

1 de 29

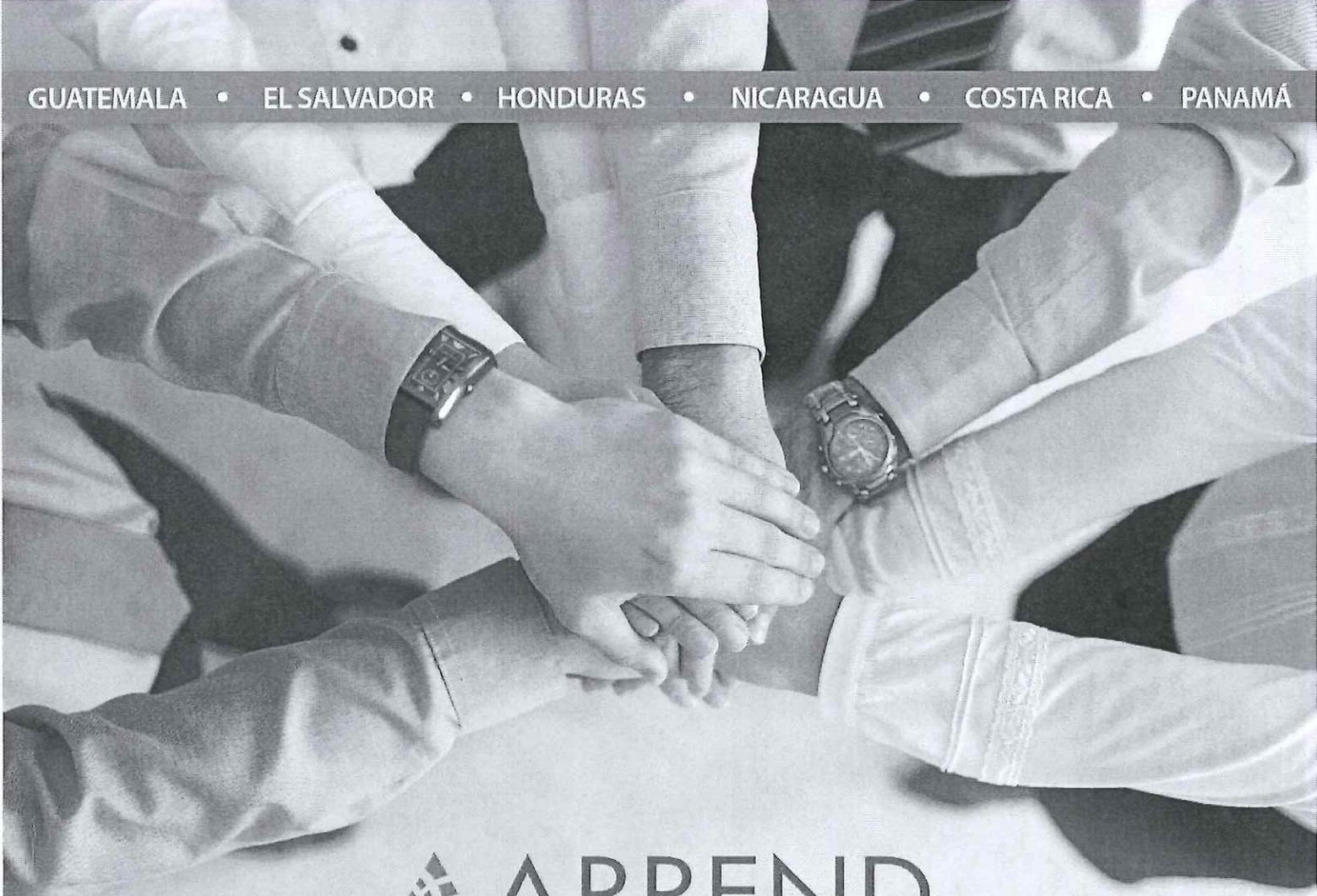
*[Handwritten Signature]*

Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

BVN  
BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A.  
RECIBIDO  
17 AGO. 2021  
HORA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

# ADENDUM 2020 PAGARÉS CASA 3 ARREND

GUATEMALA • EL SALVADOR • HONDURAS • NICARAGUA • COSTA RICA • PANAMÁ

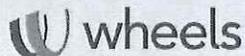


# ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL  
ALLIANCE



Norfund



FIV  
CASA DE BOLSA

## Alianzas estratégicas con efectos multiplicadores

Unidos por más de 25 años para crear una sola visión de  
**Leasing en la Región.**

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



2 de 29

Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

7ª. AVE. 7-07, ZONA 9, EDIFICIO ARREND, NIVELES 1, 7 y 8, CIUDAD DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA  
TEL.: (502) 2218-1818, 2277-5000 • www.arrendleasing.com • E-MAIL: inversiones@arrendleasing.com

**ADENDUM 2020  
PAGARÉS CASA 3  
OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL Q. 120,000,000.00**

**FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

"La presente actualización se emite en cumplimiento del inciso d) del artículo 2 del Reglamento sobre Divulgación y Actualización de Información de Entidades Emisoras" de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. y comprende información legal y financiera al 31 de diciembre de 2020.

**VERACIDAD DE LOS DATOS:**

"El representante legal de ARREND LEASING, S.A. certifica: 1) Que los datos contenidos en el presente adendum 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; 2) Que los puntos no contenidos en el presente Adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente lo establecido en el cuerpo del prospecto original.

GUATEMALA, JUNIO DE 2021





3 de 29



Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

1. INFORMACIÓN DEL EMISOR	1
1.1. IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA	1
Nombre del Emisor	
Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil	
Importe Neto del Volumen de Colocación Anual de Negocios	
Descripción del Grupo y Estructura de Control de la Emisora	
Órgano de Administración y Principales Ejecutivos	
Personal Empleado y Relaciones Laborales	
Dividendos Distribuidos e Intereses Pagados	
1.2. FACTORES DE RIESGO	6
Factores de Riesgo Inherentes al Negocio	
Proyectos de expansión y crecimiento	
Otros factores de riesgo	
Nivel de Apalancamiento y Sistema de Pago	
Proyecciones Financieras	
1.3. OTROS DATOS	8
Política de Inversiones	
Emisiones Anteriores	
Emisiones Vigentes	
2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA	10
Calificación de riesgo	
3. INFORMACIÓN FINANCIERA	11
Estados Financieros Auditados diciembre 2020	
Estados Financieros Internos marzo 2021	
Índices Financieros	
Informe del Órgano de Administración	
Estados Financieros Proyectados	
5. RESPONSABILIDADES	15
ANEXOS	17
Informe de Calificación de Riesgo	
Estados Financieros Auditados diciembre 2020	
Estados financieros Internos marzo 2021	



**1. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

**1.1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA**

**a. Nombre del emisor**

(Referencia: Inciso a, Página 2)

La emisora recientemente modificó su denominación social de Comercial Administradora, Sociedad Anónima a ARREND LEASING, SOCIEDAD ANÓNIMA. A partir de ahora, su nombre comercial será ARREND LEASING. Todos los documentos, incluyendo el presente adendum, harán referencia a su nueva denominación social.

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

(Referencia: Inciso c, Página 2)

Su denominación social y nombre comercial fueron modificados mediante escritura pública número 23 autorizada el 19 de mayo de 2021 por la Notaria Ana María Sun Samayoa, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 25 de mayo de 2021.

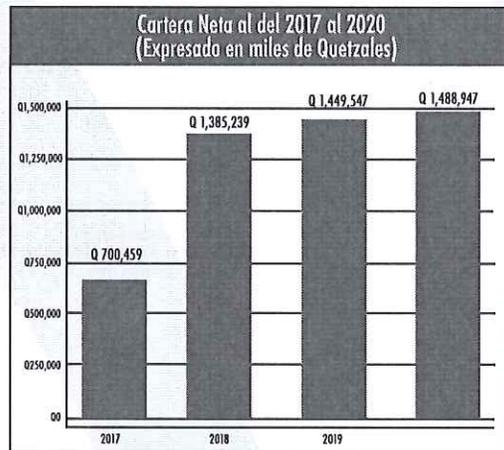
**g. Importe neto del volumen de colocación anual de negocios**

(Referencia: Inciso g, Página 4)

**g.1. Volumen anual de negocios (cartera neta en miles) de Quetzales \***

Cartera Neta (Expresado en miles de Quetzales)

Año	Importe Volumen Neto
2017	Q 700,459
2018	Q 1,385,239
2019	Q 1,449,547
2020	Q 1,488,947



T.C. 7.79382 tasa de referencia BANGUAT del 31 de diciembre de 2020

Validación de los Estados Financieros Auditados

	DIC. 2019	DIC. 2020
Inversión en arrendamiento financiero	393,340,559	429,010,997
Cartera de Créditos	123,882,015	53,470,984
Inversión en arrendamiento financiero largo plazo	884,673,975	918,091,036
Cartera de Créditos largo plazo	44,650,321	88,373,701
Total	Q 1,449,546,870	Q 1,488,946,718

*[Handwritten Signature]*

4 de 29

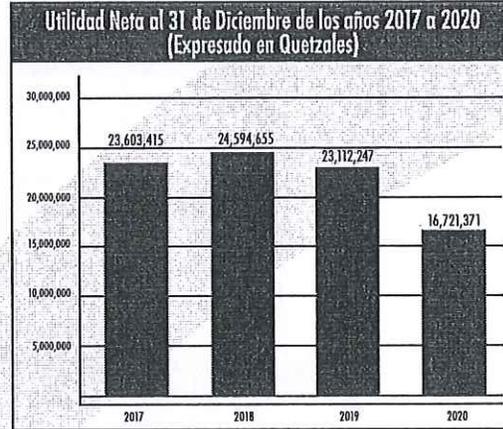
Ana Silvia  
Enriquez Rivera  
Abogada y Notaria

**g.2. Utilidad Neta - Ganancias Distribuibles**

ARREND LEASING, S.A., muestra las utilidades obtenidas en los Estados financieros, de los periodos 2017 - 2020.

Utilidad Neta

Año	Importe Volumen Neto
2017	Q 23,603,415
2018	Q 24,594,655
2019	Q 23,112,247
2020	Q 16,721,371



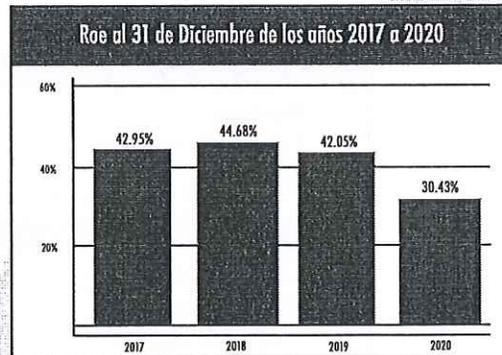
**g.3. Retorno sobre el Capital Invertido**

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgos, de gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando un Rendimiento sobre Capital a diciembre 2020 de 30.43%.

Retorno sobre el Capital Invertido (ROE)

Año	ROE
2017	42.95%
2018	44.68%
2019	42.05%
2020	30.43%

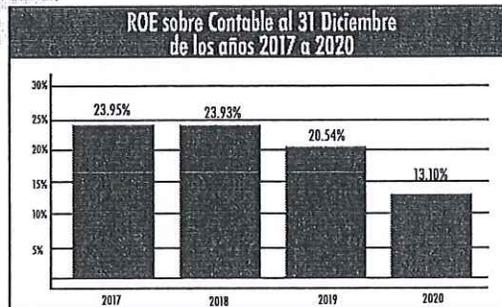
Nota: La base de este cálculo es de Utilidades Netas sobre Capital Pagado



Retorno sobre el Capital Contable (ROE)

Año	ROE
2017	23.95%
2018	23.93%
2019	20.54%
2020	13.10%

Nota: La base de este cálculo es de Utilidades Netas sobre Patrimonio



**i. Descripción del grupo y estructura de control de la emisora**  
(Referencia: Inciso i, Página 5)

**DESCRIPCIÓN DEL CONTROL EFECTIVO DEL EMISOR**

Arrend Leasing S.A. de C.V El Salvador	Arrend Leasing S.A. Honduras	Arrend Leasing S.A. Nicaragua	
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos	Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos	Presidente Secretario	Juan Manuel Arzú Tinoco Richard Anthony Bickford Marroquín

Arrend Leasing S.A. Costa Rica		Arrend Leasing S.A. Panamá	
Presidente	Juan Christopher Niemann	Presidente	Juan Christopher Niemann
Secretario	Richard Anthony Bickford	Secretario	Richard Anthony Bickford
Tesorero	Juan Manuel Arzú Tinoco	Tesorero	Juan Manuel Arzú Tinoco

FIVA
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos

AGENCIA INDEPENDIENTE DE SEGUROS Y FIANZAS ARREND	
Presidente	Julio Ernesto Sosa López
Vice-presidente	Francisco Arenales Farner
Secretario	Pedro Gerardo Villadeleón Lara

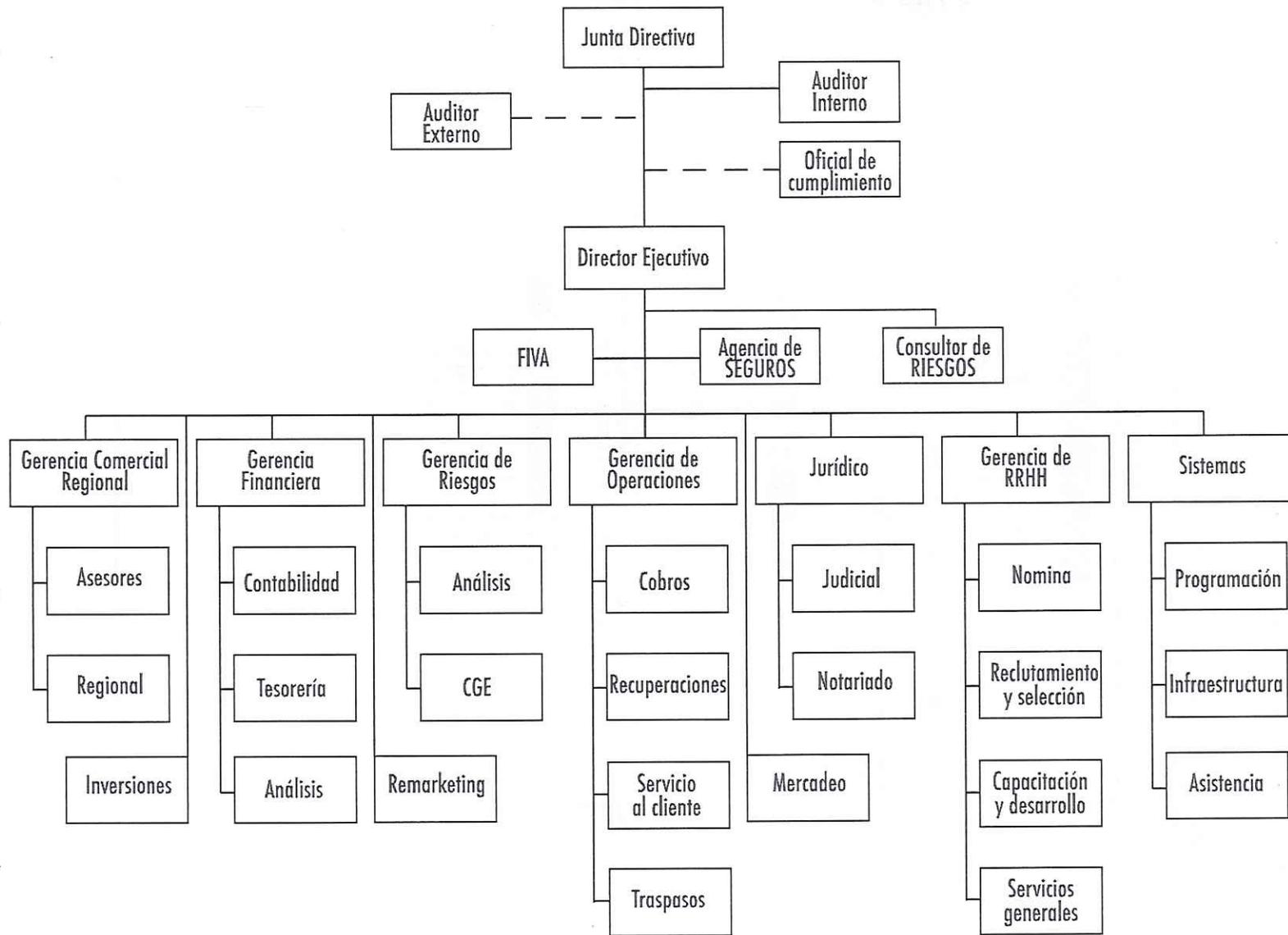
**l. Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa**  
(Referencia: Inciso l, Página 6)

Consejo de Administración	
Presidente	Julio Ernesto Sosa López
Vice-presidente	Francisco Arenales Farner
Secretario	Pedro Gerardo Villadeleón Lara

Principales Ejecutivos	
Gerente General y Representante Legal	Eva Mirella Juárez Recinos
Gerente Comercial	Karen Cerezo
Gerente de Seguros	Byron Castañeda Galindo



Organigrama



Elaborado por Recursos Humanos

*[Handwritten signature]*  
Abogada y Notaria  
Enriquez Rivera

**m. Personal empleado y relaciones laborales**

(Referencia: Inciso m, Página 7)

El buen desempeño de los colaboradores de Arrend y la mejora continua, han permitido mantener índices de rentabilidad, enfocados en la visión de ser líderes regionales en leasing. Por ello, se cuenta con personal altamente capacitado y profesional para cumplir con la satisfacción de los clientes inversionistas y accionistas.

ARREND LEASING, S.A. ha mantenido en el transcurso de su existencia, excelentes relaciones con todo su personal. La cantidad de personal empleado en los últimos años ha variado de la siguiente manera:

Año	Total de Empleados
2017	154
2018	181
2019	199
2020	178

A la fecha no existen sindicatos ni asociaciones solidaristas.

**n. Dividendos distribuidos e intereses pagados**

(Referencia: Inciso m, Página 6)

ARREND LEASING, S. A. durante los últimos años decretó y pagó dividendos por:

Año	Dividendos distribuidos
2017	Q 21,392,251
2018	Q 20,488,320
2019	Q 13,158,804

ARREND LEASING, S. A. ha pagado durante los últimos cuatro años, por concepto de intereses por valores emitidos correspondientes a las emisiones PAGARES CASA 1, PAGARES CASA 2, PAGARES CASA 3, PAGARES CASA 4, PAGARES CASA 5, PAGARES CASA 1 DÓLARES, PAGARES CASA 2 DÓLARES, PAGARES CASA 3 DÓLARES y PAGARES CASA 4 DÓLARES, lo siguiente:

Año	Intereses pagados
2017	Q 20,405,205
2018	Q 24,922,845
2019	Q 30,333,761
2020	Q 34,059,589



## 1.2. FACTORES DE RIESGO

### a. Factores de riesgo inherentes al negocio

(Referencia: Inciso a, Página 8)

#### a.1 Operaciones

- **Análisis Financiero:** Arrend se ha destacado por tener una cartera de buena calidad, sin embargo, por su tamaño y el perfil de clientes enfrentó una concentración de sus 20 mayores deudores en un 35.05% al 31 de diciembre 2020.

#### a.2 Estructura Financiera

- **Disponibilidad de Financiamiento:** Una parte fundamental para el giro del negocio de ARREND LEASING, S.A., es la obtención de financiamiento a través de bancos. La concentración de fondeo se encuentra representada por un 41.87% en un banco al 31 de diciembre 2020.

- El fondeo de ARREND LEASING, S.A., se encuentra equilibrado por moneda, con una cartera en quetzales la cual representa el 56% y con un plazo promedio de 50 meses, por el nivel de dolarización de la cartera, ARREND LEASING, S.A. tiene establecida una política de posición larga para evitar los efectos negativos de un descalce de moneda.

- En cuanto al financiamiento que otorga en moneda extranjera, varió de un 43% a un 44% en el último año. Debido al tipo de cliente que cuenta con generación de dólares en sus negocios y a que las tasas en dólares son más competitivas que las tasas en quetzales, los clientes suelen solicitar más financiamiento en dólares que en quetzales, por razones de costos financieros

- **Apalancamiento:** Tal como puede observarse en la página 8 del presente adendum, ARREND LEASING, S.A., dada su naturaleza, opera y continuará operando con un alto nivel de apalancamiento, como resultado del endeudamiento del que es sujeto como parte de sus operaciones, para el mes de diciembre de 2020 el nivel de apalancamiento representa un 15.64%.

- **Cartera morosa:** ARREND LEASING se ha preocupado por mantener sus índices de morosidad bajos, sin embargo, el resultado para diciembre 2020 la mora representa un 3.82%, este incremento originado por los efectos de confinamiento por la pandemia Covid19, lo cual afectó a varios de nuestros clientes en sus negocios, Arrend ha adoptado todas las medidas necesarias para disminuir la mora de la cartera y también apoyar nuestros clientes para salir adelante en sus negocios afectados por esta pandemia Covid 19.

Comportamiento de la Mora al 31 de Diciembre de los años 2017-2020

CARTERA POR STATUS	2017	2018	2019	2020
Vigentes en Mora	0.14%	0.55%	0.36%	0.58%
Vigentes en Proceso de Prórroga	0.05%	0.18%	0.05%	0.22%
Vencidos en Cobro Administrativo	0.21%	0.26%	0.65%	0.32%
Vencidos en Cobro Judicial	0.16%	0.57%	0.81%	2.70%
Reclamo por Seguros	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
<b>MORA DE LA CARTERA</b>	<b>0.57%</b>	<b>1.56%</b>	<b>1.88%</b>	<b>3.82%</b>

**a.9. Proyectos de expansión y crecimiento**  
(Referencia: Inciso a.9, Página 10)

El crecimiento de ARREND LEASING, S.A., ha sido todo un éxito en la parte financiera, logrando al 31 de diciembre de 2020 contar con más de Q.1,359 millones en la cartera de leasing y Q.2,125 millones en activos con un ROE del 30.43% (Utilidad/capital pagado), igualmente ARREND LEASING, S.A., ha ido evolucionando en la parte cualitativa de su estructura organizacional y operativa, contando con personal profesional y motivado, logrando con todas sus cualidades la fidelidad de los clientes y respeto de los competidores y bancos fondeadores.

Arrend Leasing ha venido con una tendencia de crecimiento durante los últimos años, cerrando el 2020 con un balance significativamente positivo, el cual se ve reflejado al 31 de diciembre.

Proyección de Colocación de Leasing 3 años - Quetzales			
Mes / Año	2021	2022	2023
Enero	<b>15,113,469</b>	25,234,613	26,496,344
Febrero	<b>15,760,108</b>	25,234,613	26,496,344
Marzo	<b>23,080,633</b>	28,045,421	29,447,692
Abril	<b>23,383,303</b>	26,534,681	27,861,415
Mayo	<b>20,671,187</b>	29,556,161	31,033,969
Junio	<b>24,654,428</b>	25,883,261	27,177,424
Julio	26,089,525	27,394,001	28,763,701
Agosto	26,915,845	28,261,637	29,674,719
Septiembre	26,709,925	28,045,421	29,447,692
Octubre	31,646,725	33,229,061	34,890,514
Noviembre	31,234,885	32,796,629	34,436,461
Diciembre	22,594,165	23,723,873	24,910,067
Total	287,854,198	333,939,375	350,636,344

De enero a junio de 2021 datos reales.

**d. Otros factores de riesgo**  
(Referencia d.3 página 12)

**d.3. Fuerza mayor**

El riesgo de una pandemia, epidemia o el desarrollo de una enfermedad con alta carga viral como el COVID-19, ha afectado negativamente los resultados operativos y financieros de muchas empresas, se espera que, con la aparición de una vacuna, todos estos efectos negativos disminuyan.

**e. Nivel de apalancamiento y sistema de pago**  
(Referencia: Inciso e, Página 13)

Con respecto al nivel de apalancamiento, éste puede inferirse a partir de las razones financieras de endeudamiento y de pasivo-capital. Con base en datos al 31 de diciembre de 2020, la razón de endeudamiento es del 93.99% y el nivel de apalancamiento del 15.64.

En los últimos años, el nivel de apalancamiento se refleja en la siguiente tabla:

Pasivo Total / Patrimonio	
Año	Nivel
2017	8.28
2018	15.72
2019	16.58
2020	15.64

La razón de endeudamiento (Pasivo Total/Activo Total) para los últimos años se detalla a continuación:

Pasivo Total / Activo Total	
Año	Nivel
2017	89.26%
2018	94.02%
2019	94.31%
2020	93.99%

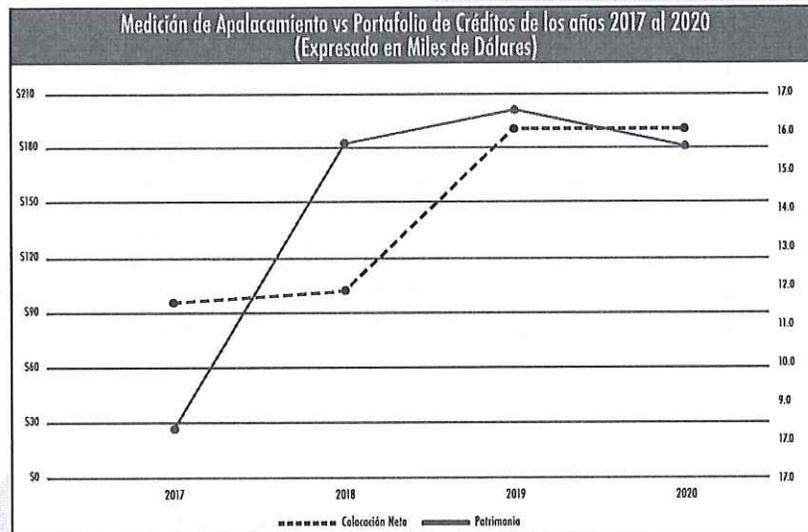


*[Firma]*

7 de 29

Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

Adicionalmente ARREND LEASING, S.A., realiza una medición del nivel de apalancamiento, para lo cual se toma como base el pasivo total sobre el patrimonio, razón que puede incrementar conforme el aumento de nuestra colocación de leasing. La siguiente gráfica muestra la tendencia entre el nivel de obligaciones financieras adquiridas y la colocación de contratos de arrendamiento del emisor.



**f. Proyecciones financieras**

(Referencia: Inciso f, Página 13)

En las páginas 7, 9 y 14 del presente Adendum, se presentan proyecciones financieras, las cuales fueron preparadas por el emisor en base a supuestos, los cuales se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

**1.3. OTROS DATOS**

**b. Política de inversiones**

(Referencia: Inciso b, Página 14)

**b.1. Descripción de Activos Fijos**

Descripción de Activos Fijos al 31 de Diciembre 2020 (Expresado en Quetzales)				
DESCRIPCION	SALDO INICIAL 2019	ADICIONES	BAJAS y/o RETIROS	SALDO FINAL
Equipo de Computo	7,632,496	185,215	(105,902)	7,711,809
Mejoras a Propiedades Ajenas	5,961,020	108,783		6,069,803
Mobiliario Y Equipo	4,100,439	119,675		4,220,114
Vehículos	1,722,563	681,647	(561,626)	1,842,584
<b>Total</b>	<b>19,416,518</b>	<b>1,095,320</b>	<b>(667,528)</b>	<b>19,844,310</b>

Depreciaciones Acumuladas				
DESCRIPCION	SALDO INICIAL 2019	ADICIONES	BAJAS y/o RETIROS	SALDO FINAL
<b>Total</b>	<b>(13,446,525)</b>	<b>(2,156,896)</b>	<b>292,098</b>	<b>(15,311,323)</b>
Activos Fijos Netos	5,969,993	1,061,576	(375,430)	4,532,987

## b.2. Proyección de Captación de Inversiones

Proyección de Captación de Inversiones 2021-2025 (Expresado en Quetzales)					
Mes / Año	2021	2022	2023	2024	2025
Enero	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295	9,695,872
Febrero	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844	11,311,850
Marzo	11,448,000	12,478,321	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Abril	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295	9,695,872
Mayo	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844	11,311,850
Junio	11,448,000	12,478,321	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Julio	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295	9,695,872
Agosto	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844	11,311,850
Septiembre	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Octubre	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Noviembre	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Diciembre	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492	16,159,786
Totales	Q113,335,200	Q123,535,368	Q134,653,551	Q146,772,371	Q159,981,884

## c. Emisiones anteriores

(Referencia: Inciso c, Página 15)

ARREND LEASING, S.A. tuvo una emisión bajo programa listada en BVN la cual venció, se denominaba PAGARÉS CASA 1 DÓLARES, la misma se cotizó tanto en mercado primario como en secundario.

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 3 fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 21 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 29 de octubre de 2020 bajo el código 01040100602170001, con un monto autorizado de Q.120,000,000.00, venciendo el 13 de enero del año 2023.

## d. Emisiones vigentes

(Referencia: Inciso d, Página 15 y 16)

ARREND LEASING, S.A. actualmente cuenta con ocho emisiones vigentes, denominadas, PAGARES CASA 1, PAGARÉS CASA 2, PAGARÉS CASA 3, PAGARÉS CASA 4, PAGARÉS CASA 5, PAGARÉS CASA 2 DÓLARES, PAGARÉS CASA 3 DÓLARES y PAGARÉS CASA 4 DÓLARES. En la siguiente tabla se detalla el monto colocado a diciembre de los años 2017 al 2020.

Colocación de Inversiones al 31 de diciembre de los años 2017-2020 (Expresado en Quetzales)						
Periodo	PCASA1	PCASA2	PCASA3	PCASA4	PCASAS	TOTAL
Diciembre 2017	Q19,319,000.00	Q58,185,000.00	Q49,116,000.00			Q120,620,000.00
Diciembre 2018	Q16,646,000.00	Q58,918,000.00	Q117,703,000.00			Q193,264,000.00
Diciembre 2019	Q19,361,000.00	Q59,764,000.00	Q119,831,000.00	Q39,709,000.00		Q238,665,000.00
Diciembre 2020	Q10,308,000.00	Q45,017,000.00	Q95,618,000.00	Q45,578,000.00	Q66,745,000.00	Q263,266,000.00

Colocación de Inversiones al 31 de diciembre de los años 2018-2020 (Expresado en Dólares)				
Periodo	PCASA2S	PCASA3S	PCASA4S	TOTAL
Diciembre 2018	\$9,735,000.00	\$7,446,000.00		\$193,264,000.00
Diciembre 2019	\$9,881,000.00	\$9,984,000.00	\$2,344,000.00	\$238,665,000.00
Diciembre 2020	\$5,317,000.00	\$6,582,000.00	\$19,606,000.00	\$31,505,000.00





8 de 29

Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

### e. Calificaciones de Riesgo

(Referencia: Inciso e, Página 23)

Adjunto a la presente actualización se incluye la calificación de riesgo más reciente, la cual fue otorgada por FITCH CENTROAMERICA, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la emisora una calificación a largo plazo: BB+[gtm] con perspectiva Negativa; y corto plazo: B[gtm], con datos al 31 de diciembre de 2020. A continuación, se presentan las últimas calificaciones otorgadas por dicha entidad:

Fecha de Informes	Largo Plazo	Corto Plazo
10/06/2019	BB+[gtm]	B[gtm]
10/06/2020	BB+[gtm]	B[gtm]
10/06/2021	BB+[gtm]	B[gtm]



### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

---

#### **a. Estados Financieros Auditados**

(Referencia: Inciso a, Página 27)

Adjunto a la presente actualización, se incluyen los estados financieros auditados de ARREND LEASING, S.A. elaborados por la firma Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., con opinión de un auditor externo por el siguiente periodo:

-31 de diciembre de 2020

#### **d. Estados Financieros Internos**

(Referencia: Inciso d, Página 27)

Dado que los últimos estados financieros auditados fueron emitidos a diciembre 2020 se incluyen en la presente actualización, debidamente certificados por el contador y suscritos por el representante legal del emisor, los estados financieros internos al:

-31 de marzo de 2021

#### **h. Índices financieros**

(Referencia: Inciso h, Página 27)

Adjunto se encuentran los índices financieros de ARREND LEASING, S. A., correspondientes a los periodos de cierre fiscal comprendidos del 2018 al 2020 y a marzo 2021.



Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada v. N.º

9 de 29

Índices Financieros								
Razones	Expresado en	INDICE						
	Miles Q.		Miles Q.		Miles Q.		Miles Q.	
	Mar. 2021		2020		2019		2018	
<b>I LIQUIDEZ</b>								
<u>Razón de Circulante (RC)</u>								
RC= <u>Activo Corriente</u>	731,048	1.07	832,567	1.23	879,995	1.31	695,725	1.28
<u>Pasivo Corriente</u>	682,541		675,792		674,196		542,988	
<u>Rotación de Cuentas por Cobrar</u>								
RCC= <u>Ventas al Crédito</u>	38,969	5.41	132,022	12.60	142,105	12.56	130,136	8.58
<u>Cuentas por cobrar</u>	7,209		10,480		11,310		15,165	
<b>II ENDEUDAMIENTO</b>								
<u>Razón de Endeudamiento (RE)</u>								
RE= <u>Total de Pasivo</u>	1,748,945	0.93	1,996,984	0.94	1,228,046	0.62	1,020,795	0.59
<u>Total de Activo</u>	1,883,450		2,124,637		1,978,772		1,715,772	
<u>Razón Pasivo Capital</u>								
<u>Deuda Total</u>	1,748,945	13.00	1,996,984	15.64	1,228,046	10.91	1,020,795	9.95
<u>Capital Contable</u>	134,504		127,653		112,532		102,602	
<u>Cobertura de Intereses</u>								
<u>Utilidad antes de Impuestos</u>	9,191	0.59	19,006	0.31	27,816	0.44	30,760	0.56
<u>Gastos Financieros</u>	15,465		61,874		63,863		55,405	
<b>III RAZONES DE RENTABILIDAD</b>								
<u>Marqen por operaciones financieras</u>								
<u>Ingresos x arrend. Financ. - Gastos financ.</u>	23,524	60.34%	70,148	53.13%	78,242	55.06%	74,731	57.43%
<u>Ingresos Financieros</u>	38,989		132,022		142,105		130,136	
<u>Marqen neto (MN)</u>								
MN= <u>Utilidad Neta</u>	7,560	19.39%	16,473	12.48%	23,112	16.26%	24,555	18.87%
<u>Ingresos</u>	38,989		132,022		142,105		130,136	
<u>Retorno sobre Capital contable (ROE)</u>								
ROE= <u>Utilidad Neta</u>	7,560	5.62%	16,473	12.90%	23,112	20.54%	24,555	23.93%
<u>Patrimonio accionistas</u>	134,504		127,653		112,532		102,602	
<b>IV INMOVILIZACION DE LA INVERSION</b>								
<u>Inmovilización de la Inversión</u>								
<u>Total de Activo - Activo Corriente</u>	1,152,402	0.61	1,292,070	0.61	1,096,777	0.56	1,020,046	0.59
<u>Total de Activo</u>	1,883,450		2,124,637		1,978,772		1,715,772	

**j. Informe del Órgano de Administración**  
(Referencia: Inciso j, Página 28)

Adjunto a la presente actualización se encuentran el Informe del Órgano de Administración de ARREND LEASING, S.A. del año 2020.



**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:**

Durante los últimos cinco años ARREND se ha enfocado en sus clientes, la innovación de nuevos productos y servicios, además de sus alianzas estratégicas para obtener crecimiento en la región Centroamericana. Gracias a esta estrategia, y aun con la adversidad en tiempos de pandemia, ARREND sigue siendo líder en el mercado de leasing con un continuo crecimiento.

En septiembre de 2016, ARREND firma una alianza estratégica a nivel mundial con su nuevo socio comercial ALD Automotive, líder mundial en la creación e implementación de leasing vehicular, manejo de flotas y empresa subsidiaria de Société Générale de Francia, el banco más grande de Europa, y Wheels, la empresa más grande de manejo de flotas en Estados Unidos y Canadá. Junto a estos socios estratégicos se ha logrado un crecimiento importante para convertirnos en los líderes regionales en leasing.

Gracias a estas alianzas ARREND ha logrado proveer la mejor cobertura geográfica, proporcionando un servicio completo de arrendamiento vehicular en todo el mundo. Soluciones de gestión de flotas y renting de vehículos a largo plazo son sólo unos de los muchos servicios que se ofrecen en más de 55 países. De esta manera, ARREND ratifica nuevamente su compromiso hacia sus clientes, creando estrategias y soluciones a la medida y ampliando sus productos financieros enfocados en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, además de otros países en el mundo.

A pesar de las dificultades del 2020, ARREND ha logrado mantener un buen desempeño y ha afrontado este desafío como una oportunidad para mejorar procesos y eficientizar los recursos. Esto, además de la buena gestión de ARREND, ha permitido que la empresa mantenga buenos índices de rentabilidad y seguir alineado a la mejora continua, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing y servicios de nuevos productos, al contar con un equipo altamente calificado para cumplir con las demandas de nuestros clientes, inversionistas y accionistas.

A lo largo del año, ARREND se enfocó en mantener la calidad de sus activos, en tener una adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y en mantener una relación estrecha con los clientes para poder salir vencedores en esta crisis mundial. Como resultado de esta estrategia la empresa logró colocar más activos en 2020 al incrementarlos en un 7.51%.

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un rendimiento sobre capital (ROE) de 29.97%

La estrategia y enfoque de ARREND para el año 2021 será el continuo crecimiento, tomando en cuenta las prioridades estratégicas y los aprendizajes que obtuvimos del 2020 entre los cuales están el acompañamiento de nuestros clientes, el liderazgo, la gestión y manejo prudente de riesgo, crecimiento sostenible de ingresos, eficiencia y administración de gastos, atención personalizada a clientes e inversionistas, estrategias que continuarán guiando las acciones durante el siguiente año.

Con gran satisfacción reconocemos el esfuerzo que han aportado todos los colaboradores de ARREND para obtener estos logros y también para los directores por la confianza y apoyo.

  
Licda. Mirella Juárez  
Representante Legal

Guatemala • El Salvador • Honduras • Nicaragua • Costa Rica • Panamá

7 Avenida 7-07 Z.9, Edificio ARREND Nivel 7, Guatemala • PBX (502) 2218-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com

**I. Estados Financieros Proyectados**  
(Referencia: Inciso I, Página 28)

ARREND LEASING, S.A. presenta sus Estados Financieros proyectados por los siguientes 5 años, los cuales muestran un crecimiento constante.

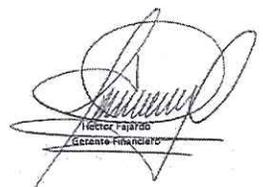
**Ana Silvia  
Emriquez Rivera**  
Abogada y Notaria




COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS  
(Expresado en Quetzales)

	Dic 21	Dic 22	Dic 23	Dic 24	Dic 25	Dic 26
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>						
Ingresos Leasing	84,431,041	95,407,076	107,809,906	121,825,295	137,862,584	155,558,720
Ingresos Financieros	18,101,242	19,187,516	20,330,555	21,558,668	22,852,400	24,223,544
Seguros	9,932,864	11,024,924	12,237,665	13,583,808	15,078,027	16,736,610
Otros Ingresos	24,496,804	24,985,740	25,486,474	25,996,204	26,516,128	27,046,451
<b>Total Ingresos</b>	<b>136,961,449</b>	<b>150,606,055</b>	<b>165,872,691</b>	<b>182,964,176</b>	<b>202,109,139</b>	<b>223,565,325</b>
Costos Financieros	58,091,796	63,900,975	70,291,079	77,320,180	85,052,198	93,557,418
Utilidad Marginal	78,869,654	86,705,080	95,581,611	105,643,996	117,056,941	130,007,907
Gastos de Empleados	24,500,542	25,725,669	27,269,104	29,450,632	31,806,692	34,351,217
Gastos de Operación	19,460,812	22,185,326	25,291,272	28,832,050	32,868,597	37,470,132
Reserva Cta. Incobrables	9,368,400	10,305,240	11,335,764	12,469,340	13,716,274	15,087,902
Otros Gastos	53,329,755	58,216,136	63,896,139	70,752,022	78,381,494	86,909,251
Utilidad antes de Impuesto	25,538,899	28,488,945	31,685,478	34,891,974	38,665,448	43,098,656
Impuesto	8,949,025	10,738,830	12,886,596	15,463,015	18,556,698	22,268,088
<b>Utilidad neta</b>	<b>16,590,874</b>	<b>17,750,115</b>	<b>18,798,882</b>	<b>19,428,959</b>	<b>20,108,750</b>	<b>20,830,618</b>
<b>BALANCE GENERAL</b>						
<b>Activo:</b>						
Efectivo e Inversiones	95,191,200	96,143,112	97,104,543	98,075,589	99,056,344	100,046,908
Cartera	794,520,320	813,150,473	832,712,133	853,251,677	895,914,471	940,710,194
Cuentas por cobrar	222,849,757	227,306,753	231,852,888	236,489,945	241,219,744	246,044,139
Activos para arrendar	21,370,312	21,797,718	22,233,672	22,678,346	23,131,913	23,594,551
Propiedad Planta y Equipo	4,516,582	4,581,948	4,627,767	4,674,045	4,720,785	4,767,999
Otros Activos	47,970,586	43,727,793	46,602,349	45,494,396	45,404,284	47,332,370
<b>Total:</b>	<b>1,181,338,356</b>	<b>1,206,707,796</b>	<b>1,233,133,353</b>	<b>1,260,664,198</b>	<b>1,310,447,541</b>	<b>1,362,496,155</b>
<b>Pasivo:</b>						
Cuentas por pagar	37,992,109	31,431,247	31,768,819	32,192,075	32,597,818	32,815,348
Prestamos	396,489,332	408,975,757	420,154,188	426,920,941	455,264,179	477,115,416
Deuda Subordinada	31,200,000	31,200,000	31,200,000	31,200,000	31,200,000	31,200,000
Obligaciones Financieras:						
Emisión en la bolsa	555,792,656	505,079,211	571,304,199	583,956,735	595,403,277	617,887,715
Otras cuentas por pagar	34,872,998	37,377,348	38,124,896	38,887,894	39,665,142	40,458,645
<b>Total:</b>	<b>1,056,296,995</b>	<b>1,074,061,546</b>	<b>1,092,552,102</b>	<b>1,113,156,145</b>	<b>1,155,078,417</b>	<b>1,198,956,924</b>
<b>Capital:</b>						
Capital pagado	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390
Prima en Acciones	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275
Reservas	9,794,488	10,671,994	11,611,998	12,583,341	13,598,778	14,630,309
Utilidad (Pérdida) Ejercicios Ant.	82,240,534	37,798,477	43,744,765	50,042,291	56,259,370	62,694,170
Utilidad del ejercicio neto	16,590,874	17,750,115	18,798,882	19,456,656	19,103,312	19,789,087
<b>Total Capital</b>	<b>125,041,561</b>	<b>132,646,250</b>	<b>140,581,230</b>	<b>147,506,952</b>	<b>155,377,125</b>	<b>163,539,231</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>1,181,338,356</b>	<b>1,206,707,796</b>	<b>1,233,133,353</b>	<b>1,260,664,198</b>	<b>1,310,447,541</b>	<b>1,362,496,155</b>

  
Juan Burrión  
Contador General  
**Juan Edviñ Burrión A.**  
Perito Contador  
Reg. 3386402-1

  
Hector Rajado  
Gerente Financiero

  
Eva Mirella Juárez Recinos  
Gerente General y Representante Legal



## 5. RESPONSABILIDADES

---

El representante legal de ARREND LEASING, Sociedad Anónima certifica: Que los datos contenidos en la presente actualización al 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; Que los puntos no contenidos en el presente adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente los establecido en el cuerpo del prospecto original.

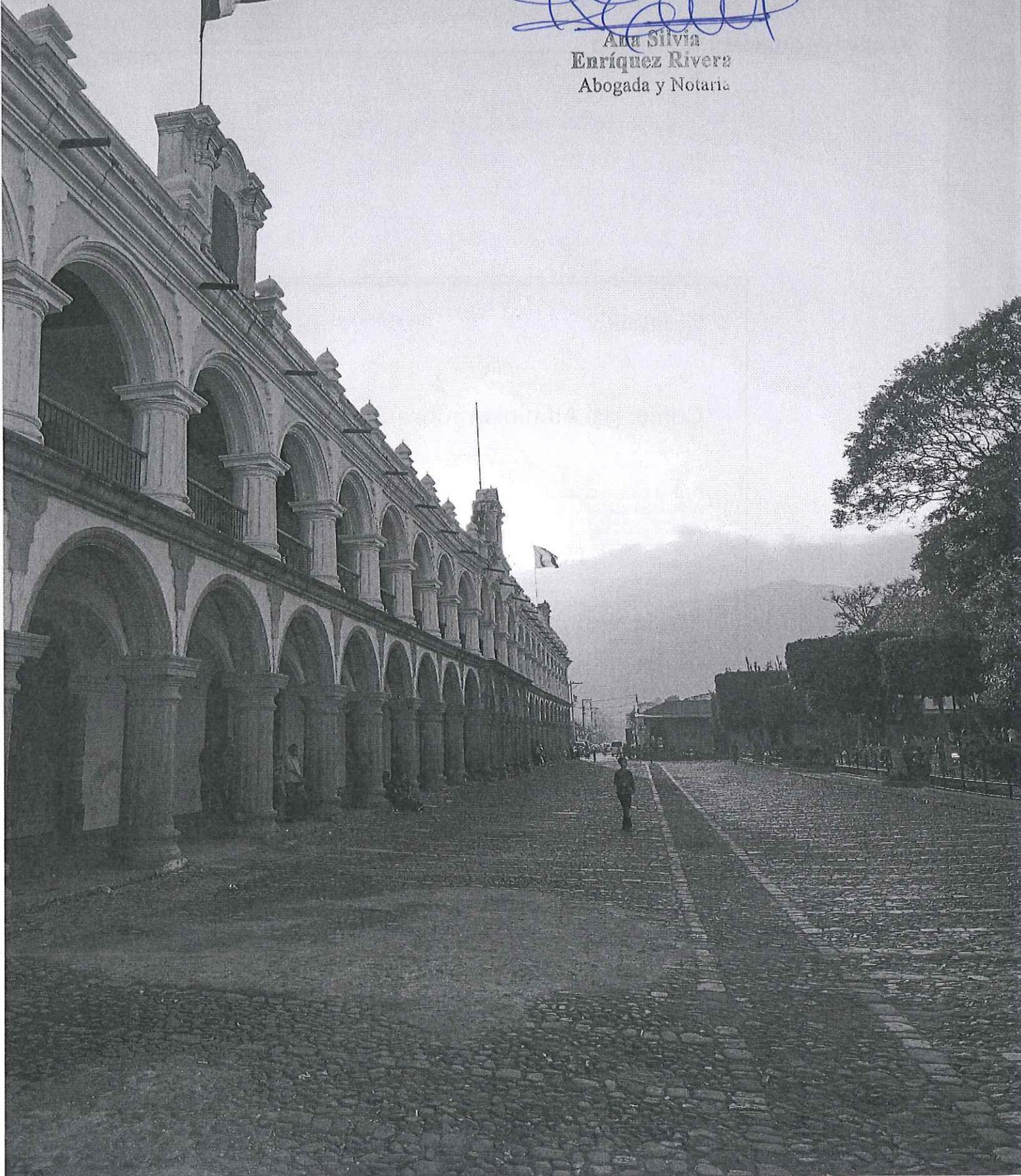
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eva Mirella Juarez Recinos".

Licda. Eva Mirella Juarez Recinos  
Gerente General y Representante Legal

11 de 29



Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria





INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

FitchRatings

Comercial Administradora, S.A.

Factores Clave de Calificación

**Modelo de Negocios Concentrado:** Las calificaciones nacionales de Comercial Administradora, S.A. (Arrend) están influenciadas altamente por su perfil de compañía. Su modelo tiene un fuerte posicionamiento en su nicho, aunque con escala de operaciones pequeña en el sistema financiero guatemalteco. La evaluación de Fitch Ratings incorpora los retos asociados a su tamaño y a su concentración mayor de negocio, lo cual expone a la entidad, a los cambios cíclicos de la economía, en comparación con otras más diversificadas.

**Negocio de Nicho:** Arrend tiene un negocio especializado en los servicios de arrendamiento de vehículos, maquinaria y equipos diversos. Está orientada al segmento empresarial, lo que impulsa a concentraciones relevantes en sus operaciones y es el líder del negocio de *leasing* local.

**Calidad de Activos Debitado:** La calidad de activos de Arrend, debilitada en 2020, se refleja en la vulnerabilidad de su modelo de negocio a condiciones económicas adversas, aunque, en 2020, su tasa de morosidad de más de 90 días sobre su cartera bruta de 1.5% aún se mostró positiva frente al promedio del sistema bancario de 1.8%. Fitch traza una tendencia estable para el entorno operativo de Guatemala, pero no descarta un deterioro en la calidad de los activos de Arrend, considerando el riesgo por su orientación comercial y concentración de préstamos.

**Presiones sobre Capitalización:** El nivel de capitalización de Arrend es el factor que Fitch considera más débil de su perfil financiero. La relación de deuda a capital tangible mantuvo un nivel de apalancamiento alto de 8.0x a diciembre de 2020, por debajo de su relación de 8.9x de 2019, favorecido por la ausencia de pago de dividendos en el período. Asimismo, la entidad mantiene concentraciones por deudor altas, con los 20 prestatarios mayores que representan 2.4x su capital, lo que disminuye la capacidad de absorción de pérdidas, en caso de deterioros imprevistos, y podría afectar su posición patrimonial.

**Generación de Ingresos en Recuperación:** La generación de ingresos, que ha tendido a normalizarse, y la reducción de tasas pasivas, podrían tener un efecto positivo sobre el margen de interés neto (MIN) de la entidad y, por ende, sobre su generación de utilidades. Sin embargo, los gastos en provisiones y el peso de los gastos operativos podrían seguir presionando los resultados, por lo que Fitch ve retador volver en 2021 a niveles similares a los pre-pandémicos. La generación de beneficios se redujo significativamente en 2020, dada la contracción de los ingresos, los diferimientos de pagos y los gastos mayores de provisiones. A diciembre de 2020, la utilidad antes de impuestos fue de 1.1% de los activos promedio (2019: 1.9%).

**Perfil de Fondo Estable:** Fitch estima que el fondeo de Arrend ha probado su estabilidad y que el liderazgo de nicho de la entidad y su trayectoria de mercado amplia han permitido un acceso sostenido a fondeo durante la crisis. A diciembre de 2020, la deuda no garantizada de Arrend representó 75.4% de sus pasivos financieros, lo cual indica una flexibilidad financiera razonable. Arrend mantiene una posición de liquidez moderada. A diciembre de 2020, sus activos líquidos compuestos por el efectivo en caja y facilidades de crédito representaban 10.3% de sus activos totales y ofrecían una cobertura de 43.4% de sus obligaciones de corto plazo.

Sensibilidad de la Calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- deterioro de la calidad de sus activos que repercuta en la rentabilidad, particularmente mostrando una reducción del indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos medios, consistentemente por debajo de 1%;

Instituciones Financieras  
No Bancarias  
Guatemala

Calificaciones

Escala Nacional	
Largo Plazo	BB+(gtm)
Corto Plazo	B+(gtm)

Perspectivas

Nacional, Largo Plazo	Negativa
-----------------------	----------

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias (Septiembre 2019)  
Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Junio, 2020)

Publicaciones Relacionadas

Monitor de Crédito de las Compañías de Finanzamiento y Arrendamiento Latinoamericanas (Mayo 2021)  
Latin Fintech: Performance Clouded by Uncertainty (Mayo 2021)

Analistas

Nadia Calvo  
+503 2516 6611  
nadia.calvo@fitchratings.com

Luis Guerrero  
+503 2516 6618  
luis.guerrero@fitchratings.com

- apalancamiento tangible elevado consistentemente por encima de 10x;  
- deterioro considerable de su fondo o de su perfil de liquidez.

Factores que podrían, individualmente o en conjunto, llevar a una acción de calificación positiva/alza:

El potencial al alza de las calificaciones estaría asociado a incrementos significativos en su generación de utilidades que permitiesen reforzar su capital y mostrasen así indicadores de deuda sobre patrimonio tangible, consistentemente por debajo de 6x.

**Cambios Relevantes**

**Entorno Operativo de Bancos de Guatemala Revisado a Estable**

Fitch revisó a Estable desde Negativa la tendencia del entorno operativo (EO) de la banca en Guatemala, debido a que la expectativa de recuperación económica en 2021 reduce los riesgos de un debilitamiento del desempeño financiero de las entidades. Asimismo, el 5 de mayo de 2021, Fitch afirmó la calificación soberana de Guatemala en 'BB-' con Perspectiva Estable. En opinión de la agencia, la pandemia tuvo un impacto relativamente bajo en la economía guatemalteca, la cual reflejó una contracción del PIB de 1.5% en 2020, la segunda menor entre los países americanos calificados por Fitch, y se espera que crezca 3.9% en 2021. A la vez, el índice mensual de actividad económica a marzo de 2021 fue de 5.8%, lo que sostendrá la demanda de crédito.

La banca guatemalteca ha sido resiliente, dado que las actividades comerciales tuvieron menos interrupciones que en otros países durante la pandemia, y porque la política monetaria local respaldó el crecimiento de los depósitos y fortalecimiento de la liquidez. Esto soportó el crecimiento del crédito y el sostenimiento de la capitalización de los bancos. Además, las instituciones aumentaron prudencialmente sus reservas para créditos vencidos (marzo 2021: 179.3%) y fortalecieron sus estrategias de control, seguimiento y cobranza, para proteger sus perfiles financieros, lo cual resultó en un desempeño financiero relativamente estable.

Fitch estima que el EO de los bancos guatemaltecos será menos desafiante, debido a la recuperación de pago de los deudores. Asimismo, las métricas de calidad de préstamos empiezan a reflejar el impacto de la crisis, puesto que las medidas de alivio finalizaron en diciembre de 2020. Si bien aún existen factores de incertidumbre asociados al proceso lento de vacunación y atención médica escasa, la agencia considera que el impacto de dichos riesgos en la banca será manejable y podría ser mitigado por las acciones prudenciales tomadas en 2020.

**Reestructuración del Área de Riesgos**

En el tercer trimestre de 2020, la entidad inició el proceso de reestructuración del área de riesgos, lo que implicó la modernización de procesos y renovación de la planilla completa de esta área, la posición de gerente de riesgos integral aún no ha sido cubierta y sus funciones han sido cubiertas por la CEO. La entidad ha emprendido una reestructuración de su área de riesgos, lo que implica la incorporación de modelos y el desarrollo de programas internos de gestión de riesgos. Asimismo, la entidad ha elevado el perfil de la plaza de gerente de riesgos, la cual estará a cargo de la gestión integral a nivel regional.

**Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa**

**Entidad de Nicho, Franquicia Pequeña**

Arrend es una institución financiera no bancaria especializada en arrendamiento financiero y operativo en Guatemala. Su escala de operaciones en el sistema financiero guatemalteco permanece pequeña, al representar menos de 0.5% de los activos totales del sistema. Su especialización y conocimiento del negocio han brindado un volumen de operaciones relevante y estable a través de los años. El modelo de negocio de Arrend es concentrado y se especializa en operaciones de arrendamiento con opción de compra para vehículos, maquinaria y equipos diversos; en menor medida, otorga préstamos fiduciarios y servicios de factoraje.

**Equipo Gerencial y Gobierno Corporativo Adecuados**

En opinión de Fitch, Arrend cuenta con un equipo gerencial con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero local y de los segmentos que atiende. Las prácticas de

gobierno corporativo de Arrend permiten proteger los intereses de sus acreedores; no obstante, sus prácticas no poseen la profundidad de las de entidades reguladas y mejor calificadas. Fitch considera que la ejecución de la estrategia de Arrend fue aceptable en 2020, ya que el perfil financiero se mantuvo relativamente resistente, ante las presiones generadas por la pandemia.

**Apetito de Riesgo Moderado**

Arrend posee un apetito de riesgo moderado, reflejado en su negocio orientado principalmente a empresas, aunque con riesgo relativamente mayor, frente al de entidades con calificaciones más altas, ya que la entidad atiende a clientes sensibles a las condiciones económicas. En respuesta a la pandemia, Arrend endureció las políticas de originación en algunos segmentos, fortaleció sus prácticas de cobranza y redujo el ritmo de crecimiento de los préstamos para compensar el deterioro de calidad de activos. Al cierre de 2020, la entidad ya no contaba con cartera bajo medidas de alivio y únicamente 5.9% del portafolio entró en el programa de reestructuraciones relacionadas con la pandemia.

Las políticas y herramientas de Arrend para administrar los riesgos se consideran adecuadas y acordes con su apetito de riesgo, los controles de riesgo se basan en el seguimiento de los límites internos establecidos, debido a que no es una entidad regulada. Asimismo, como parte de sus políticas, la entidad tiene la propiedad de los bienes arrendados, los cuales constituyen la garantía de la operación; esta práctica permite mitigar parcialmente las exposiciones al riesgo, aunque la recuperación por esta vía es más limitada temporalmente. Fitch considera que la exposición al riesgo de tasa de interés tiene una importancia moderada. En 2020, el total de la cartera de préstamos era de tasa variable, mientras que 42% de los pasivos de Arrend estaba en las mismas condiciones de tasa.

**Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes**

**Calidad de Activos Presionada**

La calidad de los activos de Arrend se deterioró en 2020, reflejo de la vulnerabilidad de su modelo de negocios a los efectos del entorno, pero su indicador de mora mayor de 90 días de 1.5% de su cartera bruta, al cierre de 2020, sigue comparando positivamente frente al promedio del sistema bancario de 1.8%. Por otra parte, los castigos aumentaron moderadamente, por lo que la cartera ajustada por castigos en 2020 pasó a 2.4% desde 0.7% de 2019, nivel considerado adecuado al perfil de negocios de la entidad.

Al cierre de 2020, Arrend no tenía una cartera bajo medidas de alivio. Por otra parte, de los deudores que se beneficiaron de diferimiento de dos cuotas en 2020: solo una parte equivalente a 5.9% de la cartera bruta requirió reestructuraciones de deudas, mostrando un comportamiento de pago bueno posteriormente. Fitch estima que las presiones sobre la calidad de los activos han disminuido, pero considera que la recuperación de la actividad económica más lenta en unos sectores, expone a la entidad a riesgos inesperados principalmente relacionado con sus clientes grandes y con su modelo de negocio concentrado, que incluye préstamos a segmentos desatendidos, como Pymes y personas de ingresos bajos. La cartera crediticia de Arrend posee una concentración relevante por deudor, lo cual es natural, considerando la especialización de su negocio y el enfoque empresarial. A diciembre de 2020, los 20 mayores deudores representaron 20.5% de la cartera y 2.4x su patrimonio.

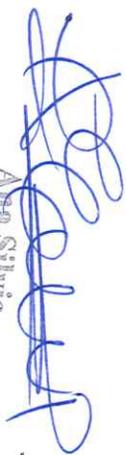
La cartera de Arrend posee diversificación moderada por sector económico. La dolarización de la cartera es importante y se refleja en que los préstamos otorgados en dólares estadounidenses representaron 44.4% del total a diciembre de 2020, lo cual también se observa en entidades bancarias. Asimismo, 55% de la cartera en dólares estadounidenses fue otorgada a clientes generadores de divisas, lo que permitió mitigar parcialmente la exposición.

**Rentabilidad Ajustada**

La generación de utilidades de Arrend disminuyó de manera importante en 2020, por una contracción en los ingresos derivada de la menor actividad económica, de los diferimientos de pagos, del registro de los ingresos percibidos a diferencia de otras entidades que continuaron con el método de lo devengado y de mayores gastos en provisión. A diciembre de 2020, la utilidad antes de impuestos fue de 1.1% de los activos promedio, con una tendencia cíclicamente

Abogada y Notaria

Ana Silvia  
Enríquez Rivera



12 de 29



de los últimos 4 años. La rentabilidad de Arrend ha decrecido, como resultado de un MIN más estrecho, a raíz de costos de pasivos mayores que el promedio de la banca.

En opinión de Fitch, la generación de Ingresos, que ha tendido a normalizarse, y la reducción de tasas pasivas podrían tener un efecto positivo sobre el MIN de la entidad. Sin embargo, los gastos en provisiones y el peso de los gastos operativos podrían continuar presionando los resultados, por lo que Fitch considera retador volver en 2021 a niveles similares a los pre-pandémicos. En 2020, el gasto de provisiones mayor, equivalente a 39% de la utilidad operativa antes de provisiones (2019: 9.0%), estaba alineado con el crecimiento de la tasa. Sin embargo, Fitch no descarta la posibilidad de gastos en provisiones adicionales relacionados con la calidad de la cartera y un deterioro adicional no previsto.

La eficiencia operativa es congruente con su modelo de negocio. Sin embargo, los ingresos menores durante 2020 provocaron que, pese al control de los gastos operativos, la eficiencia operativa de Arrend se deteriorara a 62.5% desde 57.1% en 2019. Los ingresos no financieros continuaron con su contribución razonable a los ingresos de Arrend. A diciembre de 2020, representaron 29.3% de los ingresos operativos y se componen principalmente de comisiones por servicios, seguros y factoraje. En opinión de Fitch este es un rubro que podría favorecer a la entidad ante la recuperación de la actividad de colocación de la entidad.

#### Capitalización Moderada

Arrend posee niveles de capitalización razonables para el tamaño de sus operaciones y se han mantenido relativamente estables pese a la baja generación interna de capital de 2020, pero favorecidos por la ausencia de pago de dividendos en el periodo. A diciembre de 2020, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible fue de 8.0x, lo cual refleja una capacidad moderada para absorber pérdidas imprevistas sin afectar su posición patrimonial. Considerando la concentración elevada por deudor, en caso de deterioros significativos en sus deudores principales, el capital podría verse presionado.

Arrend ha mostrado una distribución de dividendos importante que se contuvo en 2020, con el fin de preservar la estabilidad de sus métricas y, por consiguiente, su capacidad de absorber pérdidas inesperadas. No se prevén cambios relevantes en los pagos de dividendos y Fitch estima que la rentabilidad podría mostrar crecimiento, por lo que la posición patrimonial de Arrend podría mantener niveles similares, aunque estaría vinculada a las condiciones del entorno de negocios en el horizonte de la calificación.

#### Estructura de Fondo y Liquidez Adecuada

Fitch opina que el fondo de Arrend ha probado su estabilidad. El liderazgo de nicho de la entidad y su trayectoria de mercado amplia han permitido un acceso sostenido a fondo durante la crisis. A diciembre de 2020, la deuda no garantizada de Arrend representó 75.4% de sus pasivos financieros, lo cual indica una flexibilidad financiera razonable. El fondo de Arrend está compuesto principalmente por emisiones de deuda en el mercado de valores local que, para 2020, incrementaron su participación en el fondo total, llegando a representar 51% frente a 44% en 2019. Favorablemente, estos instrumentos mostraron una tasa de renovación cercana a 75% a lo largo de 2020 y para marzo de 2021 la renovación ascendió a 80%.

En opinión de Fitch, el fondo mayorista tiene una composición que favorece su estabilidad y reduce el riesgo de refinanciamiento. Este proviene de más de diez entidades financieras entre las que están bancos comerciales (62% de las líneas crediticias) y entidades de desarrollo (38%). El fondo de Arrend ha exhibido estabilidad en los últimos años y el acercamiento con los acreedores ante la situación de pandemia ha sido favorable para mantener una cobertura de liquidez moderada. Aun así, la concentración por acreedor continúa siendo importante y su mayor proveedor de fondos representó cerca de 40% de las líneas crediticias.

Las emisiones de deuda se componen de pagarés financieros transados en la bolsa local, de los cuales 61% posee vencimientos mayores a un año a diciembre de 2020. Dichas emisiones están balanceadas entre moneda local y dólares estadounidenses. La entidad ha alcanzado un balance relativo entre sus fuentes de fondo y se enfocará en mantener su estructura actual, por lo que Fitch no anticipa cambios significativos en la composición en sus pasivos financieros.

Arrend mantiene una posición de liquidez moderada. A diciembre de 2020, sus activos líquidos compuestos por el efectivo en caja y facilidades de crédito representaban 10.3% de sus activos totales y ofrecían una cobertura de 43.4% de sus obligaciones de corto plazo. Los activos y pasivos cuentan con un calce positivo en sus bandas de tiempo inferiores a 1 año, lo que refleja una estabilidad en sus flujos en el corto plazo y favorece la posición de liquidez actual. Asimismo, la consistencia exhibida en sus fuentes de fondo indica un acceso adecuado a recursos contingentes, en caso de requerirlo.

Estado de Resultados

	31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018		31 dic 2017	
	Cierre de año USD millones	Cierre de año GTQ miles						
	Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Enfoque)							
<b>Ingresos</b>								
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros	9	72,974.0	82,324.1	73,121.5		74,266.1		
Costos de Depreciación								
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	13	103,576.1	116,452.4	105,420.2		94,415.2		
Total de Gastos por Intereses	8	60,799.0	62,467.3	54,037.2		47,741.1		
Ingreso Neto por Intereses	5	42,777.0	53,968.1	50,812.0		46,674.1		
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	3	24,015.8	21,565.7	29,084.5		24,660.4		
<b>Gastos</b>								
Total de Costos No Financieros	5	41,720.1	47,246.4	40,758.1		35,839.1		
Utilidad Operativa antes de Provisiones	3	25,072.7	28,688.4	39,341.4		34,915.4		
Carga por Provisiones	1	9,359.8	3,160.0	3,215.4		2,200.0		
Carga por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.		
Utilidad Operativa	2	15,712.9	25,508.4	35,926.0		32,715.4		
Utilidad antes de Impuestos	2	19,668.1	27,801.3	37,024.5		32,715.4		
Utilidad Neta	2	16,473.5	22,922.6	30,859.4		28,792.8		
Utilidad Integral según Fitch	2	16,721.4	23,112.2	30,820.2		28,732.6		
Notas EBITDA	11	82,012.1	94,413.1	92,464.0		82,089.3		
Tipo de Cambio		USD1 = GTQ7.795435	USD1 = GTQ7.69884	USD1 = GTQ7.7		USD1 = GTQ7.3		

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend

Balance General

	31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018		31 dic 2017	
	Cierre de año USD millones	Cierre de año GTQ miles						
<b>Activos</b>								
<b>Préstamos y Arrendamientos</b>								
Préstamos Brutos	18	143,052.6	169,532.2	124,939.4		80,885.2		
Préstamos Netos	18	141,844.7	166,516.3	126,939.4		80,883.2		
Arrendamientos Operativos, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.		
Inversión en Financiamiento Directo y Arrendamiento Capitalizable, Neto	173	1,347,162.0	1,283,036.6	1,258,240.2		619,575.4		
Préstamos y Arrendamientos Brutos	193	1,501,625.8	1,457,097.0	1,403,067.9		716,189.7		
Reserva para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	0	1,207.9	2,016.1	0.0		0.0		
Préstamos y Arrendamientos Netos	191	1,488,946.7	1,449,546.9	1,385,229.6		703,458.5		
Otros Activos Productivos	17	133,545.3	105,306.1	0.0		0.0		
Total de Activos Productivos	237	1,851,169.3	1,694,920.6	1,417,046.6		744,219.3		
Total de Activos	273	2,424,637.4	1,978,717.9	1,715,771.5		914,779.0		
<b>Pasivos y Patrimonio</b>								
<b>Deuda y Depósitos</b>								
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.		
Total de Depósitos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.		
Total de Fondos de Corto Plazo	67	524,201.3	432,516.4	439,741.7		549,179.7		
Total de Fondos de Largo Plazo	62	464,723.7	553,437.6	477,263.7		435,987.6		
Total de Deuda y Depósitos	129	1,008,925.0	985,954.0	907,005.4		765,167.3		
Total de Pasivos que Devengan Intereses	129	1,008,925.0	985,954.0	907,005.4		765,167.3		
Total de Pasivos	256	1,996,984.1	1,866,185.9	1,813,169.9		816,244.3		
Total de Patrimonio	16	127,653.3	112,531.9	102,601.6		98,534.7		
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	16	127,653.3	112,531.9	102,601.6		98,534.7		
Total de Pasivos y Patrimonio	273	2,124,637.4	1,978,717.9	1,715,771.5		914,779.0		
Tipo de Cambio		USD1 = GTQ7.795435	USD1 = GTQ7.69884	USD1 = GTQ7.7		USD1 = GTQ7.3		

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend

*[Firma]*  
ARA Silvia  
Enriquez Rivera  
Abogada y Notaria

13 de 29





ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Ana Silvia  
Enriquez Rivera  
Abogada

14 de 29

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C.

**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Comercial Administradora, S. A.

### ***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

#### ***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Comercial Administradora, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre 2020, y los correspondientes estados, de resultados integral, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A., al 31 de diciembre de 2020, 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 las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

#### ***Fundamento de la Opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC (por sus siglas en inglés). 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 Comercial Administradora, S. A. de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Profesionales –IESBA (por sus siglas en inglés) 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 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.

Tel (502) 2303-5050 | Email: arevalo@pkfguatemala.com  
PKF | 3a. avenida 10-80 Zona 10, Edificio Forum Zona Viva, Torre II, Nivel 10 oficina 1001 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A.

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas.

**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

#### ***Base contable***

Los estados financieros de Comercial Administradora, S. A., son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, como se explica en la Nota 3 a los estados financieros.

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

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, Comercial Administradora, S. A., es miembro de un grupo de compañías relacionadas y tiene transacciones y relaciones importantes con los demás miembros del grupo. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que resultarían de transacciones entre compañías totalmente desvinculadas.

#### ***Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de Comercial Administradora, S. A.***

La administración de Comercial Administradora, S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, incluidas en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración 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 es responsable de la valoración de la capacidad de Comercial Administradora, 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 tuviera intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Gobierno Corporativo de Comercial Administradora, S. A. a través de la Administración es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

#### ***Empresa en funcionamiento***

La Administración de Comercial Administradora, S. A. no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad de Comercial Administradora, S. A. de 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 Comercial Administradora, S. A. tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material.



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. En el Anexo A, el cual es parte integral de este dictamen, estamos incluyendo una descripción detallada de las responsabilidades como Auditores independientes.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA, Y ASOCIADOS S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED

  
Lic. Olga Stomara Arévalo Iralda  
Contador Público y Auditor  
Colegiado/No CPA-1914

Guatemala, C. A.  
26 de febrero de 2021.



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

### ANEXO A

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, 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, por consiguiente, 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 Comercial Administradora, 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 Administración.
- d) Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Comercial Administradora, S. A., 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 con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Comercial Administradora, S. A. para continuar como una 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 Comercial Administradora, 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 hubieren), así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de la auditoría.

Abogada y Notaria

  
Esmeralda Barré

15 de 29

**BALANCES GENERALES**  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVO	2020		2019		PASIVO, INGRESOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	2020		2019	
	Q		Q			Q		Q	
<b>CORRIENTE:</b>					<b>CORRIENTE:</b>				
Disponibilidades (Nota 4)	Q	157,464,511	Q	141,287,563	Obligaciones financieras (Nota 16)	Q	315,531,902	Q	183,138,344
Inversiones a corto plazo (Nota 5)		70,144,380		-	Préstamos bancarios, porción corriente bancarios (Nota 17)		208,659,389		249,378,055
Inversión en arrendamiento financiero -Neta (Nota 6)		429,010,987		398,964,323	Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 18)		89,430,844		79,293,363
Cartera de créditos -Neta (Nota 7)		53,470,984		122,400,075	Otras cuentas por pagar (Nota 19)		63,159,546		57,080,013
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)		87,805,264		84,715,846	Total de pasivo corriente		675,791,691		588,889,775
Activos por arrendar (Nota 9)		10,830,347		5,817,477	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Nota 16)		189,228,397		255,473,229
Gastos anticipados (Nota 10)		24,040,765		22,645,327	LINEAS DE CRÉDITO POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 12)		133,545,343		105,306,124
Total de activo corriente		832,587,248		773,830,911	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 17)		285,505,327		297,964,396
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 11)		135,606,745		149,031,846	IMPUESTO DIFERIDO (Nota 23 b)		245,573		412,512
LINEAS DE CRÉDITO POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 12)		133,545,343		105,306,124	Total de pasivo		1,294,316,331		1,228,046,038
INVERSIÓN EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO LARGO PLAZO -Neta (Nota 6)		918,091,036		866,066,282	INGRESOS POR DEVENGAR (Nota 20)		702,667,742		638,139,903
CARTERA DE CRÉDITOS LARGO PLAZO - Neta (Nota 7)		88,373,701		44,118,190	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA (Nota 13)		10,862,731		13,587,344	Capital suscrito y pagado				
INVERSIÓN EN ASOCIADA (Nota 14)		1,057,597		809,693	serie A a un valor de Q 10 c/u para ambos años		54,959,390		54,959,390
MOBILIARIO, VEHÍCULOS, EQUIPO Y MEJORAS -Neta (Nota 15)		4,532,987		5,969,993	Reserva legal (Nota 21)		9,784,487		8,595,395
Total de activo	Q	2,124,637,388	Q	1,978,717,883	Prima en acciones		11,467,275		11,467,275
					Utilidades acumuladas		34,721,792		13,996,637
					Resultado integral del año		16,721,371		23,112,247
					Total patrimonio de los accionistas		127,853,315		112,531,944
					Total de pasivo, ingresos por devengar y patrimonio de los accionistas	Q	2,124,637,388	Q	1,978,717,883

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



Comitidos públicos y consultores gerenciales

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de Comercial Administradora, 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 a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

g)

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020	2019
<b>INGRESOS POR:</b>		
Arrendamiento financiero	Q 72,973,969	Q 82,324,097
Intereses sobre créditos	20,006,713	20,470,083
Otros ingresos relacionados	12,286,869	9,903,779
Cuotas de seguros para arrendamiento	9,094,999	10,385,999
Intereses moratorios	4,979,996	6,605,618
Intereses por factoraje	5,615,380	7,035,588
Comisiones iniciales por arrendamiento	3,708,408	3,072,335
Venta de inventarios extraordinarios	3,355,201	2,293,451
Total de ingresos	<u>132,021,535</u>	<u>142,090,950</u>
<b>COSTO FINANCIERO (Nota 22)</b>		
Utilidad bruta	<u>(61,873,514)</u>	<u>(63,862,733)</u>
	70,148,021	78,228,217
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos generales y de administración (Nota 23)	(41,720,148)	(47,246,409)
Cuentas de dudosa recuperación	(9,359,807)	(3,180,000)
Total de gastos de operación	<u>(51,079,955)</u>	<u>(50,426,409)</u>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	19,068,066	27,801,808
Impuesto Sobre la Renta (Nota 24)	<u>a/ (2,594,599)</u>	<u>(4,869,254)</u>
Utilidad neta del año	<u>Q 16,473,467</u>	<u>Q 22,932,554</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		
Participación en resultados de Compañías asociadas	247,904	179,693
<b>Resultado integral del año</b>	<u>Q 16,721,371</u>	<u>Q 23,112,247</u>
<b>a/ Impuesto Sobre la Renta (Nota 24)</b>		
Corriente	Q 2,761,538	Q 4,999,823
Diferido (Nota 24 a/)	<u>(166,939)</u>	<u>(130,569)</u>
	<u>Q 2,594,599</u>	<u>Q 4,869,254</u>

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

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**  
**ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020	2019
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -</b>		
Saldo al inicio y final del año	<u>Q 54,958,390</u>	<u>Q 54,958,390</u>
<b>RESERVA LEGAL (Nota 21)</b>		
Saldo inicial	8,995,395	7,766,112
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	789,092	1,229,283
Saldo final	<u>9,784,487</u>	<u>8,995,395</u>
<b>PRIMA EN ACCIONES</b>		
Saldo al inicio y final del año	<u>11,467,275</u>	<u>11,467,275</u>
<b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>		
Saldo inicial	13,998,637	3,854,556
Más (menos) -		
Traslado del resultado integral del año anterior	23,112,247	24,555,294
Traslado provisión de prestaciones laborales	(1,600,000)	-
Traslado a reserva legal	(789,092)	(1,229,283)
Ajuste años anteriores	-	(23,126)
Dividendos decretados	-	(13,158,804)
Saldo final	<u>34,721,792</u>	<u>13,998,637</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO-</b>		
Saldo inicial	23,112,247	24,555,294
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(23,112,247)	(24,555,294)
Resultado integral del año	<u>16,721,371</u>	<u>23,112,247</u>
Saldo final	<u>16,721,371</u>	<u>23,112,247</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>Q 127,653,315</u>	<u>Q 112,531,944</u>

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

Abogada y Notaria

Enriquez Rivera

Ana Silvia

16 de 29

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2020	2019
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	Q 16,721,371	Q 23,112,247
Partidas en conciliación entre el resultado integral neto del año y el efectivo neto obtenido de las actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	2,156,896	2,262,645
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	(4,871,039)	(288,138)
Participación en compañías asociadas	(247,904)	(179,693)
Bajas de activos fijos	(292,097)	1,062,958
	<u>13,467,227</u>	<u>25,970,019</u>
Cambios netos en activos y pasivos-		
<i>Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-</i>		
Ingresos por devengar	64,527,839	45,765,170
Otras cuentas por pagar	13,617,014	128,432,796
Compañías relacionadas	13,424,901	16,947,085
Activos disponibles para la venta	2,724,613	-
Activos por arrendar	-	1,343,558
	<u>94,294,367</u>	<u>192,488,609</u>
<i>Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos-</i>		
Cartera de créditos	(34,528,809)	(64,029,120)
Activos por arrendar	(4,812,870)	-
Otras cuentas por cobrar	(3,089,418)	(98,573,556)
Gastos anticipados	(1,395,438)	(5,631,030)
Impuesto sobre la renta diferido	(166,939)	(130,569)
Activos disponibles para la venta	-	(2,929,979)
	<u>(43,993,474)</u>	<u>(171,294,254)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	<u>63,768,120</u>	<u>47,164,374</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de certificados a plazo fijo	(70,144,380)	-
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(1,095,320)	(3,094,103)
Venta de mobiliario, equipo y mejoras	667,528	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(70,572,172)</u>	<u>(3,094,103)</u>
Van...	Q (6,804,052)	Q 44,070,271

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	2020	2019
Vienen...	Q (6,804,052)	Q 44,070,271
Adquisición de préstamos bancarios	697,584,239	544,744,175
Aumento neto en obligaciones financieras	76,148,726	57,790,371
Amortización de préstamos bancarios	(750,751,965)	(523,625,264)
Pago de dividendos	-	(13,158,804)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	<u>22,981,000</u>	<u>65,750,478</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	16,176,948	109,820,749
DISPONIBILIDADES, al inicio del año	141,287,563	31,466,814
DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)	<u>Q 157,464,511</u>	<u>Q 141,287,563</u>

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2019

1. Breve historia de la Compañía

Comercial Administradora, S. A. (la "Compañía") fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 23 de mayo de 1994. Su actividad principal es otorgar financiamiento por medio de contratos de préstamos fiduciarios, prendarios e hipotecarios y bajo la figura de arrendamiento financiero con opción de compra.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron aprobados por la Administración el 03 de febrero de 2021 y 5 de febrero de 2020 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

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 2020 y 2019, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América al Q 7.79 y Q 7.70 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Declaración de cumplimiento de bases de presentación y principales políticas contables

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, las cuales requieren 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 en las circunstancias.

(b) Principales políticas contables

i. Disponibilidades

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional y moneda extranjera. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de

11

uso sobre los saldos disponibles.

ii. *Inversiones a corto plazo*

Las inversiones en valores de renta fija y depósitos a plazo se registran a su costo de adquisición, el cual no excede de su valor de mercado. Las inversiones son registradas a su costo de adquisición.

El rendimiento generado por las inversiones es registrado como ingreso en el estado de ingresos y gastos del período en que ocurre.

iii. *Arrendamientos financieros*

La determinación de si un acuerdo es, o contiene un arrendamiento financiero, se basa en el fondo económico del acuerdo. La Compañía evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

Calidad de arrendadora

La compañía asume su calidad de arrendadora cuando firma contratos de arrendamientos a través de los cuales, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo arrendado.

La Compañía reconoce en su estado de situación financiera, los activos que mantiene como arrendamientos financieros como "Inversión en Arrendamiento Financiero" por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los ingresos financieros relacionados, con base en una pauta que refleja, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que ha realizado en dichos arrendamientos financieros.

iv. *Cartera de créditos*

Los créditos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro menos las pérdidas por deterioro. Las pérdidas por deterioro se registran a través de la provisión para cuentas de dudosa recuperación. No se acumulan intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses estén atrasados por más de 60 días.

Cuando un crédito se clasifica en estado de no-acumulación de intereses, el interés acumulado por cobrar hasta dicha fecha se mantiene como tal en el balance general y los intereses generados a partir de ese momento no se registran.

v. *Activos por arrendar*

Los activos por arrendar se contabilizan al costo, cuando se cumplen tres condiciones:

12

Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

17 de 29

- a) Se firma contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por todas las partes involucradas (deudor, codeudor y notario) durante el período corriente.
- b) Que la renta inicial esté cancelada y
- c) Que la factura del proveedor se haya recibido con fecha del período.

vi. *Gastos anticipados*

Los gastos anticipados incluyen, seguros pagados por anticipado, gastos pagados por anticipado, en moneda nacional y extranjera y depósitos en garantía.

vii. *Cuentas por cobrar a compañías relacionadas*

Las ventas y compras entre compañías relacionadas son efectuadas a precios pactados entre las empresas del grupo. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, y si generan intereses cuando se trata de operaciones de crédito; y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los saldos no están sujetos a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderos, en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

viii. *Activos disponibles para la venta*

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.

A la fecha del balance, la Compañía estima el valor razonable o de realización de estos activos, y reconoce como gasto en el estado de resultados los montos registrados en exceso sobre los valores de realización estimados.

ix. *Inversiones en asociadas*

La Compañía registra sus inversiones al costo de adquisición, y posteriormente las mide por el método de participación. Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF establecen que cuando se tiene una inversión superior al 20% del capital pagado de la empresa emisora, se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación cuando supera el 50% de participación, el cual consiste en llevar sus inversiones a su valor actual. Al 31 de

diciembre de 2020 y 2019 la Compañía ha aplicado el método de participación para el registro de las inversiones.

x. *Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras*

El mobiliario, vehículos, equipo y mejoras se registran al costo de adquisición neto de la depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro. Las mejoras que extienden la vida de los activos, son capitalizadas y los gastos de reparación y mantenimiento son cargados a los resultados del año en que se incurren.

El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

Las depreciaciones y amortizaciones sobre los activos depreciables son aplicadas directamente a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo, como se detalla a continuación:

Descripción	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	5 años
Vehículos	5 años
Equipo de cómputo	3 años
Mejoras a propiedad arrendada	5 años

xi. *Obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos bancarios, las cuentas por pagar y gastos acumulados, 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 período cuando el pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

xii. *Provisiones*

Se reconoce una provisión en el balance general cuando se tiene una obligación legal o implícita, como resultado de acontecimientos pasados y es probable que se requieran recursos de los beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede estimarse razonablemente.

Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos podría derivar en

situaciones que requieran ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en periodos futuros.

*xiii. Indemnizaciones laborales*

De acuerdo con el Código de Trabajo de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización a sus empleados 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 despida bajo ciertas circunstancias.

La Compañía es responsable por este pasivo laboral y el total pagado durante el período por este concepto se contabiliza como gasto en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendía a Q 3,192,920 y Q 2,049,648, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no ha realizado un estudio actuarial como lo recomiendan las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, sin embargo estiman realizarlo durante el año 2021.

*xiv. Impuesto Sobre la Renta*

El Impuesto Sobre la Renta, puede ser el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se registra en el estado de resultados.

*(i) Corriente:*

El Impuesto Sobre la Renta corriente es el impuesto que se estima pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del balance general y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25% para los años 2020 y 2019.

*(ii) Diferido:*

El Impuesto Sobre la Renta Diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales en los saldos financieros de activos y pasivos, los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del balance general. Se espera que estas diferencias temporales se revertan en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste se reducirá total o parcialmente.

15

*xv. Reconocimiento de ingresos*

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

*(i) Intereses sobre arrendamiento financiero:*

Los ingresos por intereses sobre arrendamientos financieros, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, tomando en consideración el método de interés efectivo.

*(ii) Cuotas de seguro para arrendamientos:*

Los ingresos por cuotas de seguro relacionados con los intereses devengados y cobrados por arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, en función de las cuotas mensuales definidas para cada arrendamiento.

El ingreso por seguro que se presenta corresponde a la ganancia neta obtenida por la Compañía en la operación de seguros, restándole a los ingresos por cuotas de seguro, los montos de gasto por seguro devengados por la Compañía en función de los riesgos definidos en las pólizas de seguro contratadas con la entidad aseguradora para cubrir los contratos de arrendamiento respectivos.

*(iii) Intereses sobre préstamos:*

Los intereses sobre los créditos se calculan con base en el valor principal pendiente de cobro considerando las tasas de interés pactadas y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Cuando un crédito se clasifica en estado de no acumulación de intereses, los intereses generados a partir de ese momento no se contabilizan.

*(iv) Intereses por moratorios:*

Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados conforme se perciben, estos se generan al momento de los atrasos en los pagos de las cuotas de rentas mensuales.

*(v) Comisiones iniciales por arrendamiento:*

Son todos los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato. Este se genera por el cobro de 1.70% sobre el valor del bien a financiar.

El valor de los ingresos iniciales, resulta de la diferencia de los ingresos por los gastos iniciales cobrados a los clientes al momento de formalizar y del valor de las comisiones pagadas a los asesores financieros.

16

Abogada y Notaria  
Amara Silvia  
Enriquez Rivera

18 de 29

## (vi) Intereses por factoraje:

Son los ingresos que se generan en descuento de documentos. Los intereses sobre descuentos de documentos, son facturados al momento de cobrarlos y realizar el desembolso.

*xvi. Costo financiero –neto*

El costo financiero neto comprende los costos financieros y otros gastos financieros.

Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. 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.

Los ingresos financieros comprenden el interés ganado en cuentas bancarias y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados. El interés ingreso se reconoce cuando se acumula, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

*xvii. Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (Ver Nota 2).

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

*xviii. Transacciones en moneda extranjera*

Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.

Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustarán a

quetzales al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

## (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, disponibilidades, inversiones a corto plazo, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, inversiones en asociadas, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía 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 naturaleza 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.

*Activos financieros al costo amortizado*

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía amortizados al costo incluyen inversión en arrendamiento financiero y la cartera de créditos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

*Deterioro de activos financieros*

La Arrendadora reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Arrendadora mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

La Arrendadora utiliza un método simplificado para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas en la inversión en arrendamiento financiero y activos contractuales. Por esa razón, la Arrendadora no efectúa un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que en su lugar reconoce un ajuste basado en la experiencia de las pérdidas crediticias esperadas a la fecha de cada presentación de sus estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora reconoció una estimación para cuentas incobrables por un monto de Q 12,679,129 y Q 17,550,168, respectivamente. (Ver Nota 27)

#### Deterioro de 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.

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.

#### Pasivos financieros

##### (i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados. 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 bancarios por pagar, obligaciones financieras, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

19

##### (ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son medidas 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 contraparte, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes a la Arrendadora, así como evaluar su exposición total a los riesgos. La Administración de riesgos comprende los siguientes:

##### i. Riesgo de crédito y de contraparte

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Compañía 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 liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por distintas causas como el deterioro de las cuentas por cobrar y otros.

Este riesgo es mitigado mediante políticas de liquidez establecidas previamente por la Administración.

20

Enriquez Rivora  
Abogada y Notaria

19 de 29



iii. Riesgo de mercado

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

a. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala, el Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 03 de febrero de 2021, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q 7.77857 por US\$ 1.00.

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por lo tanto, su evaluación periódica, depende del tipo de cambio de la moneda extranjera vigente en el mercado financiero, principalmente el dólar estadounidense.

b. Riesgo por variaciones en 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.

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, la Compañía se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea a la compañía un adecuado retorno. Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

iv. 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 Compañía.

Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene implementado un departamento de seguridad informática para la Administración del Riesgo Tecnológico, que tiene por objeto establecer los lineamientos para identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar el riesgo tecnológico.

v. Riesgo operacional

Es la contingencia de que la Compañía 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 reducir la exposición al riesgo operacional, la Compañía ha establecido políticas y ha realizado el levantamiento de procesos en las diversas actividades y operaciones, contándose con puntos de control en diferentes etapas, los cuales son verificados por el área de control interno.

vi. Riesgo país

Es la contingencia de que la Compañía 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 la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraba de la manera siguiente:

	2020	2019
<b>Caja</b>		
Caja chica	Q 34,638	Q 29,610
<b>Bancos</b>		
<b>Moneda local</b>		
Banco Industrial, S. A.	79,110,548	20,835,847
Banco G&T Continental, S. A.	6,464,024	16,722,697
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	1,111,876	364,652
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	772,098	857,590
Banco de América Central, S. A.	685,652	611,686
Banco Promerica, S. A.	449,499	36,577
Banco Internacional, S. A.	429,396	22,585
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	100,717	31,887
	<u>89,123,810</u>	<u>39,483,521</u>
<b>Moneda extranjera</b>		
Banco Industrial, S. A.	49,026,484	57,376,152
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	9,398,410	15,405,978
Banco Promerica, S. A.	8,127,285	16,206,540
Banco de América Central, S. A.	889,730	8,992,366
Banco Internacional, S. A.	471,411	6,922
Westrust Bank	280,959	964,678
Allegiance Bank	45,202	44,759
Banco G&T Continental, S. A.	39,352	2,458,903
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	27,230	77,204
Mercom Bank	-	240,930
	<u>68,306,063</u>	<u>101,774,432</u>
	<u>157,429,873</u>	<u>141,257,953</u>
<b>c/ d/ y e/</b>	<u>Q 157,464,511</u>	<u>Q 141,287,563</u>

a/ Estas cuentas en moneda extranjera equivalen a US\$ 8,768,429 y US\$ 13,219,451, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2020, se observa una disminución en las disponibilidades en moneda extranjera derivado del uso de las líneas de crédito que se tenían disponibles al 31 de diciembre de 2019, para pagos de operación en el cierre del año.

23

c/ El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes las cuales se encuentran en los rangos siguientes:

	2020	2019
<b>Cuentas monetarias</b>		
Moneda Nacional	0.10% - 2.5%	0.10% - 2.5%
Moneda Extranjera	0.05% - 3%	0.05% - 3%
<b>Cuentas de Ahorro</b>		
Moneda Nacional	N/A	N/A
Moneda Extranjera	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%

d/ Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía disponibles recursos financieros, relacionados con contratos de préstamos suscritos para ser utilizados sin ninguna restricción como capital de trabajo cuando la Administración lo considere conveniente. [Ver nota 17 incisos a), b) y c)]

5. Inversiones a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo en Banco Promerica, S. A., por Q 70,114,380, equivalente a US\$ 9,000,000 devengando una tasa de interés anual de 3%, con vencimiento en noviembre de 2021.

6. Inversión en arrendamiento financiero -Neta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraba de la siguiente manera:

	2020	2019
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	d/ Q 1,358,573,283	Q 1,298,564,702
<b>Menos -</b>		
Provisión de cuentas de dudosa recuperación(Nota 6 g/)	e/ (11,471,250)	(15,534,098)
<b>Total inversiones en arrendamiento financiero</b>	<b>a/, b/, e/ y f/ 1,347,102,033</b>	<b>1,283,030,605</b>
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo	(429,010,997)	(396,964,323)
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo	c/ Q 918,091,036	Q 886,066,282

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 83,076,075 y US\$ 73,266,490, respectivamente.

24

  
**Enríquez Rivera**  
 Abogada y Notaria

20 de 29

**b/** Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 11.69% y 14.18% para el año 2020 y entre 11.50% y 13.91% para el año 2019.

**c/** La inversión neta en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo representa la porción de los saldos de negocios que tienen vencimientos a más de doce meses.

**d/** El detalle de las recuperaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:

	2020	2019
Inversión en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 432,664,241	Q 401,770,508
Entre 1 y 5 años	925,909,042	896,794,194
	<u>Q 1,358,573,283</u>	<u>Q 1,298,564,702</u>

**e/** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de inversión neta en arrendamiento financiero incluye US\$ 31,845,526 y US\$ 33,019,813, respectivamente, que se otorgaron como garantía de préstamos bancarios recibidos.

**f/** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 cuentas por cobrar vencidas (lenta recuperación) por varios conceptos se encuentran en cobro administrativo ascienden a Q 2,441,660 y Q 5,375,036; y en cobro judicial Q 9,521,148 y Q 6,763,960, respectivamente.

**g/** Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el período se desglosan a continuación:

	2020	2019
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		
Saldo al inicio del año	Q 17,550,168	Q 17,838,306
Más (menos) -		
Cargos del año	9,359,807	3,180,000
Créditos dados de baja en el año	(14,230,846)	(3,468,138)
Saldo al final del año	<u>ii/ Q 12,679,129</u>	<u>Q 17,550,168</u>

**ii/** La distribución de la provisión para cuentas de dudosa recuperación es la siguiente:

	2020	2019
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 6)	11,471,250	15,534,098
Cartera de créditos (Nota 7)	1,207,879	2,016,070
	<u>Q 12,679,129</u>	<u>Q 17,550,168</u>

## 7. Cartera de créditos - Neta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraban así:

	2020	2019
Total Préstamos:		
Fiduciarios <b>a/</b>	Q 143,052,564	Q 168,532,335
Menos- Provisión de cuentas Incobrables (Nota 6 g/)	(1,207,879)	(2,016,070)
Total Prestamos	141,844,685	166,516,265
Menos -		
Cartera de créditos a corto plazo	(53,470,984)	(122,400,075)
Cartera de créditos a largo plazo	<u>Q 88,373,701</u>	<u>Q 44,116,190</u>

**a/** Los préstamos fiduciarios devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 11.54% y 14% para el año 2020 y un promedio que oscila entre 12.98% y 15.09% para el año 2019, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 120 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía registró Q 28,622,990 y Q 62,593,841 por operaciones de factoraje respectivamente.

El saldo de la cartera de créditos incluye montos en moneda extranjera por US\$ 6,533,126 y US\$ 6,827,973, respectivamente. La disminución en este rubro corresponde principalmente a la operación de factoraje derivado que son préstamos de corto plazo y con tasas de interés competitivas, adicional al registro de los ingresos por devengar. Ver Nota 20.

## 8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, corresponden a:

	2020	2019
Impuestos por cobrar -		
Impuesto de Solidaridad – ISO <b>a/</b>	Q 19,136,230	Q 20,881,135
Impuestos Sobre la Renta – ISR	9,276,453	7,851,294
Impuesto al Valor Agregado – IVA	-	16,660
	28,412,683	28,749,089
Impuestos acreditables (Nota 23)	(2,761,538)	(4,999,823)
	25,651,145	23,749,266
Otras cuentas por cobrar <b>b/</b>	50,259,321	48,799,101
Cuentas por cobrar clientes <b>c/</b>	10,479,589	11,309,607
Cuenta por cobrar ISCV	1,102,779	497,391
Van...	<u>Q 87,492,834</u>	<u>Q 84,355,365</u>

	2020		2019	
Vienen...	Q	87,492,834	Q	84,355,365
Promocionales		230,447		281,663
Cheques rechazados	d/	78,701		73,162
Seguros por liquidar		3,282		5,656
	e/ Q	87,805,264	Q	84,715,846

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Impuesto de Solidaridad –ISO no se encuentra prescrito y puede ser acreditable hasta los años 2023.

b/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este monto corresponde principalmente a los cupos autorizados disponibles de préstamos y factoraje.

c/ Al 31 diciembre de 2020 y 2019, los saldos de cuentas por cobrar clientes corresponden a facturación efectuada a clientes por rentas contractuales, cuyo pago efectivo aún no se ha percibido.

d/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de cheques rechazados incluyen montos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 8,705 y US\$ 2,940, respectivamente; dichas operaciones de cheques rechazados se solventaron en el mes de enero y febrero del año inmediato siguiente. Las otras operaciones corresponden a los cheques rechazados en moneda local.

e/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera ascendían a US\$ 17,715,874 y US\$ 14,427,026, respectivamente.

#### 9. Activos por arrendar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía tiene activos adquiridos para arrendar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

	2020		2019	
Vehículos	a/ Q	8,897,612	Q	5,576,178
Equipo de comunicación	b/	1,539,057		38,718
Lotes para la venta		193,678		193,678
Maquinaria industrial		-		8,903
	Q	10,630,347	Q	5,817,477

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía posee 64 y 49 vehículos para arrendar, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía tiene registrado dentro de esta cuenta equipo de computación Lenovo modelo 2021 y equipo de vigilancia modelo 2020.

27

#### 10. Gastos anticipados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

	2020		2019	
Seguros anticipados	Q	13,882,378	Q	13,806,601
Gastos pagados por anticipado		8,162,369		7,557,708
Depósitos judiciales		1,985,223		1,270,223
Depósitos en garantía		10,795		10,795
	Q	24,040,765	Q	22,645,327

#### 11. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

La Compañía realiza y mantiene transacciones significativas con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

	2020		2019	
<b>Cuentas por cobrar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	a/ Q	57,950,116	Q	22,291,889
Arrend Leasing, S. A. - Panamá	a/	29,412,896		22,830,926
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica	a/	22,149,503		12,701,407
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	a/	13,360,348		38,189,906
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	a/	11,965,050		52,741,488
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A.	a/	750,000		115,360
FIVA, S. A.		18,832		160,690
	Q	135,606,745	Q	149,031,646

a/ La relación de Comercial Administradora, S. A., con las compañías relacionadas es de tipo "Afiliadas", en donde cada entidad social tiene su propio capital, sin que ninguna participe en el capital de la otra.

A continuación un resumen de las transacciones efectuadas con compañías relacionadas:

	2020		2019	
<b>Ingresos</b>				
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	Q	1,936,689	Q	4,719,979
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua		2,339,077		3,356,502
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador		1,678,795		2,798,825
Arrend Leasing, S. A. - Panama		2,069,083		1,798,809
Van...	Q	8,023,644	Q	12,674,115

28

Abogada y Notaria  
 Enríquez Rivera  


21 de 29



	2020		2019	
Vienen...	Q	8,023,644	Q	12,674,115
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas, Arrend, S. A.		1,389,643		1,505,625
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica		1,746,069		568,986
	Q	11,159,356	Q	14,748,726

#### 12. Líneas de crédito a compañías relacionadas

La Compañía realiza y mantiene cupos de préstamos con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

	2020		2019	
<b>Cuentas por cobrar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	a/ Q	65,973,150		24,246,912
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua	a/	48,990,211		23,400,814
Arrend Leasing, S. A. – Panamá	a/	9,556,205		15,663,274
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	a/	9,025,777		18,093,953
Arrend Leasing, S. A. – El Salvador	a/	-		23,901,171
	Q	133,545,343	Q	105,306,124
<b>Cuentas por pagar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	a/ Q	(65,973,150)		(24,246,912)
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua	a/	(48,990,211)		(23,400,814)
Arrend Leasing, S. A. – Panamá	a/	(9,556,205)		(15,663,274)
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	a/	(9,025,777)		(18,093,953)
Arrend Leasing, S. A. – El Salvador	a/	-		(23,901,171)
		(133,545,343)		(105,306,124)
<b>Neto</b>	Q	-	Q	-

a/ Las líneas de crédito con las compañías relacionadas tienen tasas de interés variable anual entre 8% para los montos en utilización, con vencimiento a 15 años.

#### 13. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a:

Año 2020:	Costo original	Valor de realización
Inmuebles	Q 5,911,463	Q 5,911,463
Vehículos	4,772,615	4,772,615
Maquinaria Industrial	78,400	78,400
Mobiliario y Equipo	100,252	100,252
	Q 10,862,731	Q 10,862,731
<b>Año 2019</b>	Q 13,587,344	Q 13,587,344

29

#### 14. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se encuentran integradas por 6,300 acciones de FIVA, S. A., según título No. 2 serie única, a un valor de Q 100 cada una, por un monto de Q 630,000 que representa el 90% de participación. Estas inversiones fueron ajustadas al método de participación y no por el método de consolidación para mostrar su valor razonable, por lo tanto se registró en resultados del año 2020 y 2019 la suma de Q 247,904 y 179,693, respectivamente. El saldo de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de Q 1,057,597 y Q 809,693, respectivamente. Dicho monto no fue registrado en los libros contables oficiales.

#### 15. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras -Neto

El detalle del mobiliario, vehículos, equipo y mejoras, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Año 2020:	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas y/o retiros	Saldo final
Equipo de cómputo	7,632,496	185,215	(105,902)	7,711,809
Mejoras a la propiedad	5,961,020	108,783	-	6,069,803
Mobiliario y equipo	4,100,439	119,675	-	4,220,114
Vehículos	1,722,563	681,647	(561,626)	1,842,584
Mobiliario, vehículos equipo y mejoras	19,416,518	1,095,320	(667,528)	19,844,310
<b>Menos -</b>				
Depreciaciones acumuladas	(13,446,525)	(2,156,896)	292,098	(15,311,323)
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras - Neto	5,969,993			4,532,987
<b>Año 2019</b>	6,201,493	(4,641,357)	4,409,857	5,969,993

#### 16. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las obligaciones financieras están representadas por Pagarés Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 514,760,299 (incluyen US\$ 31,505,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.57% y 8.05%) y Q 438,611,573 (incluyen US\$ 25,971,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.62% y 8.33%), respectivamente.

30

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los plazos de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

**Aí 31 de diciembre de 2020 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<b>Corto plazo -</b>			
Hasta 6 meses	Q 27,660,267	Q 59,120,000	Q 86,780,267
De 6 meses a un año	138,932,635	89,819,000	228,751,635
	166,592,903	148,939,000	315,531,902
<b>Largo plazo -</b>			
De 1 a 5 años	78,951,397	120,277,000	199,228,397
Total	Q 245,544,299	Q 269,216,000	Q 514,760,299

**Al 31 de diciembre de 2019 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<b>Corto plazo -</b>			
Hasta 6 meses	Q 50,473,595	Q 43,256,000	Q 93,729,595
De 6 meses a un año	52,105,749	37,303,000	89,408,749
	102,579,344	80,559,000	183,138,344
<b>Largo plazo -</b>			
De 1 a 5 años	97,367,229	158,106,000	255,473,229
Total	Q 199,946,573	Q 238,665,000	Q 438,611,573

**17. Préstamos bancarios**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los préstamos bancarios y préstamos en otras entidades son los siguientes:

		2020	2019
<b>Moneda Local -</b>			
Banco Industrial, S. A.	a/	Q 154,079,597	Q 105,382,818
Banco G&T Continental, S. A.	b/	5,000,000	47,584,800
Banco Internacional, S. A.	c/	-	25,749,241
		159,079,597	178,716,859
<b>Moneda Extranjera-</b>			
Blue Orchard Finance, LTD	d/	38,969,100	70,572,703
El fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo -Norfund	e/	54,556,740	65,440,140
Banco de América Central, S. A.	f/	31,824,765	63,425,608
Symbiotics, S. A.	g/	31,175,280	48,117,750
Van...		Q 315,605,482	Q 426,273,060

31

	2020	2019
Vienen...	Q 315,605,482	Q 426,273,060
Banco Industrial, S. A.	a/ 52,818,555	30,795,360
Belgian Investment Company for Developing Countries - BIO	h/ 18,705,168	24,636,288
Oikocredit	i/ 44,331,248	21,433,571
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	j/ 15,587,640	15,397,680
Banco Promerica, S. A.	k/ 14,808,258	14,627,796
Banco Internacional, S. A.	cl 32,318,375	13,793,758
Mercom Bank	l/ -	384,938
<b>Total préstamos bancarios</b>	m/ 494,174,726	547,342,451
Menos -		
Porción corriente	(208,669,399)	(249,378,055)
Porción a Largo Plazo	Q 285,505,327	Q 297,964,396

a/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.50 % al 7.25% con vencimiento entre el año 2021 al 2035 para el año 2020 y 2019, respectivamente, por los siguientes montos:

	2020	2019
Banco Industrial, S. A.		
Moneda local	Q 154,079,597	Q 105,382,818
Moneda extranjera	i/ 52,818,555	30,795,360
	Q 206,898,152	Q 136,178,178

i/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo era equivalente a US\$ 6,776,979 y US\$ 4,000,000, respectivamente.

b/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre 7.15%, con vencimiento en el año 2021 y 2020, para los años 2020 y 2019, respectivamente.

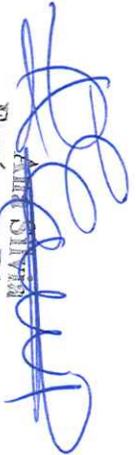
c/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 5.50% al 6 %, con vencimiento entre el año 2023 al 2026, para los años 2020 y 2019, respectivamente, por los siguientes montos:

	2020	2019
Banco Internacional, S. A.		
Moneda local	i/ Q -	Q 25,749,241
Moneda extranjera	ii/ 32,318,375	13,793,758
	Q 32,318,375	Q 39,542,999

ii/ Este crédito fue cancelado en octubre del año 2020.

32

Abogada y Notaria  
Enriquez Rivera



22 de 29



*iii/* Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo era equivalente a US\$ 4,148,700 y US\$ 1,791,667, respectivamente.

*di/* Préstamos prendarios en US dólares con una tasa de interés anual de 6.40% con vencimiento en el año 2023. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo era equivalente a US\$ 5,002,451 y US\$ 9,166,667, respectivamente.

*ei/* Préstamos prendarios en US dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Norfund (en español El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo) con una tasa de interés anual entre el 6.50% al 9.34% con vencimiento entre el año 2023 al 2028. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo era equivalente a US\$ 7,000,000 y US\$ 8,500,000 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 de la deuda total US\$ 4,000,000 corresponden a una deuda subordinada.

*fi/* Préstamos prendarios en dólares y una línea de crédito con Banco de América Central, S. A., con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento entre el año 2021 al 2024. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo era equivalente a US\$ 4,085,335 y US\$ 8,238,333 respectivamente.

*gi/* Préstamos en dólares con Symbiotics, S. A. con una tasa de interés anual del 6.50% con vencimiento entre el año 2021 al 2023. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo era equivalente a siete y siete pagarés por US\$ 4, 000,000 y US\$ 6,250,000 respectivamente.

*hi/* Préstamo en US dólares, con una tasa de interés anual del 6.84%, con vencimiento en diciembre de 2023. El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 era equivalente a US\$ 2,401,176 y US\$ 3,200,000, respectivamente.

*ii/* Préstamos fiduciarios en dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual entre el 6.52% y 6.90%, con vencimiento entre los años 2023 y 2026. El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 era equivalente a US\$ 5,690,800 y US\$ 2,784,000, respectivamente.

*ij/* Préstamo en US dólares, con una tasa de interés anual del 7%, con vencimiento en enero de 2021. El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 era equivalente a US\$ 2,000,000, para ambos años.

*ki/* Línea de crédito en US dólares con Banco Promérica, S. A., con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en 2021. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo era equivalente a US\$ 1,900,000 para ambos años.

*li/* Préstamo en US dólares, en cuenta corriente con preaviso, con Mercom Bank, con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento en agosto de 2020. Al 31 de diciembre de 2020 se encuentra cancelada.

*mi/* El detalle de las amortizaciones de los préstamos durante los próximos años es el siguiente:

	2020		2019	
2020	Q	-	Q	144,644,598
2021		223,659,517		235,930,306
2022 en adelante		270,515,209		166,767,547
	Q	494,174,726	Q	547,342,451

#### 18. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a:

	2020		2019	
Vendors	a/ Q	43,357,827	Q	41,866,711
Ingresos por aplicar	b/	29,534,816		25,077,869
Prestaciones laborales	c/	4,276,901		4,237,389
Proveedores	d/	3,519,105		3,117,552
Intereses		2,232,110		2,369,032
Bonificaciones		3,094,620		1,714,620
Impuestos por pagar		1,918,333		871,610
Seguros		497,132		38,580
	e/ Q	88,430,844	Q	79,293,363

*a/* Vendors es un término tomado del inglés, con el cual se identifican a los "Proveedores de bienes", los cuales se adquieren con el fin último de darlos en arrendamiento, se distinguen de un proveedor normal, por su importancia relativa. Su variabilidad no es predecible, y esa condición es natural de la calidad revolvente de las obligaciones adquiridas.

*b/* Dentro de esta cuenta se registra principalmente ingresos por diferir provenientes de capitalización de intereses que serán reconocidos conforme la amortización de contratos

*c/* Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se incluyen entre las prestaciones laborales, las provisiones para aguinaldo, bono 14, vacaciones, así como estimaciones de cálculo para Indemnizaciones.

*d/* Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar y gastos acumulados se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por la suma de US\$ 405,582 y US\$ 361,979, respectivamente que es pagadera en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

e/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de cuentas por pagar y gastos acumulados incluían montos en moneda extranjera por US\$ 4,720,515 y US\$ 4,045,469, respectivamente.

**19. Otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a:

	2020		2019	
Cuentas por pagar varias	a/	Q 56,997,749	Q	53,214,674
Provisiones presupuestadas	b/	5,216,585		3,277,085
Cuentas por pagar RH		936,239		496,032
Cheques caducados		7,104		87,032
Otras cuentas por pagar RH		1,869		5,190
		<u>Q 63,159,546</u>		<u>Q 57,080,013</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se incluyen provisiones de gastos por mantenimiento y factoraje.

b/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se incluyen provisiones de gastos por diferentes conceptos, que son ejecutados en el primer mes del período siguiente.

**20. Ingresos por devengar**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 este saldo ascendía a Q 702,667,742 y Q 638,139,903, respectivamente y corresponde al registro de los intereses, seguros y otros rubros integrados en la renta total de los contratos, los cuales serán registrados como ingresos al momento de ser devengados.

**21. Reserva legal**

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, las sociedades constituidas en Guatemala deberán separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal.

Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, la reserva legal podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendía a Q 9,784,487 y Q 8,995,395 respectivamente.

**22. Costo financiero**

Por su naturaleza los costos financieros incurridos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran de la manera siguiente:

	2020		2019	
Intereses sobre préstamos bancarios	Q	26,163,619	Q	32,133,573
Intereses sobre pagarés financieros		34,059,589		30,333,761
Intereses sobre pagarés privados		575,819		-
Gastos bancarios y comisiones		1,074,487		1,395,399
	<u>Q</u>	<u>61,873,514</u>	<u>Q</u>	<u>63,862,733</u>

**23. Gastos generales y de administración**

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran así:

	2020		2019	
Sueldos, salarios y prestaciones	Q	23,019,734	Q	26,841,746
Gastos generales		7,075,831		7,110,402
Honorarios, servicios y legales		2,973,222		2,444,711
Depreciaciones y amortizaciones		2,145,022		2,143,944
Alquileres		1,584,578		1,532,481
Dietas		1,298,150		1,105,761
Gastos varios		980,115		1,074,150
Comunicaciones		943,164		911,806
Publicidad y mercadeo		588,803		1,696,800
Servicios de cómputo		619,969		837,638
Mantenimiento		318,893		463,643
Gastos de viaje		76,989		433,871
Papelera y útiles		59,221		136,345
Entrenamiento y capacitación		36,457		513,111
	<u>Q</u>	<u>41,720,148</u>	<u>Q</u>	<u>47,246,409</u>

Abogada y Notaria

Enriquez Rivera

23 de 29

#### 24. Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

El gasto de impuesto difiere del que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a la utilidad antes de impuesto según el detalle siguiente:

	2020	2019
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	Q 19,068,066	Q 27,801,808
Más – Otros resultado integral	247,904	179,693
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	19,315,970	27,981,501
Más (menos) -		
Rentas no afectas	(12,541,086)	(11,927,918)
Rentas exentas	(238,544)	(225,357)
Gastos no deducibles <i>a/</i>	4,509,812	4,171,067
Renta Imponible	Q 11,046,152	Q 19,999,293
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta corriente	2,761,538	4,999,823
Más – Impuesto definitivo de ISR	15,625	13,987
Más (menos)-		
Impuesto Sobre la Renta diferido <i>b/</i>	(166,939)	(130,569)
<b>Impuesto Sobre la Renta Determinado</b>	<b>2,610,224</b>	<b>4,883,241</b>
Pagos definitivos de ISR	(15,625)	(13,987)
Impuestos acreditables (Nota 8)	(2,761,538)	(4,999,823)
Impuesto Sobre la Renta diferido	166,939	130,569
<b>Impuesto Sobre la Renta por Pagar</b>	<b>Q -</b>	<b>Q -</b>

*a/* Los gastos no deducibles al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran principalmente por costos y gastos de rentas no afectas.

*b/* El ingreso para los años 2020 y 2019 por el Impuesto Sobre la Renta Diferido se detallan a continuación:

	2020	2019
Impuesto diferido neto pasivo al final del año	Q 245,573	Q 412,512
<i>Menos-</i>		
Impuesto diferido neto pasivo al inicio del año	(412,512)	(543,081)
Impuesto diferido ingreso	Q (166,939)	Q (130,569)

#### 25. Compromisos y contingencias

##### a) Compromisos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por el uso del inmueble donde operan sus oficinas centrales. El término de duración de este contrato es de un año renovable.

En adición Comercial Administradora, S. A., optó por abrir puntos de servicio en el 2015 en las localidades de Cobán, Zacapa y Quetzaltenango, ciudades importantes a nivel del interior de la República de Guatemala.

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales ascendió a Q 1,522,245 y Q 1,556,219 y para Sucursales a Q 88,537 y Q 88,986, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía tiene compromisos de compra con proveedores (vendedores) por colocación de activos para arrendar por un monto de Q 43,357,827 y Q 41,866,711, respectivamente.

##### b) Contingencias

i) A continuación se detallan algunas contingencias de distinta índole que se encuentran en proceso que pueden afectar a Comercial Administradora, S. A.:

Proceso No.	Monto en Q
01173-2014-4699	762,225
01046-209-155	715,000
01043-2009-00280	563,675

#### 26. Conciliación de cifras con libros legales

En la preparación de los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluyen varios ajustes, que aunque no se contabilizaron en los libros legales de la Compañía, si se consideraron para presentar los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

Año 2020 a/	Cifras expresadas en Quetzales			Registros NIIF
	Registros legales	Debe	Haber	
Activos	2,126,108,764	1,290,162	2,761,538	2,124,637,388
Pasivos y otros	1,998,413,348	6,803,368	5,374,093	1,996,984,073
Patrimonio	111,913,568	5,562,004	4,580,380	110,931,944
Resultados	15,781,848	3,862,817	4,802,340	16,721,371
	2,126,108,764	16,228,189	14,756,813	2,124,637,388
		17,518,351	17,518,351	

a/ Al 31 de diciembre de 2020, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Utilidades acumuladas	Q 5,562,004	
Provisión de Indemnizaciones	3,085,469	
Impuesto sobre la renta por pagar	2,761,538	
Ingresos	2,311,464	
Ingresos devengados no percibidos	862,563	
Costo Mantenimiento y dispositivos	853,449	
Provisión honorarios	757,429	
Impuesto gastos	450,000	
Participación en resultados de compañías Asociadas	675,501	
Otras cuentas por pagar	198,934	
Utilidades acumuladas		4,580,378
Ingresos		3,195,406
Impuestos por liquidar		2,761,538
Otras cuentas por pagar		2,232,887
Otros gastos		1,439,995
Ingresos percibidos no devengados		1,295,635
Provisión indemnización		800,000
Provisión honorarios		800,000
Impuesto Sobre la Renta diferido		245,573
Impuesto Sobre la Renta Ingresos		166,939
	Q 17,518,351	Q 17,518,351

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2019 a/	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF
Activos	1,983,538,013	179,693	4,999,823	1,978,717,883
Pasivos y otros	1,871,624,446	9,041,655	3,603,148	1,866,185,939
Patrimonio	87,327,924	2,563,294	4,655,067	89,419,697
Resultados	24,585,643	3,638,060	2,164,664	23,112,247
	1,983,538,013	15,243,009	10,422,879	1,978,717,883
		15,422,702	15,422,702	

b/ Al 31 de diciembre 2019, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Impuesto Sobre la Renta por pagar	Q 4,999,823	
Provisión de indemnizaciones	3,085,469	
Ingresos	2,699,142	
Utilidades acumuladas	2,563,294	
Impuesto de Solidaridad gasto	938,919	
Provisión honorarios	757,430	
Otras cuentas por pagar	198,932	
Participación en resultados de compañías Asociadas	179,693	
Impuestos por liquidar		4,999,823
Utilidades acumuladas		4,655,068
Ingresos percibidos no devengados		1,820,373
Otras cuentas por pagar		1,370,264
Ingresos		1,360,582
Otros gastos		493,817
Impuesto Sobre la Renta diferido		412,512
Inversión en asociadas		179,693
Impuesto Sobre la Renta diferido ingreso		130,570
	Q 15,422,702	Q 15,422,702

Los ajustes corresponden al reconocimiento de ingresos por intereses y seguro devengados no percibidos, regularización de ingresos por intereses y seguros percibidos no devengados, reversión de provisión para indemnizaciones, y registro de impuesto sobre la renta diferido sobre diferencias temporarias.

La determinación del monto de reserva legal para los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	2019
Utilidad neta fiscal a/	Q 15,781,848	Q 24,585,643
Porcentaje de reserva legal	5%	5%
Reserva legal	Q 789,092	Q 1,229,283

Abogada y Notaria

Enriquez Rivera

*[Handwritten signature]*

29 de 29

cl. Este monto corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha indicada en el inciso bl.

## 27. Exposición a los riesgos

### Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 es:

	2020		2019	
Disponibilidades (Nota 4)	Q	157,464,511	Q	141,287,563
Inversión financiera (Nota 6)		1,347,102,034		1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7)		143,052,564		168,532,336
Otras cuentas por cobrar (Nota 8 y otras)		220,100,984		190,021,970
	<u>Q</u>	<u>1,867,720,093</u>	<u>Q</u>	<u>1,780,856,403</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte es la siguiente:

	2020		2019	
Inversión financiera (Nota 6)	Q	1,347,102,034	Q	1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7)		143,052,564		168,532,336
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 6)		11,471,250		17,550,168
	<u>Q</u>	<u>1,501,625,848</u>	<u>Q</u>	<u>1,467,097,038</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte por tipo de cliente es la siguiente:

	2020		2019	
Clientes menores	Q	259,265,380	Q	534,736,570
Clientes mayores	<u>a/</u>	<u>932,360,468</u>		<u>932,360,468</u>
	<u>Q</u>	<u>1,501,625,848</u>	<u>Q</u>	<u>1,467,097,038</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el cliente más significativo para la Arrendadora tiene un saldo de Q 83,908,771 y Q 137,462,845, respectivamente, el cual está incluido en la cartera de créditos e inversiones.

a/ Los clientes mayores corresponden a transacciones de crédito y de arrendamiento financiero con saldos mayores o iguales a Q 1,000,000.

### Pérdida por deterioro

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la antigüedad de la cartera de créditos y de la inversión neta en arrendamiento es la siguiente:

### Valores al 31-Dic-2020

	Registrado		Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 7 (g)]	
Sin vencer	Q	599,583,939	Q	22,559
0-30 días		72,367,199		42,946
31-60 días		37,659,419		58,575
61-360 días		36,135,065		5,253,962
Más de un año		53,212,483		7,301,086
<u>a/</u>	<u>Q</u>	<u>798,958,106</u>	<u>Q</u>	<u>12,679,129</u>

### Valores al 31-Dic-2019

	Registrado		Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]	
Sin vencer	Q	813,317,626	Q	12,500,530
0-30 días		2,528,675		474,609
31-60 días		2,761,186		518,249
61-360 días		7,746,885		1,454,018
Más de un año		2,602,762		2,602,762
<u>a/</u>	<u>Q</u>	<u>828,957,134</u>	<u>Q</u>	<u>17,550,168</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el deterioro es estimado sobre los saldos de capital de los contratos.

### Riesgo en moneda extranjera

La exposición de la Compañía al riesgo de moneda extranjera es el siguiente:

	Año 2020	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>ACTIVOS</b>				
Disponibilidades (Nota 4)		89,158,448	68,306,063	157,464,511
Inversiones a corto plazo (Nota 5)		-	70,144,380	70,144,380
Inversión arrendamiento financiero (Nota 6)		704,857,205	642,244,830	1,347,102,034
Cartera de créditos (Nota 7)		91,360,411	50,918,006	126,939,434
Compañías relacionadas (Nota 12)		18,832	135,587,912	135,606,744
Otras cuentas por cobrar (Nota 8 y otras)		88,130,924	142,600,407	230,731,331
<b>TOTAL ACTIVOS (van...)</b>		<u>973,491,181</u>	<u>1,109,367,866</u>	<u>2,082,859,047</u>

Año 2020	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q a/
<b>TOTAL ACTIVOS (vienen...)</b>	<b>973,491,181</b>	<b>1,109,367,866</b>	<b>2,082,859,047</b>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 17)	159,079,597	335,095,129	494,174,726
Obligaciones financieras (Nota 16)	269,216,000	245,544,299	514,760,299
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	498,664,001	508,577,321	1,007,241,323
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>926,959,592</b>	<b>1,089,216,755</b>	<b>2,016,176,347</b>
Exposición de la Compañía	46,531,589	20,151,112	66,682,701

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

Año 2019	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q a/
<b>ACTIVOS</b>			
Disponibilidades (Nota 4)	39,513,131	101,774,432	141,287,563
Inversión arrendamiento financiero (Nota 6)	716,947,554	564,066,980	1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7)	115,964,864	52,567,472	168,532,336
Compañías relacionadas (Nota 11)	276,053	148,755,593	149,031,646
Otras cuentas por cobrar (Nota 8 y otras)	96,665,177	121,819,597	218,484,774
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>969,366,779</b>	<b>988,984,074</b>	<b>1,958,350,853</b>

Año 2019	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q a/
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 17)	178,716,859	368,625,592	547,342,451
Obligaciones financieras (Nota 16)	238,664,999	199,946,574	438,611,573
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	472,186,616	407,632,787	879,819,403
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>889,568,474</b>	<b>976,204,953</b>	<b>1,865,773,427</b>
Exposición de la Compañía	79,798,305	12,779,121	92,577,426

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

#### Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los instrumentos financieros que generan Intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros		2020	2019
<b>Tasa variable</b>			
Activos financieros a/	Q	1,853,370,233	Q 1,739,866,079
Pasivos financieros		(407,756,846)	(504,630,386)
<b>Tasa fija</b>			
Pasivos financieros		(601,178,178)	(535,425,746)
	Q	844,435,209	Q 699,809,947

a/ Los activos financieros se integran de la siguiente forma:

Instrumentos financieros		2020	2019
Disponibilidades (Nota 4)	Q	157,464,511	Q 141,287,563
Inversiones a corto plazo (Nota 5)		70,144,380	-
Inversiones en arrendamiento financiero (Nota 6 f/)		1,347,102,034	1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7 a/)		143,052,564	168,532,336
Compañías relacionadas (Nota 12)		135,606,744	149,031,646
	Q	1,853,370,233	Q 1,739,866,079

Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado en el balance general, se presenta a continuación:

	Valores al 31 de Diciembre de 2020		Valores al 31 de Diciembre de 2019	
	En libros	Rezonables	En libros	Rezonables
<b>Activo financiero:</b>				
Disponibilidades (Nota 4)	Q 157,464,511	Q 157,464,511	Q 141,287,563	Q 141,287,563
Inversiones a corto plazo (Nota 5)	70,144,380	72,039,988	1,281,014,534	1,185,004,904
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 6)	1,347,102,034	1,294,938,511	168,532,336	165,330,024
Cartera de créditos (Nota 7)	141,844,685	138,965,935	190,021,970	190,021,970
Otras cuentas por cobrar y líneas de crédito por cobrar a compañías relacionadas (Nota 8 y 9)	220,100,984	220,100,984	149,031,646	159,170,872
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 12)	135,606,745	144,278,728	Q 1,929,888,049	Q 1,840,815,333
<b>Pasivo financiero:</b>				
Préstamos bancarios (Nota 17)	Q 494,174,725	Q 593,519,118	Q 547,342,451	Q 549,343,510
Obligaciones financieras (Nota 16)	514,760,299	511,734,049	438,611,573	436,552,991
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	1,007,241,323	1,007,241,323	879,819,403	879,819,403
	Q 2,016,176,347	Q 2,112,494,489	Q 1,865,773,427	Q 1,865,715,904

46

Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

Al 31 de diciembre de 2020		Flujo de efectivo				
Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	
Préstamos bancarios (Nota 17)	Q 494,174,726	Q 686,349,901	Q 70,884,274	Q 299,266,537	Q 268,321,546	Q 47,877,544
Obligaciones Financieras (Nota 16)	514,760,299	562,735,460	103,345,334	137,321,147	322,068,979	-
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	1,007,241,323	1,007,241,323	1,007,241,323	-	-	-
	Q 1,293,750,081	Q 2,256,326,683	Q 1,181,470,931	Q 436,587,684	Q 590,390,525	Q 47,877,544

Al 31 de diciembre de 2019		Flujo de efectivo				
Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	
Préstamos bancarios (Nota 17)	Q 547,342,451	Q 619,629,629	Q 83,815,951	Q 187,371,984	Q 317,100,769	Q 31,340,925
Obligaciones Financieras (Nota 16)	438,611,573	486,485,643	107,794,027	101,139,130	277,552,486	-
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	241,679,500	241,679,500	241,679,500	-	-	-
	Q 1,227,633,524	Q 1,347,794,772	Q 433,289,478	Q 288,511,114	Q 594,653,255	Q 31,340,925

45

La administración efectuó las siguientes suposiciones para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general:

*Disponibilidades, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar:* Para estos instrumentos financieros su valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

*Cuentas por cobrar por inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos:* El valor razonable de las cuentas por cobrar por la inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

*Préstamos bancarios, obligaciones financieras y documentos por pagar:* El valor razonable de los préstamos bancarios y documentos por pagar se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

(i) Tasas de interés utilizadas para determinar el valor razonable

Las tasas de interés utilizadas para descontar los flujos de efectivo estimados se detallan a continuación:

	2020	2019
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	14.18% y 11.69%	13.91% y 11.50%
Cartera de créditos	14.00% y 11.54%	15.09% y 12.98%
Préstamos bancarios	7.58% y 6.80%	7.23% y 6.70%

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar significativamente las estimaciones.

#### 28. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos.

#### 29. Medidas derivadas de la Pandemia COVID-19

Considerando que la Pandemia COVID-19 expone a riesgos mayores a la Arrendadora y puede generar un impacto importante en su rentabilidad, solvencia y liquidez. La Administración de la Arrendadora, continúa tomando decisiones para minorar el efecto del COVID-19 sobre la situación financiera, y realizando las acciones

correspondientes, así mismo la Arrendadora ha considerado evaluar como mínimo los siguientes aspectos:

- Riesgo de negocio por cese de operaciones o cierre de empresas afiliadas.
- Disminución de ingresos.
- Deterioro de activos importantes.
- Impacto de cláusulas contractuales relacionadas con arrendamientos, entidades financieras y/o terceros.
- Impacto en la fuerza laboral y falta de disponibilidad de personal, regulación de empleo/regulación de empleados temporales etc.
- Riesgos de crédito (financiamiento o inversión).
- Riesgos de tipo de cambio.
- Valoración en su caso de garantías entregadas.
- Valoración de otras contingencias.

Al 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora ha adoptado las siguientes medidas:

- a) Alianzas con las entidades bancarias para que los clientes tuvieran nuevas formas y opciones para realizar sus pagos de rentas.
- b) Habilitación de más canales de comunicación electrónicos para que nuestros clientes pudieran tener una facilidad de comunicación.
- c) Fortalecimiento en el departamento de servicio al cliente, con el objetivo de poder atender al cliente en sus consultas y además en poderles dar información de opciones de pago acorde a su situación económica.
- d) Reforzamiento en el departamento de cobras y jurídico, implementando comités de cobros con el objetivo de evaluar el caso de cada cliente y definir las directrices a seguir.
- e) Comercialmente Comercial Administradora, S. A. siguió la estrategia de direccionar los esfuerzos a los segmentos y sectores económicos menos afectados por la situación de pandemia, ofreciendo la amplia gama de nuestra productos para atención de sus necesidades, así mismo se analizaron nuevos productos de mercado, y entre ellos en el año 2020 se apertura el producto de administración de Flotas.

Abogada y Notaria  
Enriquez Rivera  
ANA SOTO



26 de 29

ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.  
 Balance General  
 Al 31 de Marzo del 2021  
 (Cifras Expresadas en Quetzales)

<b>Activo</b>	
<b>Activo corriente</b>	
Efectivo	102,593,969
Inversión neta en arrendamiento financiero	423,599,392
Cartera neta de créditos	72,755,436
Otras cuentas por cobrar	106,120,969
Activos por arrendar	4,887,191
Gastos Anticipados	21,091,074
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>731,048,032</b>
<b>Activo No corriente</b>	
Inversión neta en arrendamiento financiero a largo plazo	797,599,100
Cartera neta de créditos a largo plazo	51,567,828
Otras cuentas por cobrar LP	285,454,260
Bienes recibidos en pago o adjudicados	10,982,102
Mobiliario, Equipo y mejoras, neto	4,177,452
Otros Activos	2,626,019
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>1,152,401,761</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,883,449,793</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>	
<b>Pasivo Corriente:</b>	
Préstamos Bancarios	54,824,570
Obligaciones Financieras	256,502,640
Cuentas por pagar y gastos acumulados	371,213,594
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>682,540,804</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	
Préstamos bancarios a largo plazo	237,594,499
Obligaciones Financieras a largo plazo	265,698,578
Cuentas por pagar LP	559,936,315
Provisión para Indemnización	3,175,220
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>1,066,404,612</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>1,748,945,416</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>	
Capital Pagado	54,958,390
Reserva Legal	9,784,488
Prima en Acciones	11,467,275
Utilidades no Distribuidas	50,734,707
Utilidad del Ejercicio	7,559,518
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>134,504,377</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas</b>	<b>1,883,449,793</b>
	<b>0</b>

*Eva Mirella Juárez Ríos*  
 Eva Mirella Juárez Ríos  
 Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Balance General que antecede presenta razonablemente la situación financiera de Comercial Administradora, S.A., al 31 de Marzo del 2021; de acuerdo a sus registros contables y dentro de los procedimientos aplicados en su preparación se observaron los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

*Juan Edvin Burrión A.*  
 Juan Edvin Burrión A.  
 Contador General

Marzo 2021  
 Guatemala, G.A.

Juan Edvin Burrión A.  
 Perito Contador  
 Reg. 3386402-1

27 de 29

ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Contadora



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Estado de Resultados  
Del 01 de Enero al 31 de Marzo 2021  
(Cifras Expresadas en Quetzales)

<b>Ingresos</b>	
Por servicios en arrendamientos financieros	20,455,184
Por servicios sobre préstamos	5,661,261
Por servicios sobre préstamos Afiliadas	3,271,992
Por servicios sobre factoraje	367,611
Por cargos administrativos	1,186,530
Por comisiones iniciales - rentas	365,885
Por Intereses bancarios e inversiones	730,563
Por colocación de seguros	3,219,644
Por Ingresos varios	2,906,001
Por venta de inventarios extraordinarios	823,974
<b>Total Ingresos</b>	<b>38,988,644</b>
<b>(-) Costo Financiero</b>	
Intereses sobre obligaciones financieras en circulación	9,655,418
Intereses sobre préstamos bancarios y comisiones	5,809,417
<b>Total Costo Financiero</b>	<b>15,464,835</b>
<b>Utilidad Marginal</b>	<b>23,523,809</b>
<b>(-) Gastos de Operación</b>	
Sueldos, prestaciones laborales y gastos de empleados	4,805,103
Honorarios profesionales	1,928,006
Gastos de administración	4,796,091
Cuentas de dudosa recuperación	2,342,100
Gastos de venta	107,104
Gastos Junta Directiva	354,127
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>14,332,532</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>9,191,278</b>
Impuesto sobre la Renta	-1,631,760
<b>Utilidad Neta</b>	<b>7,559,518</b>

Eva Mirreia Juárez Jécinos  
Representante Legal

El Infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede fue elaborado de conformidad con sus registros contables y muestra razonablemente la situación económica de la entidad Comercial Administradora, S.A. por el periodo comprendido del 1o. de enero del 2021 al 31 de Marzo del año 2021. En la preparación del estado de resultados fueron aplicados y observados los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

Juan Edwin Burrión A.  
Contador General

Juan Edwin Burrión A.  
Perito Contador  
Reg. 3366402-1

Marzo 2021  
Guatemala, C.A.





**Comercial Administradora, S. A.**  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 Del 01 de Enero al 31 de Marzo 2021  
 (Cifras Expresadas en Quetzales)

<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD</b>	<b>2021</b>
Utilidad (Pérdida) Neta	7,559,518
<b>Actividades de Operación:</b>	
Disminución neto en cartera de créditos	143,424,962
Aumento neto de cuentas por cobrar varias	-31,856,340
Disminución de Gastos anticipados	953,672
Disminución neto en Inventarios	5,623,784
Disminución en cuentas por pagar	-56,467,759
Provisión para Indemnizaciones	-17,700
Efectivo neto usado en actividades de Operación	<u>61,660,620</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>	
Disminución en Activos Fijos	360,536
Aumento (Disminución) en otros activos	427,598
Efectivo neto (usado) provisto en Actividades de Inversión	<u>788,134</u>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>	
Disminución de préstamos bancarios	-201,755,656
Aumento de obligaciones financieras en circulación	6,732,464
Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Financiamiento	<u>-195,023,193</u>
<b>Aumento (Disminución) neta de efectivo</b>	<b>-125,014,922</b>
Efectivo al inicio del año	<u>227,608,891</u>
Efectivo al final del 31 de Marzo del 2021	<u><u>102,593,969</u></u>

*Eva Milrella Juárez Recinos*  
 Eva Milrella Juárez Recinos  
 Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Estado de Flujo de Efectivo que antecede presenta razonablemente el movimiento de efectivo de Comercial Administradora, S. A., al 31 de Marzo del año 2021 de acuerdo a sus registros Contables.

*Juan Edwin Burrión A.*  
 Juan Edwin Burrión A.  
 Contador General  
 Juan Edwin Burrión A.  
 Perito Contador  
 Reg. 3366402-1

BOLS DE VALORES NACIONALES, S.A.  
 RECEBIÓ  
 17 AGO. 2021  
 FIRMA  
 HORA

Marzo 2021  
 Guatemala, C.A.

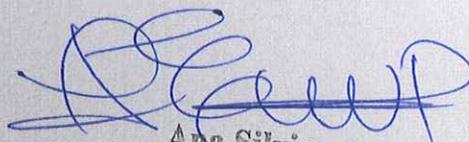
Guatemala • El Salvador • Honduras • Nicaragua • Costa Rica • Panamá

7 Avenida 7-07 Z.9, Edificio ARREND Nivel 1, Guatemala • PBX (502) 2218-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com

Diseño:  
Imagine | mnsoto@yahoo.com

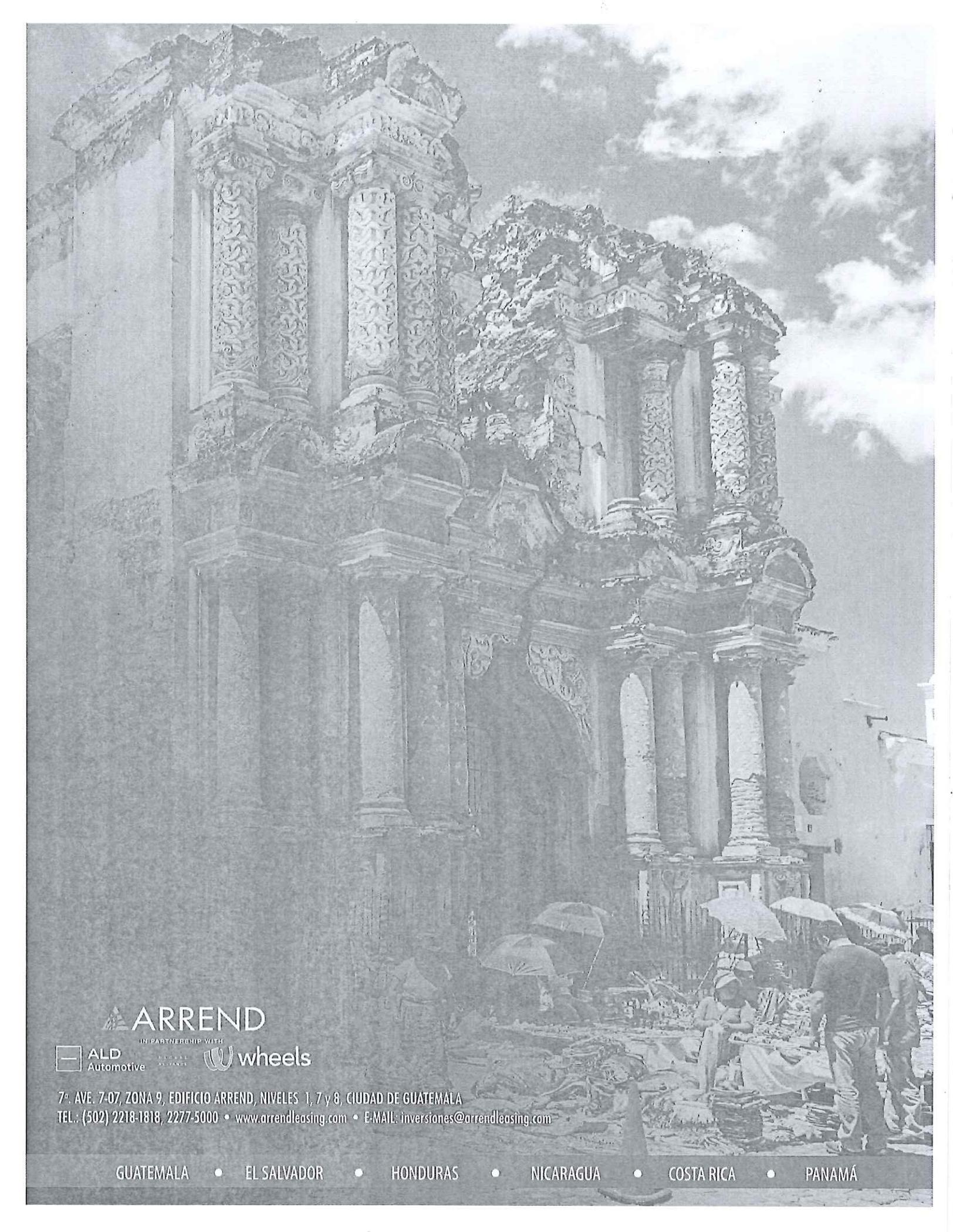
Derechos de Autor:  
Para uso exclusivo de  
Arrend Leasing, S.A.

28 de 29



Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada v. p.





ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



ALD  
Automotive

GLOBAL  
RENTAL



wheels

7<sup>o</sup>. AVE. 7-07, ZONA 9, EDIFICIO ARREND, NIVELES 1, 7 y 8, CIUDAD DE GUATEMALA  
TEL.: (502) 2218-1818, 2277-5000 • [www.arrendleasing.com](http://www.arrendleasing.com) • E-MAIL: [inversiones@arrendleasing.com](mailto:inversiones@arrendleasing.com)

GUATEMALA • EL SALVADOR • HONDURAS • NICARAGUA • COSTA RICA • PANAMÁ

En la Ciudad de Guatemala, el dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, como **NOTARIA**, **DOY FE**: que las veintiocho fotocopias que anteceden y que fueron impresas en ambos lados, son **AUTENTICAS**, por haber sido tomada el día de hoy en mi presencia del documento original que reproduce, y que consiste en: **A)** Adendum 2020 Pagarés Casa 3, Oferta Pública Bursátil Q.120,000,000.00. En fe de lo cual número firmo y sello las hojas de fotocopia que anteceden más la presente acta de legalización. **DOY FE**.

**POR MÍ Y ANTE MÍ:**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ana Silvia Enríquez Rivera'.

Ana Silvia  
Enríquez Rivera  
Abogada y Notaria

