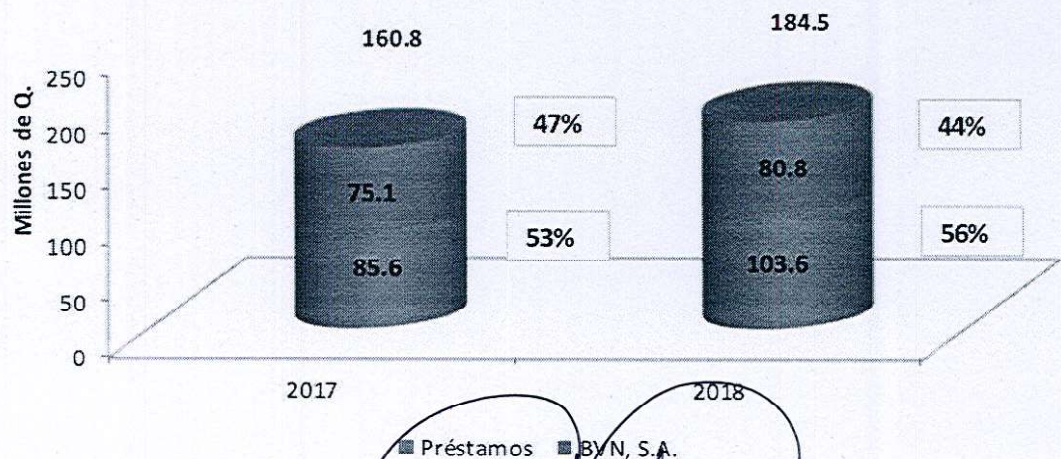


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en ocho ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido el crecimiento de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

*[Firma]*  
Lcda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

87/106





En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2018 se incrementó el nivel de captaciones. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por este medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

El total de cupos para las emisiones indicadas serán captados en los siguientes años y conforme al presupuesto de inversión.

## EMISIONES

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| ARRENTA I        | Q 40,000,000.00         |
| ARRENTA III      | Q 60,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>Q 100,000,000.00</b> |
| MONTO COLOCADO   | Q 47,269,000.00         |
| MONTO DISPONIBLE | Q 52,731,000.00         |

## EMISIONES

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ARRENTA II       | \$3,000,000.00         |
| ARRENTA IV       | \$7,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>\$10,000,000.00</b> |
| MONTO COLOCADO   | \$4,342,500.00         |
| MONTO DISPONIBLE | \$5,657,500.00         |

Lcda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria  
 2020  
 1564706  
 GUAYMAS

Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha continuado realizando un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos. Sin embargo, y como resultado de la situación macroeconómica local e internacional, algunos de los clientes, mostraron atrasos inusuales en sus pagos, representando lo anterior un incremento de las cuentas por cobrar sobre la cartera total de clientes. Al cierre del año 2018 las cuentas por cobrar representaron el 6.18% sobre el total de la cartera, índice que esperamos disminuir durante el presente año 2019, luego de algunas gestiones administrativas en proceso actualmente.

En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en este rubro:

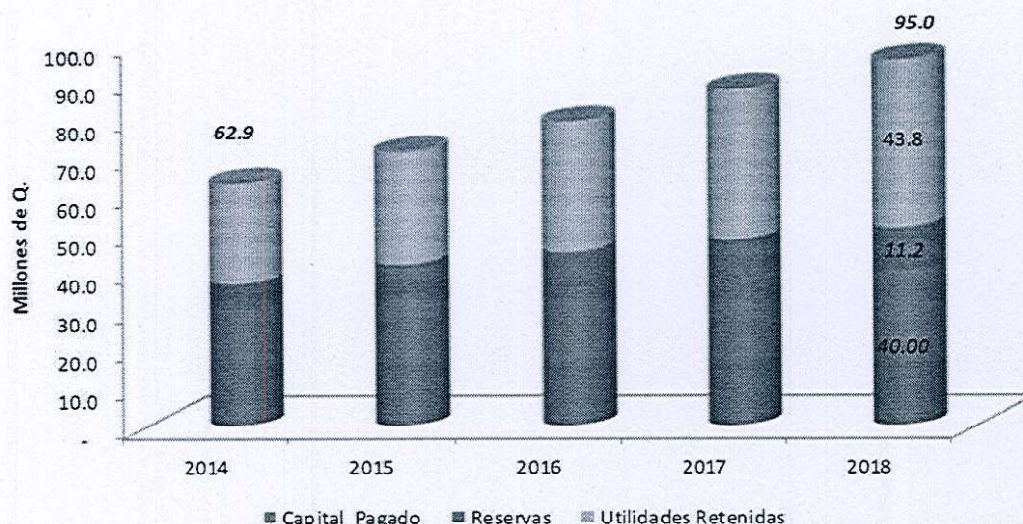
**Lcda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón**  
 Abogada y Notaria

88/106



| Período | Capital Pagado | Reservas | Utilidades Retenidas | Total Patrimonio |
|---------|----------------|----------|----------------------|------------------|
| 2014    | 30.0           | 6.8      | 26.1                 | 62.9             |
| 2015    | 34.0           | 7.8      | 29.3                 | 71.1             |
| 2016    | 36.0           | 9.0      | 34.0                 | 78.9             |
| 2017    | 38.0           | 10.0     | 39.3                 | 87.4             |
| 2018    | 40.0           | 11.2     | 43.8                 | 95.0             |

\* Valores expresados en millones de Q.



## INVERSIÓN EN LEASING TOTAL

En nombre del Consejo de Administración, presentamos el desarrollo y perspectivas de esta empresa luego de nueve años de operación. La visión de la creación de Leasing Total fue la de brindar el servicio de leasing en conjunto con socios financieros aprovechando las sinergias y apetito de clientes en común, para que a través de una relación responsable hacia nuestros clientes y socios financieros se generen beneficios para las tres partes.

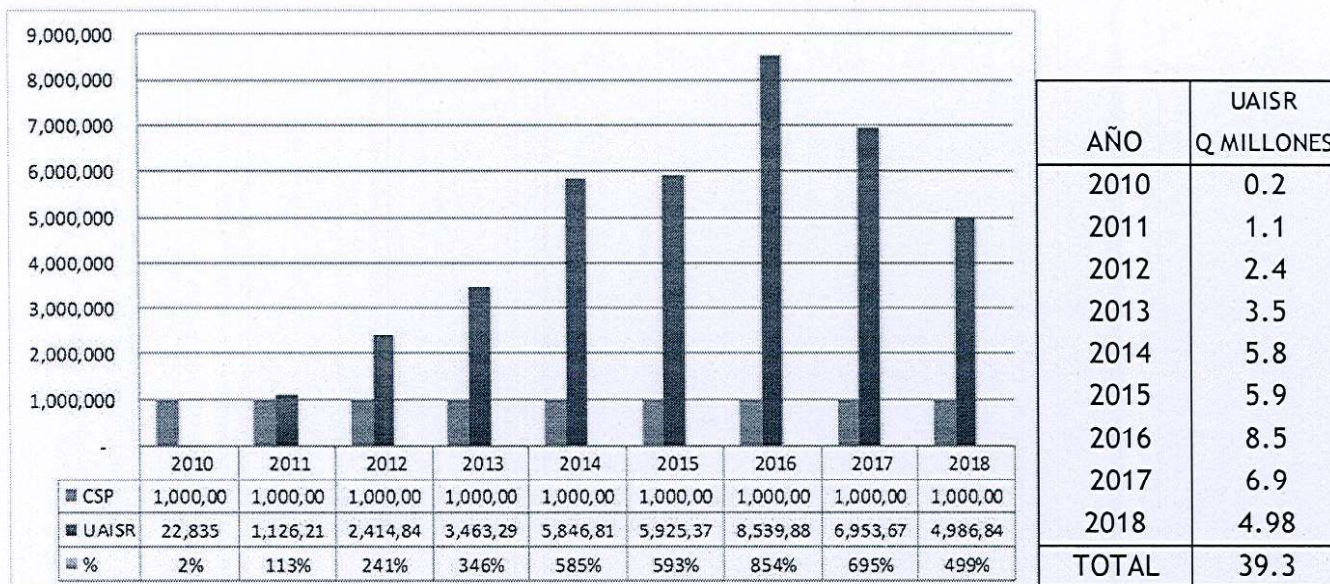
Bajo esta visión hemos continuando respondiendo a requerimientos especiales de mercado en cuanto a plazos, valores y estructuras, además de la atención en importante porción de nuestra operación al mercado de clientes grandes y corporativos.

Durante estos años Leasing Total se ha enfocado en hacer acercamientos con clientes, proveedores y socios financieros, logrando como resultados la adquisición de activos por más

de Q.1,100 millones para brindar el servicio de leasing a través de alianzas comerciales con varias instituciones financieras y relación comercial de proveedores locales y del exterior.



La siguiente gráfica muestra los resultados de cada año desde el inicio de la operación, en relación al capital pagado, logrando al final de 2018 y luego de nueve años de operación, utilidades antes de impuestos por Q.39.3 millones, luego de una inversión inicial de capital de Q.1 millón.



## BIENES INMUEBLES

Durante el año 2018, se finalizó con los últimos temas pendientes en las oficinas de Edificio AVIA, las cuales representaron para ARCESA una inversión de aproximadamente Q.15 millones, logrando modernizar las instalaciones con el objeto de poder atender mejor a todos los clientes del grupo. Además, se consolidó e incrementó el área de trabajo y se tomo en cuenta el crecimiento en colaboradores para los siguientes años.

Importante mencionar que las anteriores oficinas en Edificio Géminis se conservaron y son parte del patrimonio de la Sociedad. Dichas oficinas se encuentran rentadas, con un rendimiento actual para la empresa estimado en base a valores actuales de mercado superior al 8% en USD\$.

Finalmente, esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

Atentamente,  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
Arrendadora Centroamericana, S.A. -ARCESA-

*[Signature]*  
Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



## TERCER PUNTO

### INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2017, correspondiente a su trigésimo noveno (39) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía.

La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de arrendamiento financiero y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes. Durante el año 2017 también continuamos con las operaciones de Factoraje que representaron en su primer año completo de operación Q.23 millones. Tomando en cuenta lo anterior al cierre del año 2017, la cuenta total de cartera de contratos presenta un saldo de Q.289.9 millones, lo cual se muestra en la siguiente gráfica.

### CARTERA DE CONTRATOS



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

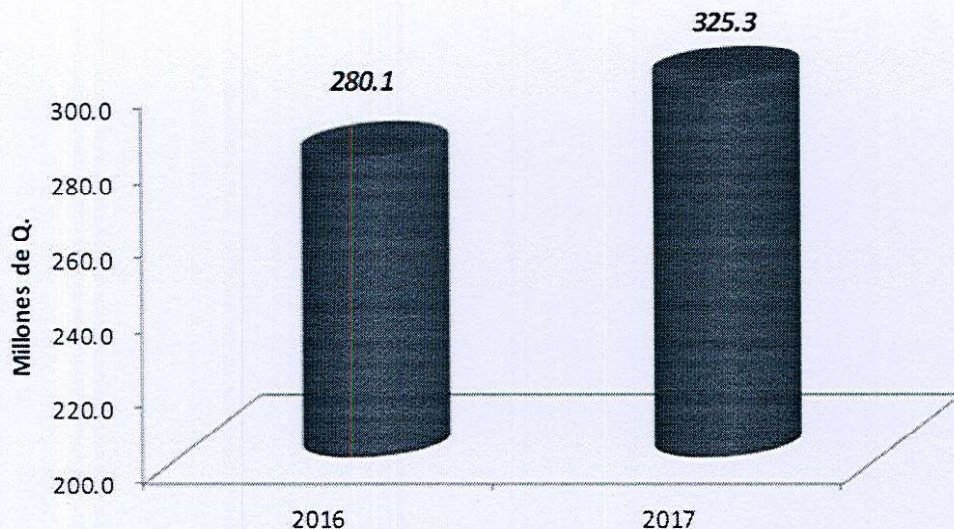
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

9/2/2016

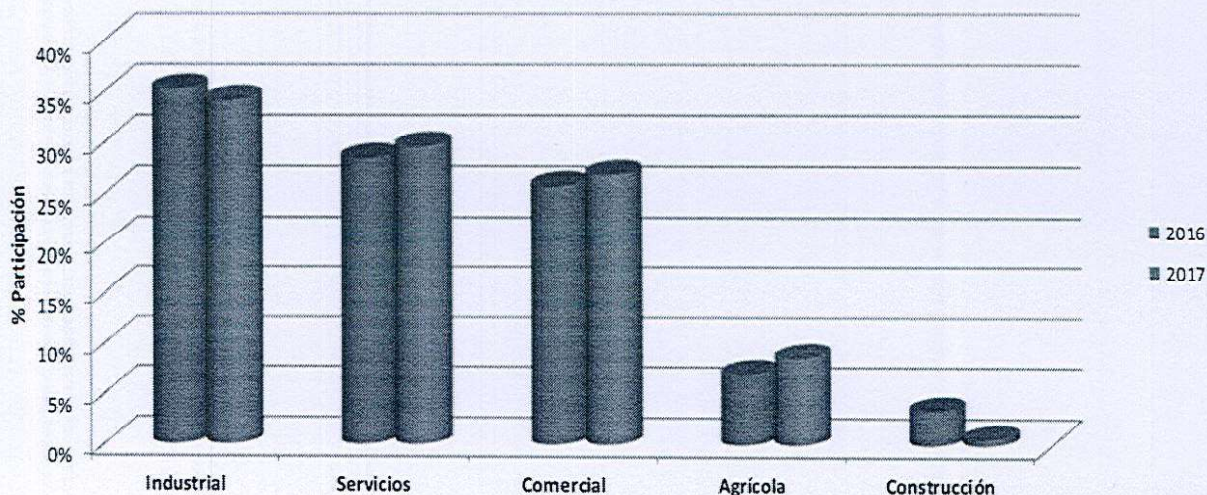


Los activos totales se incrementaron en Q.45.2 millones. Este incremento corresponde principalmente al crecimiento en la cartera de contratos, así como también al registro del proceso de compra de las nuevas oficinas.

## ACTIVOS TOTALES



En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:



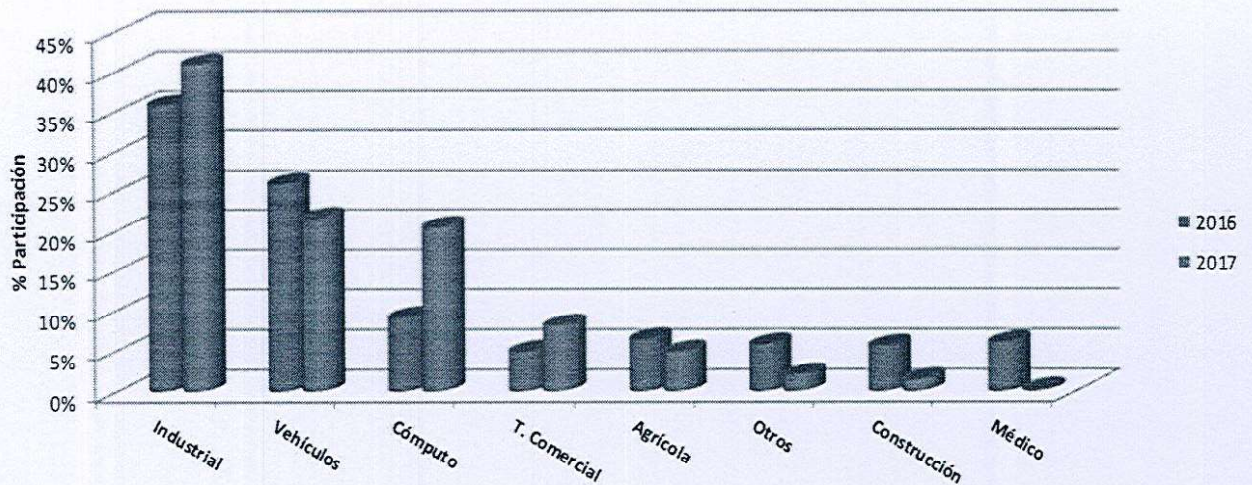
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

93/106

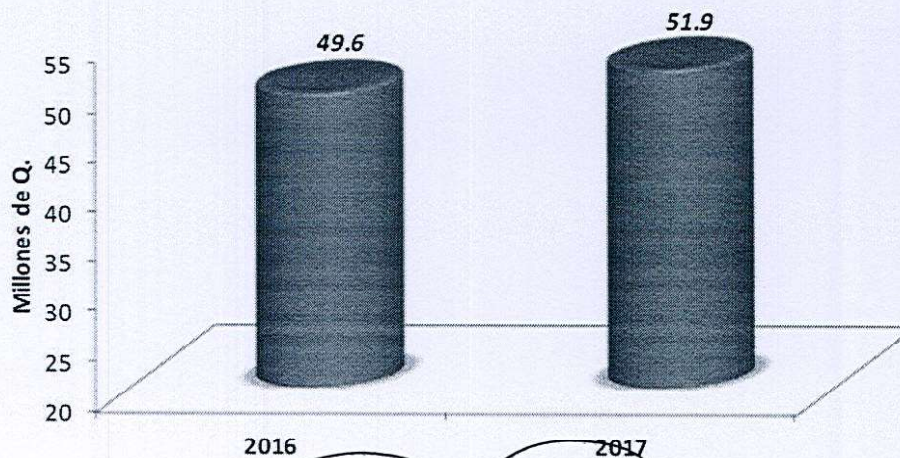


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



## TOTAL DE INGRESOS

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en la cartera de contratos, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

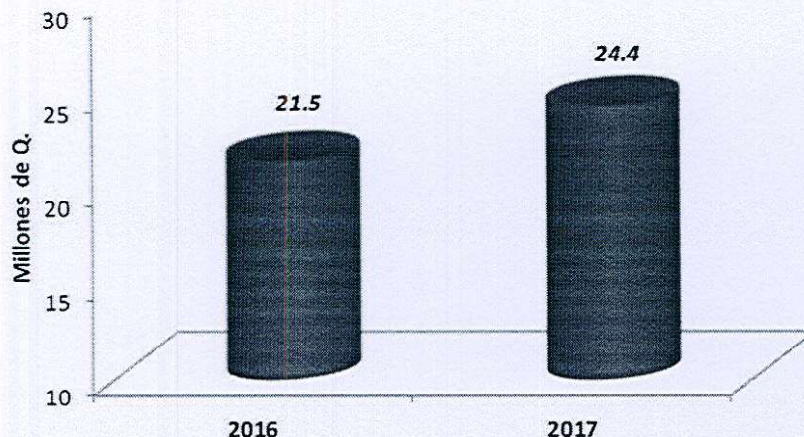
*[Signature]*  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

9/4/2016



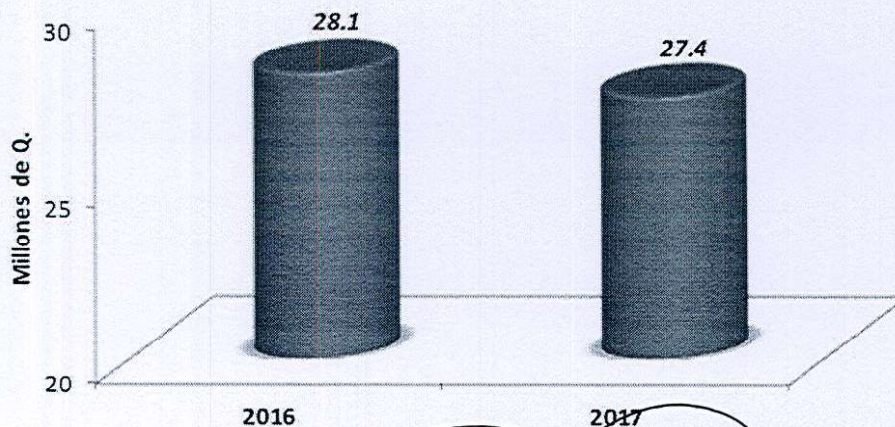
## TOTAL DE GASTOS

Durante el año 2017 los gastos de administración y gastos financieros se mantuvieron proporcionalmente al año anterior, sin embargo, algunos "gastos sin desembolso" como las reservas de cuentas, depreciaciones y diferencial cambiario de moneda, se incrementan en Q.2 millones aproximadamente.



## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO

Como resultado de los datos anteriores, en la siguiente gráfica se muestra la utilidad antes de impuestos en los últimos dos años:



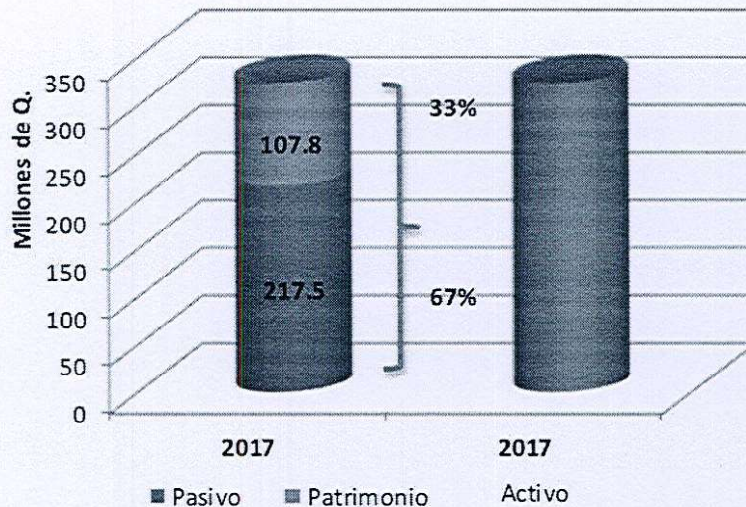
Lieda, Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

*[Signature]*  
Lieda, Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

95/106

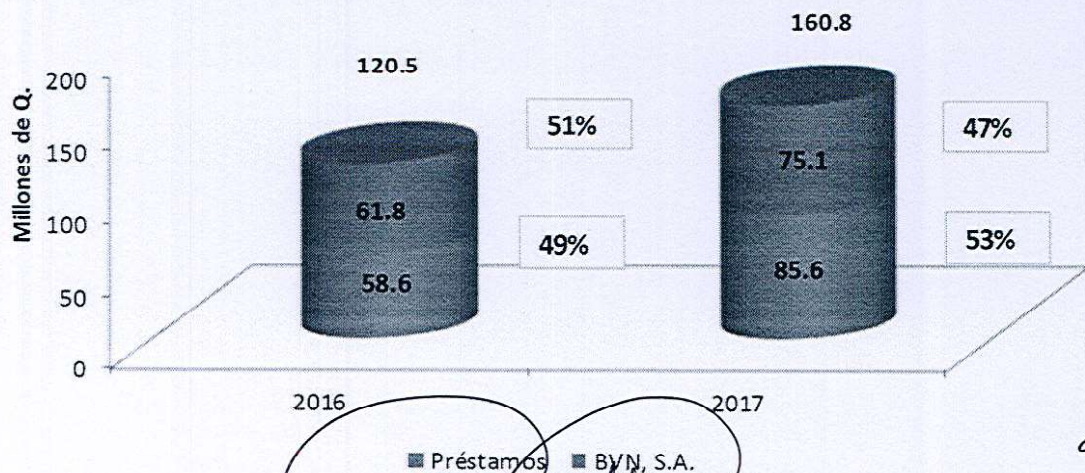


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en siete ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido el crecimiento de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2017 se incrementó el nivel de captaciones. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por este medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

El total de cupos para las emisiones indicadas serán captados en los siguientes años y conforme al presupuesto de inversión.

**EMISIONES**

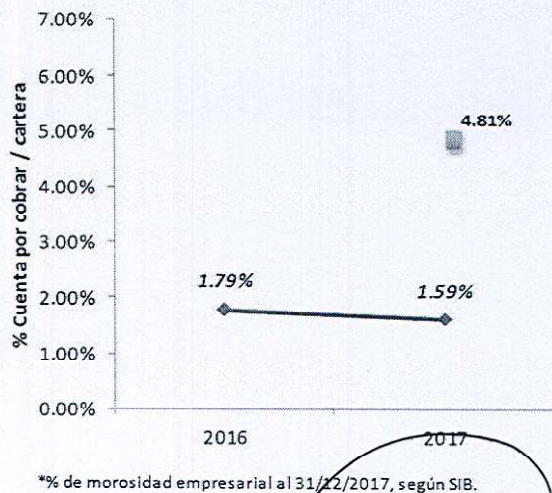
|                  |          |                       |
|------------------|----------|-----------------------|
| ARRENTA I        | Q        | 40,000,000.00         |
| ARRENTA III      | Q        | 60,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>Q</b> | <b>100,000,000.00</b> |
| Monto Colocado   | Q        | 45,201,000.00         |
| Monto Disponible | Q        | 54,799,000.00         |
| Vencimiento      |          | <b>AÑO 2035</b>       |

**EMISIONES**

|                  |           |                      |
|------------------|-----------|----------------------|
| ARRENTA II       | \$        | 3,000,000.00         |
| ARRENTA IV       | \$        | 7,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>\$</b> | <b>10,000,000.00</b> |
| Monto Colocado   | \$        | 4,078,500.00         |
| Monto Disponible | \$        | 5,921,500.00         |
| Vencimiento      |           | <b>AÑO 2035</b>      |

Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha realizado un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos, obteniendo como resultado una excelente relación en cuentas por cobrar, sobre la cartera total de clientes. Al cierre del año 2017 las cuentas por cobrar representaron el 1.59% sobre el total de la cartera, muy por debajo del promedio al cierre anual registrado según SIB, para las Sociedades Financieras Privadas del 4.81%.



97/106

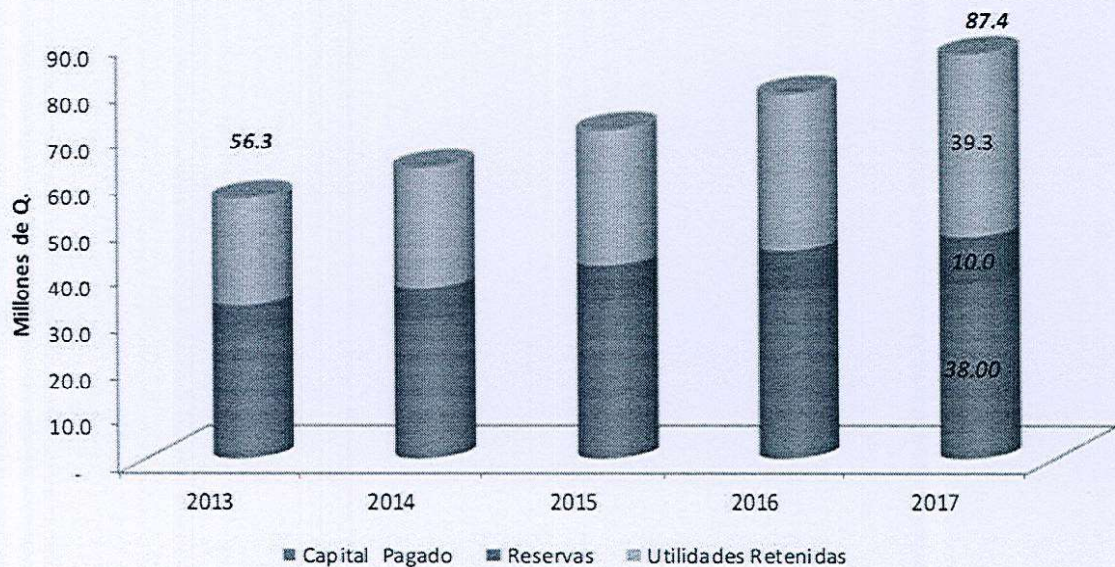




En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en este rubro:

| Período | Capital Pagado | Reservas | Utilidades Retenidas | Total Patrimonio |
|---------|----------------|----------|----------------------|------------------|
| 2013    | 27.0           | 6.0      | 23.3                 | 56.3             |
| 2014    | 30.0           | 6.8      | 26.1                 | 62.9             |
| 2015    | 34.0           | 7.8      | 29.3                 | 71.1             |
| 2016    | 36.0           | 9.0      | 34.0                 | 78.9             |
| 2017    | 38.0           | 10.0     | 39.3                 | 87.4             |

\* Valores expresados en millones de Q.



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria  
 2026  
 1564377  
 REPUBLICA DE GUATEMALA  
 CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE QUETZAL

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
 Abogada y Notaria

98/106





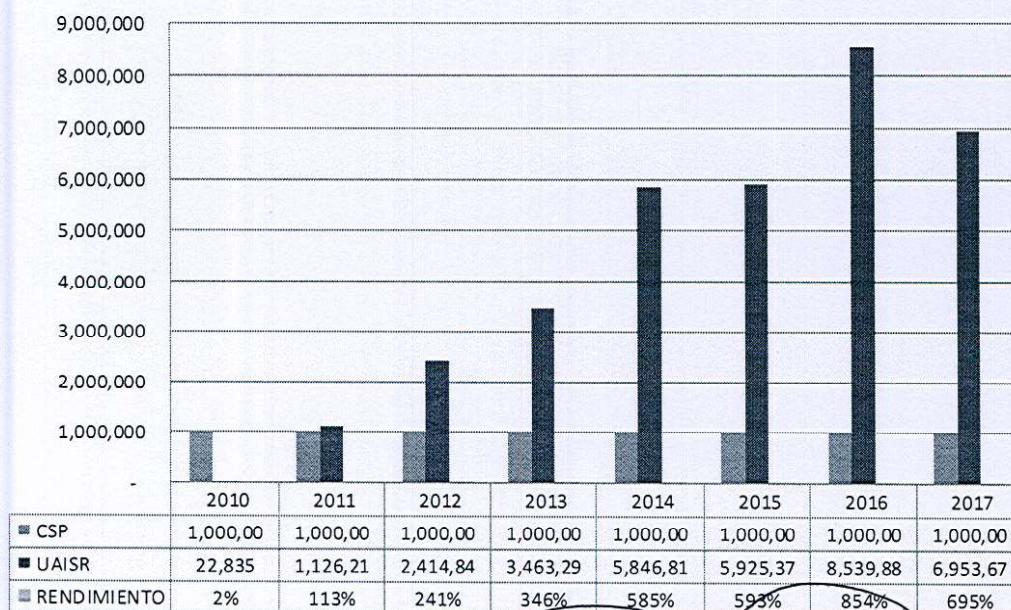
## INVERSIÓN EN LEASING TOTAL

En nombre del Consejo de Administración, nos sentimos complacidos sobre el desarrollo y perspectivas de esta empresa luego de ocho años de operación. La visión de la creación de Leasing Total fue la de brindar el servicio de leasing en conjunto con socios financieros aprovechando las sinergias y apetito de clientes en común, para que a través de una relación responsable hacia nuestros clientes y socios financieros se generen beneficios para las tres partes.

Bajo esta visión hemos continuado respondiendo a requerimientos especiales de mercado en cuanto a plazos, valores y estructuras, además de la atención en importante porción de nuestra operación al mercado de clientes grandes y corporativos.

Durante estos años Leasing Total se ha enfocado en hacer acercamientos con clientes, proveedores y socios financieros, logrando como resultados la adquisición de activos por más de Q.1,100 millones para brindar el servicio de leasing a través de alianzas comerciales con varias instituciones financieras y relación comercial de proveedores locales y del exterior.

La siguiente gráfica muestra los resultados de cada año desde el inicio de la operación, en relación al capital pagado, pudiendo observar un incremento sostenido en los beneficios obtenidos.



| AÑO   | UAISR<br>Q MILLONES |
|-------|---------------------|
| 2010  | 0.2                 |
| 2011  | 1.1                 |
| 2012  | 2.4                 |
| 2013  | 3.5                 |
| 2014  | 5.8                 |
| 2015  | 5.9                 |
| 2016  | 8.5                 |
| 2017  | 6.9                 |
| TOTAL | 34.3                |

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

99/106

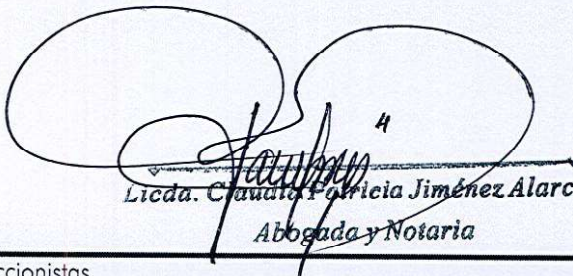




Finalmente, esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

Atentamente,  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
Arrendadora Centroamericana, S.A. -ARCESA-



  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

100/10.6





## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS



FECHA: Guatemala, 22 de febrero de 2017

DIRECCIÓN: 12 Calle 1-25 zona 10, Edificio  
Géminis 10, Torre Norte, Nivel 18,  
Oficina 1801

HORA: 17:00 hrs, ó  
18:00 hrs para segunda  
convocatoria.

Lida. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

101/206



## TERCER PUNTO

### INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

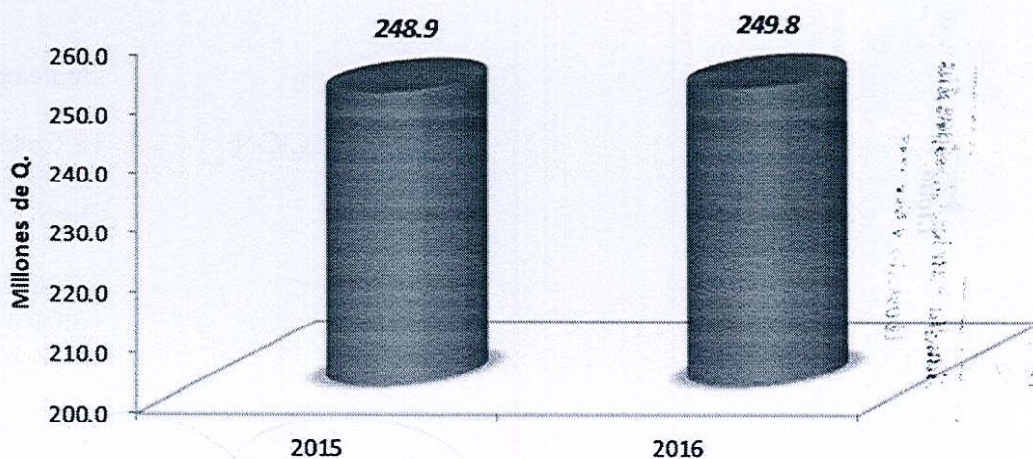
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de Diciembre del año 2016, correspondiente a su trigésimo octavo (38) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía.

La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de arrendamiento financiero y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes. Al cierre del año 2016, la cuenta de contratos de arrendamiento presenta un saldo de Q.249.8 millones, lo cual se muestra en la siguiente gráfica.

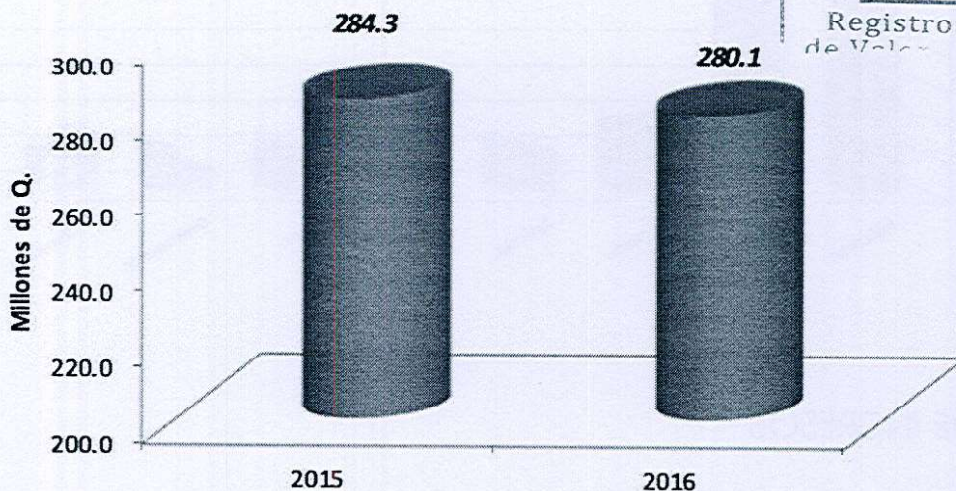
### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



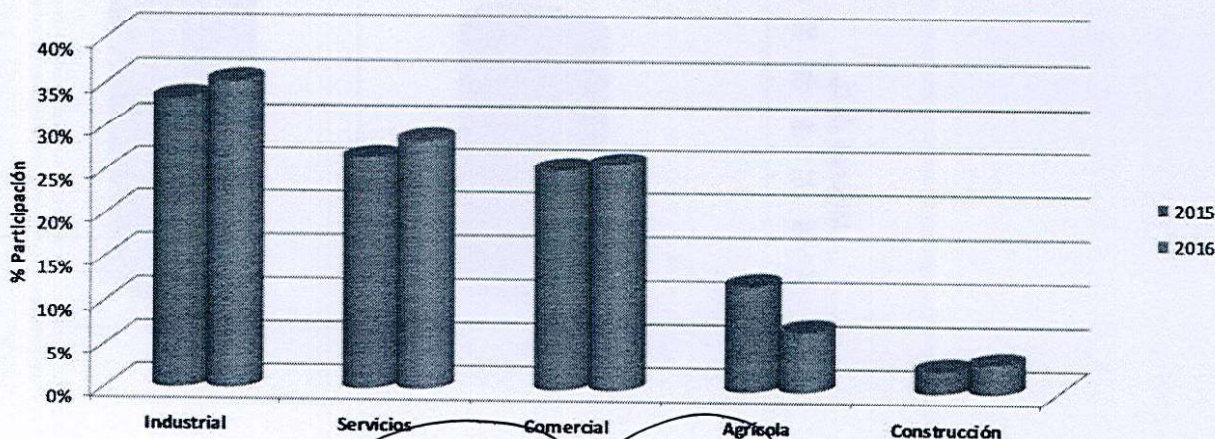


La compra de equipo, los contratos vigentes de arrendamiento, así como las disponibilidades en caja, conforman en su principal porcentaje el Activo Total de la empresa, el cual se muestra a continuación.

## ACTIVOS TOTALES

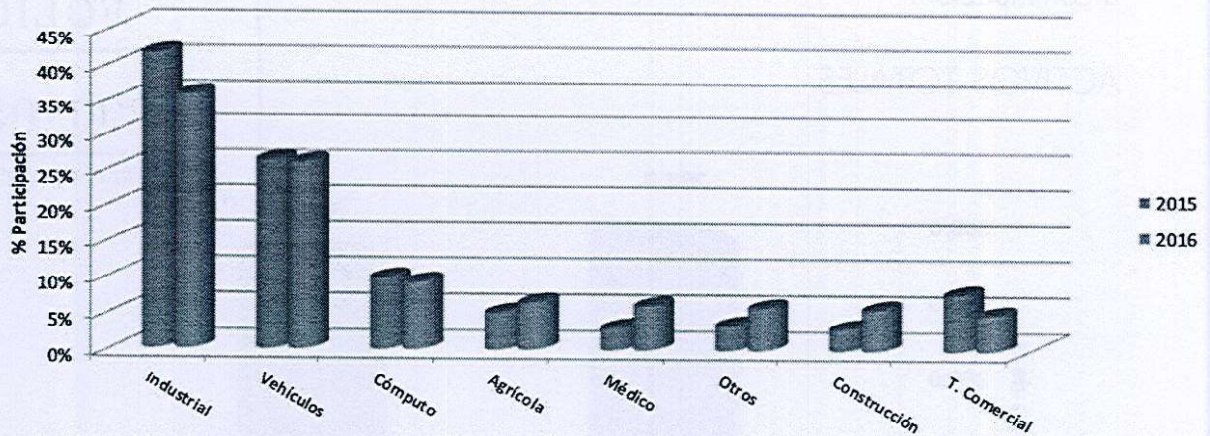


En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:



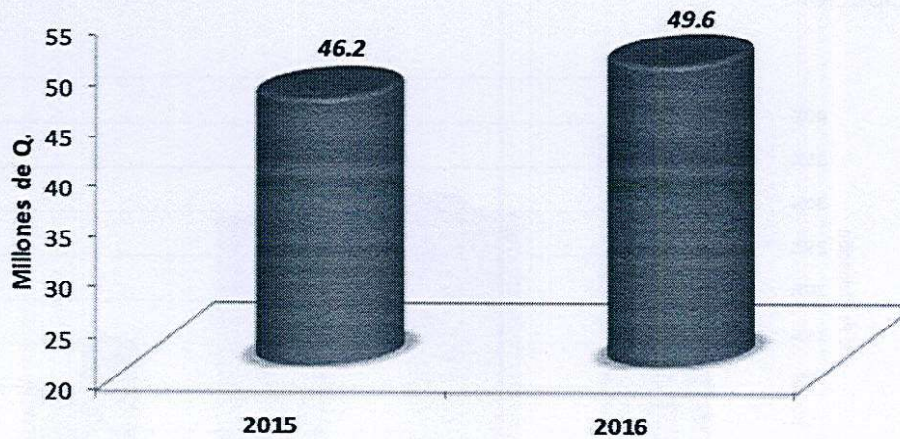


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



## TOTAL DE INGRESOS

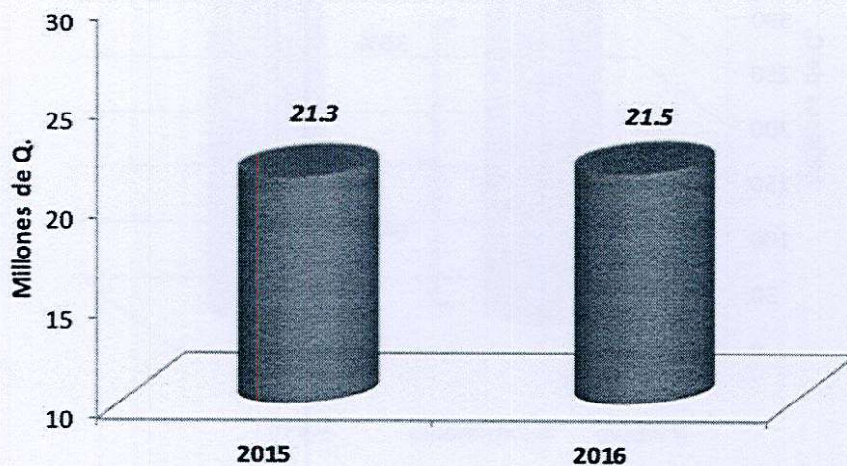
Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en los contratos de arrendamiento, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:





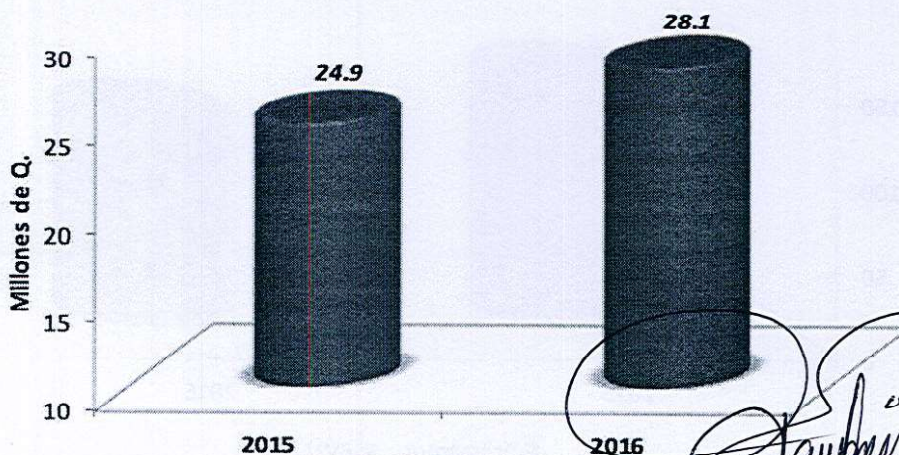
## TOTAL DE GASTOS

Incluyen los gastos de administración, gastos financieros y otros gastos.



## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO

Como resultado de los datos anteriores, en la siguiente gráfica se muestra la utilidad antes de impuestos en los últimos dos años:

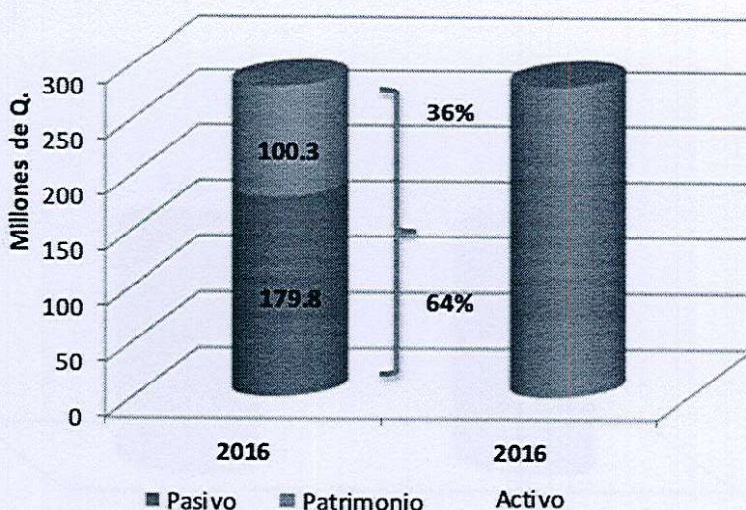


*[Signature]*  
Lieda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

103/2016

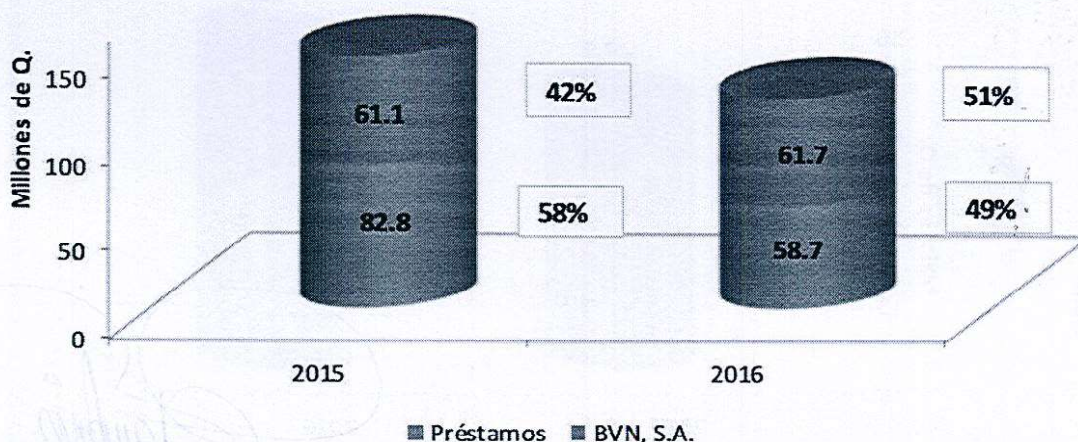


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en seis ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido el crecimiento de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:





En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2016 se mantuvo el nivel de captaciones incluyendo las nuevas emisiones autorizadas en el año 2015. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por éste medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

## EMISIONES

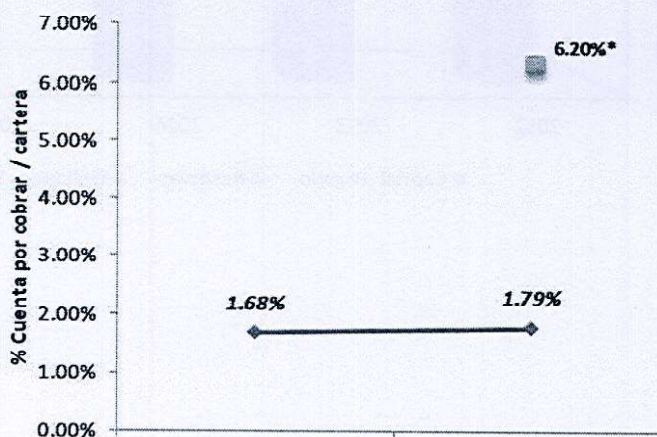
|                  |          |                       |
|------------------|----------|-----------------------|
| ARREND A I       | Q        | 40,000,000.00         |
| ARREND A III     | Q        | 60,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>Q</b> | <b>100,000,000.00</b> |
| Monto Colocado   | Q        | 37,143,000.00         |
| Monto Disponible | Q        | 62,857,000.00         |
| Vencimiento      |          | <b>AÑO 2035</b>       |

## EMISIONES

|                  |           |                      |
|------------------|-----------|----------------------|
| ARREND A II      | \$        | 3,000,000.00         |
| ARREND A IV      | \$        | 7,000,000.00         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>\$</b> | <b>10,000,000.00</b> |
| Monto Colocado   | \$        | 3,276,500.00         |
| Monto Disponible | \$        | 6,723,500.00         |
| Vencimiento      |           | <b>AÑO 2035</b>      |

Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha realizado un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos, obteniendo como resultado una excelente relación en cuentas por cobrar, sobre la cartera total de clientes. Al cierre del año 2016 las cuentas por cobrar representaron el 1.79% sobre el total de la cartera, muy por debajo del promedio al cierre anual registrado en el Sistema Bancario, del 6.20%.



\*% de morosidad empresarial al 31/12/2016, según SIB.

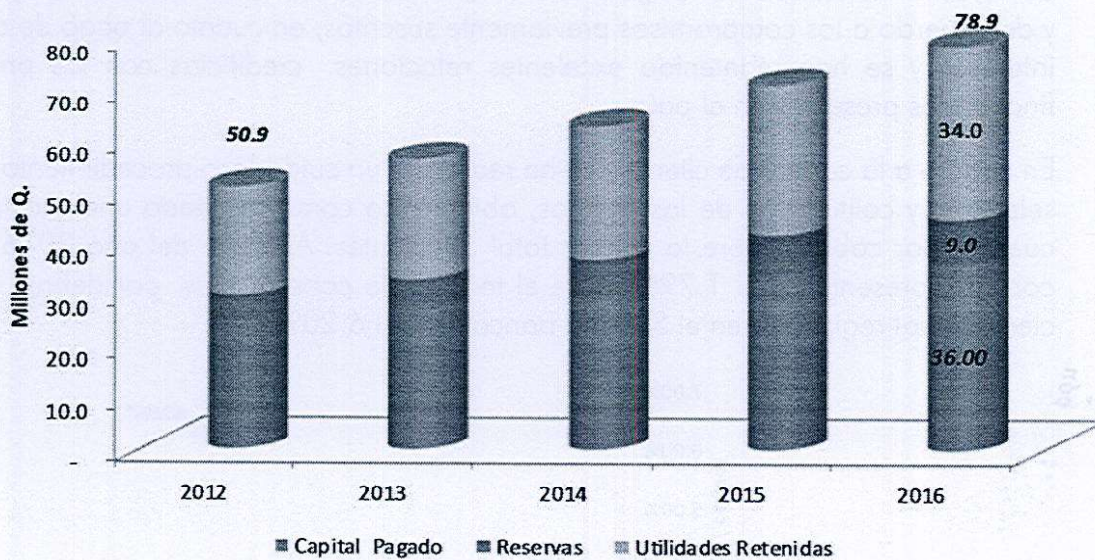
Licda. Claudia Patricia Jiménez Atarcón  
Abogada y Notaria



En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en éste rubro:

| Período | Capital Pagado | Reservas | Utilidades Retenidas | Total Patrimonio |
|---------|----------------|----------|----------------------|------------------|
| 2012    | 25.0           | 4.8      | 21.1                 | 50.9             |
| 2013    | 27.0           | 6.0      | 23.3                 | 56.3             |
| 2014    | 30.0           | 6.8      | 26.1                 | 62.9             |
| 2015    | 34.0           | 7.8      | 29.3                 | 71.1             |
| 2016    | 36.0           | 9.0      | 34.0                 | 78.9             |

\* Valores expresados en millones de Q.







## PROPIEDADES INMUEBLES

Debido al crecimiento de los últimos años, Arrendadora Centroamericana es actualmente propietaria de tres oficinas distribuidas en niveles distintos de la Torre Norte del Edificio Géminis 10. Con el objeto de consolidar la operación, se prosiguió con el proceso de compra de una nueva oficina de aproximadamente 620 metros cuadrados, en el proyecto denominado AVIA, el cual se ubica en la 12 calle entre 2da y 3ra avenidas de la zona 10. Según lo planificado estaremos instalados en dichas oficinas en el primer trimestre del año 2017

Esta adquisición incrementará los activos fijos de la empresa y dará más solidez al patrimonio de la Sociedad. Dicho proyecto se estima tendrá un valor en el orden de Q.17 millones.

También es importante mencionar que las nuevas instalaciones tendrán capacidad de incrementar nuestro equipo de colaboradores en un 30%, preparándonos de ésta forma para el crecimiento de nuestra operación en los siguientes años.

## UNIDAD DE FACTORING

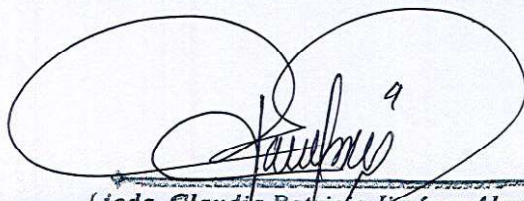
Luego del análisis de mercado y las necesidades de nuestros clientes, sumado al desarrollo de la Planificación Estratégica del grupo, arrancamos a final del año 2016 la nueva unidad de Negocios de operaciones de Factoring o descuento de facturas.

Este mecanismo financiero funciona facilitando recursos a las empresas en base de las cuentas por cobrar a sus clientes, por períodos cortos, usualmente entre 30 a 90 días.

Durante el presente año 2017 hemos proyectado una colocación que pueda alcanzar Q.30 millones, incrementando de esta forma nuestros activos totales y beneficios al final del año.

Actualmente esta unidad está integrada por un nuevo equipo de colaboradores especializados en el producto, lo que garantizará el desarrollo esperado de este nuevo proyecto.

Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria



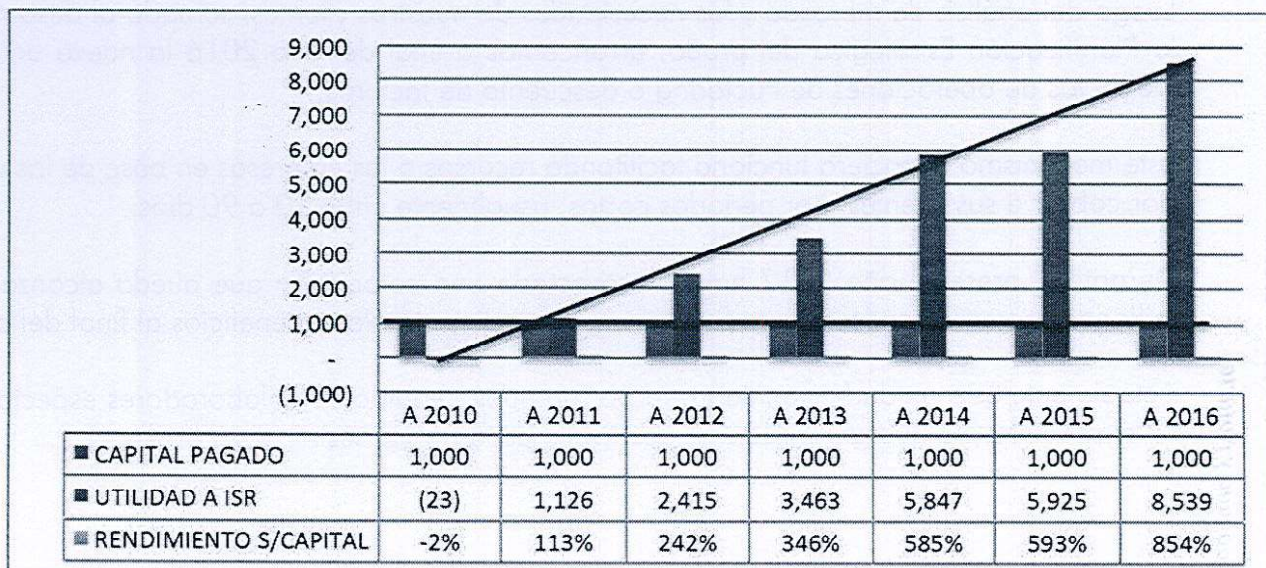
## INVERSIÓN EN LEASING TOTAL

En nombre del Consejo de Administración, nos sentimos complacidos sobre el desarrollo y perspectivas de ésta empresa luego de siete años de operación. La visión de la creación de Leasing Total fue la de brindar el servicio de leasing en conjunto con socios financieros aprovechando las sinergias y apetito de clientes en común, para que a través de una relación responsable hacia nuestros clientes y socios financieros se generen beneficios para las tres partes.

Bajo esta visión hemos continuado respondiendo a requerimientos especiales de mercado en cuanto a plazos, valores y estructuras, además de la atención en importante porción de nuestra operación al mercado de clientes grandes y corporativos.

Durante estos años Leasing Total se ha enfocado en hacer acercamientos con clientes, proveedores y socios financieros, logrando como resultados la adquisición de activos por más de Q822 millones para brindar el servicio de leasing a través de alianzas comerciales con varias instituciones financieras y relación comercial de proveedores locales y del exterior.

La siguiente gráfica muestra los resultados de cada año desde el inicio de la operación, en relación al capital pagado, pudiendo observar un incremento sostenido en los beneficios obtenidos.



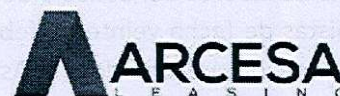




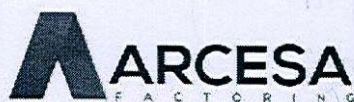
## IMAGEN CORPORATIVA

En el año 2016 iniciamos también el proceso de cambio de imagen con un enfoque renovado y corporativo de cara al cliente y aliados estratégicos. Podemos observar a continuación los cambios iniciales.

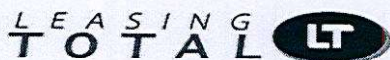
### ARCESA LEASING



### ARCESA FACTORING



### LEASING TOTAL



Lo anterior está acompañado de un plan que incluye páginas en internet, material de apoyo y otros aspectos con el objeto de consolidar y fidelizar la relación con nuestros clientes y proveedores.

Finalmente, esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

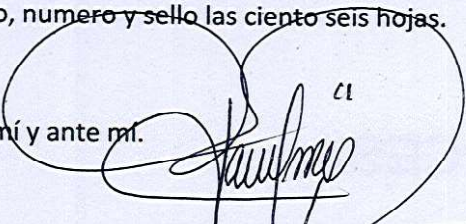
Atentamente,  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
Arrendadora Centroamericana, S.A. -ARCESA-

106/106



En la ciudad y departamento de Guatemala, hoy quince de enero de dos mil veinte como Notaria DOY FE: que las ciento seis hojas que de fotocopia que anteceden **SON AUTÉNTICAS** por haberse reproducido de sus originales directamente en mi presencia, consistentes en, Prospecto Pagarés Arrenda IV Dólares de Arrendadora Centroamericana, S. A.; informe de opinión tipo calificación de emisores de Guatemala de la entidad Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima, de fecha diciembre de dos mil dieciocho emitido por La Calificadora de Riesgos Regional; índices financieros acumulados correspondiente a los cierres auditados hasta el dos mil dieciocho de Arrendadora Centroamericana, S. A.; estados financieros al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho y dos mil diecisiete e informe de auditores independientes Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S. C. de Arrendadora Centroamericana, S. A.; estados financieros al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete y dos mil dieciséis e informe de auditores independientes Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S. C. de Arrendadora Centroamericana, S. A.; estados financieros al treinta y uno de diciembre de y dos mil quince e informe de auditores independientes Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S. C. de Arrendadora Centroamericana, S. A.; Balance General para el período terminado al treinta de junio de dos mil diecinueve de Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima; Informe de labores del Consejo de Administración presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha veinte de febrero de dos mil diecinueve; Informe de labores del Consejo de Administración presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciocho; Informe de labores del Consejo de Administración presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete; La presente acta de legalización está contenida en el reverso de la hoja ciento seis y en fe de lo cual firmo, número y sello las ciento seis hojas.

Por mí y ante mí.

  
Licda. Claudia Patricia Jiménez Alarcón  
Abogada y Notaria

