

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

## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. PAGARES ARRENDA V OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL Q.100,000,000.00

### 1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

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

**BREVE HISTORIA DEL EMISOR:** ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., fue constituida en la ciudad de Guatemala a finales de los 70s, con la participación de 22 accionistas guatemaltecos; actualmente la constituyen 46 accionistas. La entidad se constituyó mediante escritura pública No. 112, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 1 de diciembre de 1,978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar. Por su antigüedad y participación en el mercado, Arrendadora Centroamericana, S.A. ha obtenido un crecimiento sostenido en su actividad. Así, en los últimos 5 años el nivel de inversión se ha incrementado en más de un 10.00% anual promedio.

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

### 2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

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

**DENOMINACIÓN:** La emisión bajo programa se denomina "PAGARES ARRENDA V".

**CLAVE DE COTIZACIÓN:** PARRENDA5.

**MONEDA Y CUPO GLOBAL:** Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en quetzales. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de CIEN MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

**CANTIDAD, IMPORTE Y MÚLTIPLOS DE LOS VALORES A EMITIR:** El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de UN MIL QUETZALES EXACTOS (Q.1,000.00) y, a partir de una inversión mínima de DIEZ MIL QUETZALES (Q.10,000.00) para las colocaciones en mercado primario y las negociaciones en secundario, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q.1,000,00), que podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica. Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y por el monto que oportunamente determine el emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Se ofrecerán en subastas holandesas una o más potenciales series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés vigentes no excedan en ningún momento del cupo global antes mencionado y dentro del plazo del programa.

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

#### CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

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

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

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

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

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

**PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA:** El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), al igual que el plazo de los valores a colocar; el plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años, contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el 15 de junio de 2026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

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

**FECHA DE LAS AUTORIZACIONES Y NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:** La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 26 de abril de 2023 del Consejo de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A. en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa; y autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 16 de junio de 2023, bajo el código 01040100300280005.

**FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS:** Arévalo Pérez, Iralda & Asociados, S.C., miembro de la firma externa Panell Kerr Forster (PKF International) es la firma de Auditoría Externa contratada por Arrendadora Centroamericana, S.A. y quien ha emitido opinión sobre los estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adjuntos al presente prospecto.

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

**CALIFICACIÓN DE RIESGO:** Largo plazo: AA[gtm]; corto plazo: A2+[gtm], ambas con perspectiva estable, otorgada a la emisora con datos auditados al 31 de Diciembre de 2021 por la entidad CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., calificadora inscrita en el RMVM.

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

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

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

**Modalidad de colocación:** A ser determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

**FECHA DE ACTUALIZACIÓN DE PROSPECTO:** Prospecto actualizado a junio 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Guatemala, 12 de enero de 2023

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

Estimados señores:

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

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

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Representante Legal



## 1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

### 1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA

#### a) Nombre del Emisor:

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

#### b) Domicilio Legal:

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se constituyó mediante escritura pública número 112 autorizada en la ciudad de Guatemala el 1 de diciembre de 1,978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar, la cual quedó inscrita el 16 de abril de 1,979 en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1,979.

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

- Escritura pública número 51, autorizada en la Ciudad de Guatemala el 28 de mayo de 1,987, por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barneond, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 25 de noviembre de 1987. (Aumento de capital social a Q1,000,000.00).
- Escritura pública número 43, autorizada en la ciudad de Guatemala, el 14 de Febrero de 1,994, por el Notario Ricardo Calvo, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 15 de junio de 1994. (Aumento de capital social a Q.10,000,000.00).
- Escritura pública número 35 autorizada en la ciudad de Guatemala el 9 de octubre del año 2,001, por el Notario Pablo Alfonso Auyón Martínez, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 13 de febrero de 2002. (Aumento de capital social a Q.50,000,000.00).
- Escritura pública número 62 autorizada en la ciudad de Guatemala el 5 de abril del año 2016, por el Notario Carlos Roberto Ortega Aycinena, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 26 de abril del año 2016. (Forma de transmisión de acciones).
- Escritura pública número 326 autorizada en la ciudad de Guatemala el 3 de junio del año 2021, por la Notaria Claudia Patricia Jiménez Alarcón, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 9 de junio del año 2021. (Aumento de capital social a Q.200,000,000.00 y forma de reunión y comunicación de la sociedad para con sus accionistas).
- Escritura pública número 705 autorizada en la ciudad de Guatemala, el 9 de noviembre del año 2021, por la Notaria Claudia Patricia Jiménez Alarcón, la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 7 de diciembre del año 2021. (Ampliación del objeto social).

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

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

### e) Actividades Principales

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

### f) Principales categorías de servicios:

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

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

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

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

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

	<i>(millones de Q.)</i>	
	<i>Memoria Labores</i>	<i>Estados Financieros</i>
2019	Q355	Q.59.65
2020	Q353	Q.61.24
2021	Q272	Q.57.49

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

#### g.2) Ganancias Netas Distribuibles

<b>Período</b>	<b>Monto</b>
2019	Q.32,288,000
2020	Q.28,320,859
2021	Q.27,080,755
2022 *	Q.19,508,276

\* Información financiera interna parcial al 30-09-2022

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

<b>Período</b>	<b>Porcentaje</b>
2019	76.88%
2020	62.94%
2021	56.42%
2022*	39.02%

\* Información financiera interna parcial al 30-09-2022

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

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

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

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

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

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

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Presidente*

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Vicepresidente*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Secretario*

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
*Vocal*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

*Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte*  
*Gerente General Corporativo*

*Lic. Luis Fernando Bentzen Aguilar*  
*Gerente de Negocios*

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

*Licda. Lilian Roxana Cobar  
Gerente de Soporte Corporativo*

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

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

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

**j) Litigios:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., Al 31 de diciembre de 2021 la Arrendadora interpuso nueve (9) Juicios Sumarios de cobro de rentas atrasadas en el Juzgado de Primera Instancia Civil, cuatro (4) juicios en el Juzgado de Primera Instancia Civil por acción cambiaria Directa de Juicio Ejecutivo y un (1) en el Juzgado de Primera Instancia Civil por concurso de acreedores que suman un monto de Q 10,126,049. Las expectativas de los referidos procesos es obtener el pago de las rentas reclamadas. Estos litigios no han afectado desfavorablemente la actividad y rentabilidad de la entidad.

**k) Número de accionistas de la sociedad:**

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

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

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

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

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**DIRECTORES PROPIETARIOS**

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Presidente*

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Vicepresidente*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Secretario*

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
*Vocal*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
*Gerente General Corporativo*

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

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

Licda. Lilian Roxana Cobar  
*Gerente de Soporte Corporativo*

Lic. Alexander Luther Rodas  
*Gerente de Negocios Factoring*

Lic. Jorge David Sánchez  
*Contador General Corporativo*

**Entidades relacionadas con la Emisión bajo programa:**

- a) Arévalo Pérez, Iralda y Asociados S.C., Auditores Externos.
- b) Calificadora de Riesgo Regional, S.A., Calificadora de Riesgo para todas las emisiones vigentes de Arcesa.
- c) Mercado de Transacciones, S.A., Entidad colocadora de la presente emisión bajo programa.

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

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

AÑO	EMPLEADOS POR AÑO
2017	51
2018	52
2019	53
2020	49
2021	48
2022	48

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

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

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

AÑO	Utilidad del Ejercicio	Dividendos a distribuir	En Acciones	En Efectivo
2017	21,522,840	16,000,000	2,000,000	14,000,000
2018	24,389,558	16,000,000	2,000,000	14,000,000
2019	32,288,000	19,000,000	3,000,000	16,000,000
2020	28,320,859	17,000,000	3,000,000	14,000,000
2021	27,080,755	16,000,000	2,000,000	14,000,000

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

Período	Interés	Interés
	PARRENDA1	PARRENDA2\$
	PARRENDA3	PARRENDA4\$
2017	3,287,093	1,430,665
2018	3,467,920	1,696,070
2019	3,822,571	2,013,106
2020	3,488,677	1,992,452
2021	3,901,174	2,209,474

*\* expresado en Quetzales*

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

**o. Obligaciones Adicionales**

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

## 1.2. FACTORES DE RIESGO

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

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

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones; lo que, a su vez, de materializarse, podría afectar nuestra capacidad de pagar a los tenedores de los valores PARRENDA5. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

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

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

## 1.2.1 FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

### a) Operaciones

- **Análisis Financiero:** El otorgamiento de una operación de arrendamiento y/o factoraje, está sujeto a una evaluación cualitativa de la documentación tanto financiera como legal que los clientes presentan. Existe un alto riesgo sobre la falsificación u omisión de datos por parte del solicitante, por lo que una evaluación incorrecta o deficiente de tal información traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o incluso incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes adquiridos, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora y podría conllevar al incumplimiento para el pago con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.
- **Bienes Objeto de Arrendamiento:** El arrendamiento otorgado por ARCESA es una operación que se garantiza a través de bienes muebles o realizables, los que por su naturaleza dan lugar a ser trasladados fácilmente. Esto presenta un alto riesgo sobre la garantía sujeta a los contratos y en caso de que la emisora se vea obligada a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, debido a su fácil movilidad, estos pueden ser objeto de secuestro, desaparición o hurto, desamparando así el contrato al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la emisora. Es importante mencionar, que la totalidad de los bienes objeto de arrendamiento son asegurados desde el momento en que se inicia el contrato de arrendamiento.
- **Deterioro de los bienes:** Los bienes objeto de arrendamiento por lo general son susceptibles de daños, ya sea por el desgaste causado por su uso, por accidente o por acto mal intencionado. El daño a los bienes arrendados por un cliente moroso o con incapacidad de pago puede impedir la recuperación total o parcial del capital representado en el mismo bien, lo que conllevaría a una deficiencia en los ingresos de la emisora, y por consiguiente, a un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.
- **Mercado:** Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por ejecución de garantía o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de los mismos o una re-colocación del arrendamiento, por lo que la emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.
- **Factoraje:** El 22 de febrero de 2018 fue publicado en el Diario de Centro América, el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento. Esta ley, para el

caso de ARCESA, implica el posible surgimiento y participación de más instituciones, tanto financieras como no financieras, que utilicen estas figuras para operaciones similares a las de la emisora, lo que podría significar mayor competencia en el mercado. El incumplimiento del cliente al no pagar una de las facturas descontadas, o bien algún problema entre cliente y proveedor que genere inconformidad e incumplimiento de algunas partes, pueden ocasionar atraso en el pago de las obligaciones. Por tal razón en esta modalidad el cliente firma un pagaré a título personal que soporta la obligación adicionalmente.

- Riesgos indicados por la Calificadora de Riesgo. La Calificadora de Riesgo en su informe presentado para el cierre anual del año 2021 indica los siguientes riesgos que deben ser considerados:
  - La Entidad es más susceptible que emisores con mejor calificación a los escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas
  - En cuanto al Riesgo Operativo, la Calificadora indica la importancia que la entidad evalúe y revise las políticas internas, orientadas al control y administración principalmente en operaciones relacionadas, separando aquellas operaciones que por factores de expansión y crecimiento representan transacciones de carácter netamente de inversión con las de que realmente representan operaciones relacionadas de la compañía.

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

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

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

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

- Apalancamiento Sustancial: Tal como puede observarse en el inciso titulado “Nivel de apalancamiento y sistema de pago” contenido en el inciso 1.2.5 del presente prospecto, ARCESA opera con un nivel de apalancamiento relativamente alto, mismo que es resultado natural del endeudamiento del que dicha entidad es sujeta como parte de sus operaciones. Además de las deudas futuras en que ARCESA deba incurrir como parte de su operatoria (de conformidad con lo explicado en el inciso anterior), la capacidad de ARCESA para hacer frente a los pagos a que se encuentra sujeta -es decir, los relativos a las deudas ya existentes- depende de sus operaciones presentes y futuras, en lo cual influyen factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, regulatorios y de otros ajenos a su control. Basado en el nivel de operaciones actual y en el crecimiento proyectado, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, dado lo expresado con respecto a los factores que influyen en su operatoria, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, lo cual podría afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés.

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

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

#### **c) Plazo de los valores de oferta pública**

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

#### **d) Mercado y competencia**

**De Mercado:** Para la Calificadora de Riesgo, en su calificación para el cierre del año 2021 informa que tuvo al alcance información secundaria, que estima que existen en el mercado alrededor de 38 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, y varias de esas también se dedican a realizar operaciones de descuento de documentos y Factoring; obligando a la entidad a profundizar en estas operaciones para intensificar sus planes de largo plazo, que la mantendrán dentro de las primeras cinco en participación de mercado. En cuanto otro tipo de riesgos de mercado, como lo son el cambiario, de tasa de interés y de precios, se encuentran en niveles tolerables.

Arcesa es miembro fundador de la Gremial de Leasing y Factoring que, al primer trimestre del año 2022, han llegado a 14 participantes, con el objetivo de estandarizar los procedimientos y prácticas de atención al cliente.

Para el año 2022, Arcesa visualiza una contracción moderada en los clientes, que se encuentran en los sectores que se encuentran en la producción y transformación de materias primas importadas, complementado con los que se encuentran en la cadena de suministros y transporte.

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

La liquidez que ha presentado el mercado en el último año, ha incrementado considerablemente el mercado del arrendamiento financiero, como una alternativa más eficaz para incrementar la productividad y financiamiento de las empresas, y con ello el incremento de oferta de estos servicios,

lo que genera un riesgo adicional para la entidad ya que es posible perder temporal o definitivamente una buena porción del mercado local. Así mismo la incursión de nuevos competidores que poseen financiamiento del exterior con rendimientos más competitivos, nos hacen perder participación de mercado. Ocasionalmente esta competencia ha provocado un sacrificio en los márgenes de utilidad, con el propósito de ofrecer productos más rentables para dichos clientes.

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

- **Instituciones Bancarias:** La competencia directa de las figuras del leasing y factoraje ofrecidos por ARCESA es el crédito prendario y fiduciario ofrecido por las entidades bancarias. En general, la oferta crediticia representada por los bancos podría provocar una disminución en la demanda del servicio de arrendamiento debido a que la población está muy familiarizada con los servicios que ofrecen este tipo de establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus cuentahabientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.
- **Otras Arrendadoras:** Con la puesta en vigencia de la nueva Ley de Leasing, vemos muchos más competidores iniciando operaciones y/o instituciones prestando este servicio. Para el efecto nuestra experiencia y habilidad adquirida con el pasar de los 44 años de existencia, nos brinda la oportunidad de responder ágilmente a las nuevas tendencias y mantener el liderazgo en el sector. Sin embargo, podemos mencionar que son pocas las empresas que manejan el mismo esquema que hemos venido manejando, siendo una de ellas ARREND LEASING, con quienes hemos logrado convivir sanamente en el mercado. Sin embargo de acuerdo a la Calificadora de Riesgo, ARCESA es más susceptible que otros emisores con mejor calificación a escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas.
- **Distribuidores de vehículos:** Aunque actualmente los distribuidores de vehículos no constituyen una amenaza para ARCESA, quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, sí existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios lleguen a constituirse en competencia real, pues, de ser el caso, a medida que la oferta por parte de dichas entidades aumente, podría generar una baja en el precio al consumidor de forma significativa.

#### **e) Relaciones con Proveedores**

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

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

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

Negociaciones incorrectas con las compañías de seguro pueden conllevar ya sea a costos más altos que disminuyen el flujo positivo de la arrendadora o bien a la contratación de pólizas de seguro cuya cobertura no cubre adecuadamente los riesgos a los que está expuesto el bien arrendado.

#### **f) Personal**

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

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

#### **g) Tecnología**

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

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

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

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

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

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

embargo, la colocación posterior del equipo contribuye a mantener dicho flujo en condiciones muy aceptables.

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

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

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

Así mismo como se amplió anteriormente durante el año 2016, se creó la unidad de Factoraje, que al cierre del año 2018 representó un crecimiento en relación al año anterior del 187%, y que para el año 2019 un incremento del 137%, manteniendo el nivel de operaciones para el año 2020.

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

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

#### **a) Políticos y Sociales**

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

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

#### **b) Económicos**

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

### c) Legislación

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

Después del análisis efectuado por nuestra área legal, esta legislación solo viene a reafirmar lo que ya nuestra institución hace correctamente desde hace más de 40 años.

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

### d) Sistema de Justicia

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

### e) Política fiscal

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

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

### f) Aspectos Ambientales

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

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

### 1.2.3 RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

#### a) Ilíquidez en mercado secundario

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

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

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

En el caso de que las series de la presente oferta pública sean emitidas con una tasa de interés variable y, por lo tanto, aplique el parámetro de variabilidad señalado en el inciso C.2. de este prospecto (inciso titulado “Cálculo de variabilidad de la tasa de interés”. En el caso de que las series de la presente oferta pública sean emitidas con una tasa de interés variable, el parámetro de variabilidad aplicable será indicado a los inversionistas en el “Aviso de Oferta Pública” correspondiente.

### 1.2.4 OTROS FACTORES DE RIESGO

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

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

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

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

Tal como lo indica la calificación de riesgo adjunta al presente prospecto, “el emisor mantiene una brecha positiva entre activos y pasivos, así como de los flujos de ingresos y egresos en moneda extranjera, que en momentos de apreciación de la moneda quetzal frente al dólar, tiene impacto directo en sus resultados de manera negativa. El esfuerzo de la administración ha sido reducir la posición de brechas positivas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y

sus correspondientes flujos de operaciones en moneda extranjera, habiendo el impacto de estos en sus flujos resultado tolerable. A la fecha reporta una brecha positiva (activos menos pasivos e ingresos versus egresos), con relación a su patrimonio (del 40.18%) que ante volatilidades, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio.”

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

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

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

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

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

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

#### **c) Fuerza mayor**

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

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

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

#### **d) Condicionantes o Covenants**

ARCESA, a la fecha de aprobación de este prospecto, no está sujeta a condicionantes o covenants que puedan afectar ni sus obligaciones relativas a la presente emisión ni las garantías generales a que se refiere tanto la portada como el inciso n) en la página 23. El surgimiento de alguna condicionante o covenant de este tipo, afectaría notoriamente el respaldo que ARCESA brinda a sus inversionistas

debido a la disminución en la totalidad de sus activos que respaldan esta emisión. Actualmente todo el soporte de la deuda que la entidad posee por medio de banca y emisiones está dada únicamente por los activos propios de la entidad que en su mayor proporción corresponden a contratos de arrendamiento, podría afectar el modo en que los inversionistas de esta oferta pública se encuentran respaldados. En caso de llegar a darse, ARCESA informará a los inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de la Bolsa, a las cuales el Emisor queda sujeto.

### 1.2.5 NIVEL DE APALANCAMIENTO Y SISTEMA DE PAGO

Tal y como se indica en los índices financieros incluidos en el presente prospecto, el nivel de apalancamiento de Arrendadora Centroamericana, S.A., se encuentra situado en un 145.27% para 2021 y 144.37% para septiembre 2022; podemos tomar este nivel como normal para el tipo de actividad que se realiza, ya que se dedica a prestar financiamiento a terceros a través de Leasing y Factoraje. Para efecto de lo anterior, por “apalancamiento” se indica la razón “pasivo/capital”. Sin embargo, para efectos de contar con un panorama más completo, a continuación, se incluye, además de este, la razón “pasivo/activo”.

#### PASIVO TOTAL / PATRIMONIO

CIERRES AL	DEUDA TOTAL	PATRIMONIO	RAZON PASIVO-CAPITAL
31 de diciembre 2019	265,810	136,493	194.74%
31 de diciembre 2020	239,020	148,814	160.62%
31 de diciembre 2021	235,189	161,895	145.27%
30 de septiembre 2022	241,674	167,403	144.37%

#### PASIVO TOTAL / ACTIVO

CIERRES AL	PASIVO TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZON DE ENDEUDAMIENTO
31 de diciembre 2019	265,810	402,303	66.07%
31 de diciembre 2020	239,020	387,834	61.63%
31 de diciembre 2021	235,189	397,084	59.23%
30 de septiembre 2022	241,674	409,077	59.08%

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

### 1.2.6 PROYECCIONES FINANCIERAS

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

## 1.3. OTROS DATOS

### A. Competitividad de la Emisora

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

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

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

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

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

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

- Arrend Leasing, S.A.
- Leasing Industrial
- BAM Leasing

Con temas de Factoraje:

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

#### A.3 Dependencia del emisor

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

### B. Política de Inversiones

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

Al 31 de diciembre de 2021, Arrendadora Centroamericana, S.A. tenía inversiones en Activos Fijos distribuidos de la siguiente manera. (En miles de Quetzales)

Edificios	9,461,836.00
Mejoras a Edificios	4,062,575.00
Equipo de Cómputo	1,543,875.00
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,640,865.00
Vehículos	1,052,897.00
Otros Activos	175,416.00
Sub Total	18,937,464.00
(-) Depreciación Acumulada	(9,093,693.00)
Mobiliario y Equipo Neto	9,843,771.00
	* expresado en Quetzales

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

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

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

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

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

Arrendadora Centroamericana, S.A., actualmente no se tiene contemplada inversiones en curso de realización.

### **B.4 Principales inversiones futuras:**

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

## **C. Emisiones Anteriores**

Arrendadora Centroamericana, S.A., realizó cuatro emisiones bajo programa listadas en BVN, las cuales se denominaron “PAGARES ARRENDA I”, “PAGARES ARRENDA II”, “PAGARES ARRENDA III” y “PAGARES ARRENDA IV DÓLARES” inscritas tanto para mercado primario como secundario.

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

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

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

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

#### D. Emisiones Vigentes

Arrendadora Centroamericana, S.A., no cuenta actualmente con alguna oferta pública vigente. Sin embargo, de forma simultánea a la presente, se ha solicitado a BVN la autorización de una emisión bajo programa en Dólares de los Estados Unidos de América (por US\$.10,000,000.00) cuyo prospecto podrá ser consultado de forma virtual en la página web de BVN <http://www.bvnsa.com.gt/>

**Tabla descriptiva de Emisiones Vencidas y en Trámite**

Emisión bajo Programa	Monto Autorizado	Monto colocado al 31/12/2020	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/2021	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 30/09/2022	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto en circulación al 31/03/2023	Estatus del Programa
PARRENDA 1	Q40,000,000.00	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	Vencida
PARRENDA 25	\$3,000,000.00	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	Vencida
PARRENDA 3	60,000,000.00	50,439,000.00	6.25% - 7.75%	7.37%	12 meses	\$2,069,000.00	6.00% - 7.75%	7.36%	11 meses	\$1,949,000.00	6.00% - 7.75%	7.36%	11 meses	37,019,000.00	Vencida
PARRENDA 45	\$7,000,000.00	\$5,247,000.00	4.00% - 5.50%	5.03%	10 meses	\$5,510,000.00	4.00% - 5.50%	4.98%	11 meses	\$5,499,000.00	4.00% - 5.50%	4.98%	11 meses	\$3,444,000.00	Vencida
PARRENDA 5	Q.100,000,000.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	En trámite
PARRENDA 65	\$10,000,000.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	En trámite

NOTA: Es importante tomar en cuenta que el hecho de que una oferta pública se encuentre vencida, implica que no pueden hacerse posteriores colocaciones en Mercado Primario. Sin embargo, sí es posible que aún existan valores vigentes en circulación correspondientes a la misma, por haber sido emitidos dentro del plazo legal de dicha oferta.

#### E. Condicionante o Convenant

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

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

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

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

La presente emisión bajo programa se denomina **PAGARES ARRENDA V**, y la clave de cotización es **PARRENDA5**.

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

La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 26 de abril de 2023 del Consejo de Administración de ARCESA, en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa.

**c) Cupo Global de la Emisión bajo programa:**

La Emisión bajo programa es por un importe máximo revolvente de CIEN MILLONES DE QUETZALES, (Q.100,000,000.00)

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

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

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

El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de UN MIL QUETZALES (Q. 1,000.00) y a partir de una inversión mínima de DIEZ MIL QUETZALES (Q. 10,000.00) para las colocaciones en mercado primario y las negociaciones en secundario, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q. 1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica.

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

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

**f) Destino de los fondos:**

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

**g) Moneda:**

La emisión bajo programa será en moneda nacional (Quetzales).

**h) Valor Nominal:**

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

**i) Inversión Mínima:**

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL QUETZALES EXACTOS (Q. 10,000.00), monto que será aplicable tanto para las colocaciones en mercado primario como para negociaciones en mercado secundario.

**j) Fecha de Emisión:**

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

**k) Fecha de liquidación de la operación de adquisición:**

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

**l) Mercado:**

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

**m) Precio de colocación, precio de suscripción:**

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

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

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

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

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

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

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

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

El emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**v) Entidad depositaria:**

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

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

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

**w) Entidades suscriptoras:**

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

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

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

**y) Forma de circulación de los valores:**

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

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

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

Cada vez que la emisora lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida la Emisora y siempre de manera que la totalidad de pagarés no vencidos no exceda en ningún momento de CIEN MILLONES DE QUETZALES (Q. 100,000,000.00).

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

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

**b) Plazo de vencimiento de los valores:**

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

**c) Información sobre intereses y capital:**

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

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

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

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Pagarés PARRENDA5 se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

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

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

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

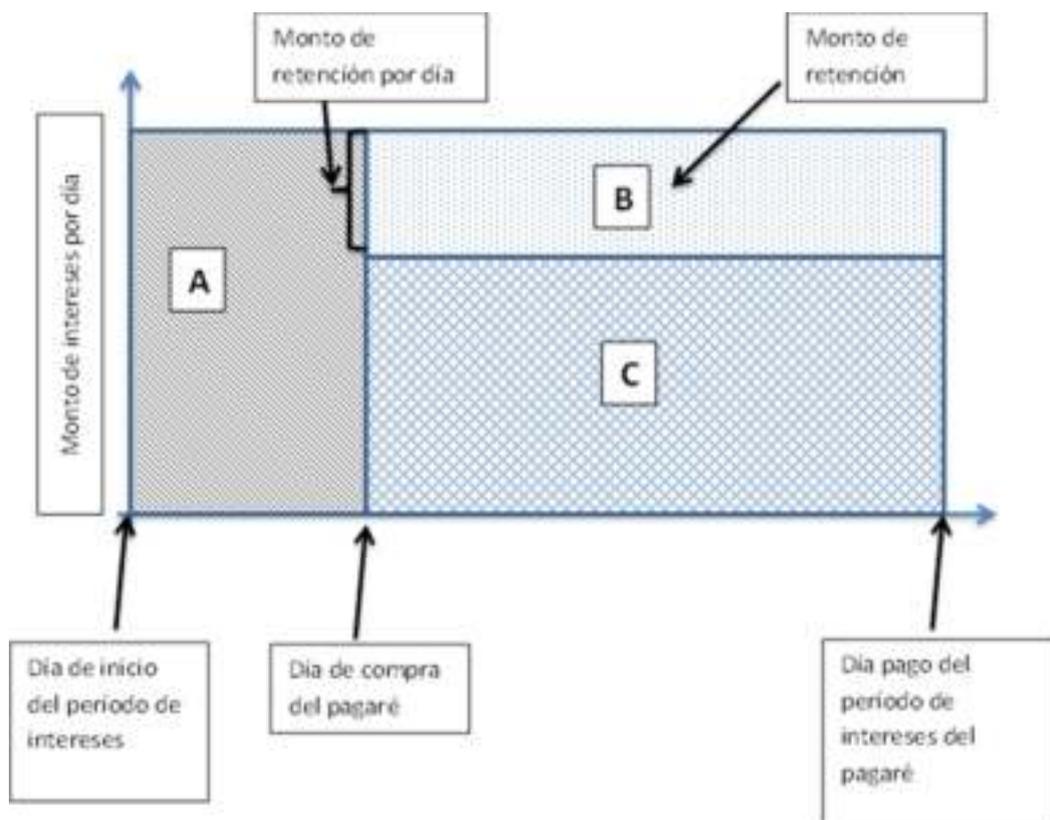
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del “monto a compensar”, será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital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

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

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

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

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



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

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

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

#### c.3) Base de cálculo

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

#### c.4) El procedimiento de pago de los intereses

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

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

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

- Emisión de cheques individuales para cada Inversionista, o

- Programación de transferencias bancarias a las cuentas de los Inversionistas, según mecanismos disponibles para tales efectos.

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

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

Serie o Tramo	A
Fecha Subasta	2/10/2023
Fecha Liquidación	9/10/2023
Plazo de la Serie o Tramo	365 días
Base de cálculo	365 días
Tasa de corte	7.00%
Tipo de tasa	Variable
Periodicidad pago	Mensual
Monto Invertido	Q.100,000.00
Interés Nominal	Q.575.34
Interés Neto a recibir	Q.523.04

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

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

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

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

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

#### c.8. Entidad depositaria

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

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

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

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

**e) Calificación de Riesgo:**

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

En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto el Informe de Calificación respectiva más reciente, documento emitido por CALIFICADORA DE RIESGO REGIONAL, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la Emisora una calificación a largo plazo: AA[gtm] con perspectiva estable; y corto plazo: A2+[gtm], con datos al 31 de diciembre de 2021.

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

Fecha	Largo plazo	Corto plazo
31-12-2019	AA[gtm]	A2+[gtm]
31-12-2020	AA[gtm]	A2+[gtm]
31-12-2021	AA[gtm]	A2+[gtm]

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

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

**2.3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN****a) Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM):**

La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 16 de junio de 2023, bajo el código 01040100300280005.

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

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

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

El plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el 15 de junio de 2026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**h) Modalidades de pago**

Los pagos de capital e intereses de los pagarés representados mediante anotaciones en cuenta serán ejecutados por el o los Agentes Consignatarios a cargo a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre que hayan sido recibidos por parte del Emisor. Para dicho efecto, el

Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema a quienes corresponden dichos pagos.

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

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

**i.i. Legislación y tribunales competentes:**

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

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

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

**i.iii. Suscripción:**

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

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

El plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el 15 de junio de 2026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

**j) Modalidad de colocación**

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

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

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.1 Estados Financieros Auditados

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

- Al 31 de diciembre de 2019
- Al 31 de diciembre de 2020
- Al 31 de diciembre de 2021

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

	BALANCE GENERAL		
	2019	2020	2021
Activo Circulante	259,247	251,591	256,413
Activos Fijos y Largo Plazo	142,987	136,188	140,627
Otros Activos	68	55	44
<b>Activos Totales</b>	<b>402,302</b>	<b>387,834</b>	<b>397,084</b>
Pasivo Circulante	157,733	145,886	150,303
Pasivos a Largo Plazo	66,801	52,366	36,938
Otros Pasivos	41,276	40,766	47,947
<b>Total de Pasivos</b>	<b>265,810</b>	<b>239,018</b>	<b>235,188</b>
Capital Pagado	42,000	45,000	48,000
Reserva Legal	12,864	14,280	15,634
Utilidades Acumuladas	49,341	61,213	71,180
Utilidad Neta	32,288	28,321	27,081
<b>Total Patrimonio</b>	<b>136,493</b>	<b>148,814</b>	<b>161,895</b>

\* expresado en miles de quetzales

	ESTADO DE RESULTADOS		
	2019	2020	2021
Ingresos	59,658	61,244	57,488
Gastos Financieros	14,537	16,716	11,462
Utilidad Bruta	45,121	44,528	46,026
Gastos Administrativos	17,306	14,918	16,579
Utilidad en Operación	27,815	29,610	29,447
Otros Ingresos	1,591	2,324	1,232
Utilidad antes de Impuesto	29,406	31,934	30,679
Impuesto sobre la Renta	7,577	8,522	7,921
Utilidad Neta del año	21,829	23,412	22,758
Participación Asociada	10,459	4,908	4,323
Resultado Integral del año	32,288	28,320	27,081

\* expresado en miles de quetzales

	ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2019	2020	2021
Utilidad del año	32,288	28,321	27,081
Partidas en conciliación entre utilidad neta y efectivo neto	34,174	29,766	28,483
Cambios netos en Activos y Pasivos	14,044	18,072	8,384
Aumento de Activos y disminución de pasivos	(35,750)	(674)	(24,601)
Flujo de efectivo por actividades de inversión	(6,836)	(6,836)	(4,741)
Flujo de efectivos por actividades de financiamiento	(8,205)	(45,986)	(13,651)
Aumento Neto de Efectivo	(2,574)	6,557	(6,125)
Efectivo al inicio del año	12,127	9,554	16,111
Efectivo al final del año	9,554	16,112	9,986

\* expresado en miles de quetzales

### 3.2 Contingencias

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

### 3.3 Opinión de Auditor Externo

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

### 3.4 Estados Financieros Internos

Dado que los últimos estados financieros auditados fueron emitidos a diciembre 2021, se incluyen al presente prospecto los estados financieros internos, certificados por el contador y suscritos por el representante legal del siguiente período:

- al 30 de septiembre del 2022.

### 3.5. Situación Fiscal

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

Y a la fecha no existen:

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

### 3.6 Perspectivas

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

### 3.7 Información sobre el Auditor Externo

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

### 3.8 Índices Financieros

Se encuentra adjunto al presente prospecto los índices financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A., correspondiente a los periodos 2019, 2020 y 2021.

### 3.9 Información de Sociedades donde se tiene Inversión

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

### 3.10 Informes del Órgano de Administración.

Adjunto al presente prospecto se encuentran los informes del Órgano de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A. de los años 2019, 2020 y 2021.

### 3.11 Casos especiales de divulgación de información

#### 3.11.1 Cuadro de Antigüedad de la Mora

ANTIGÜEDAD	A Diciembre 2019	A Diciembre 2020	A Diciembre 2021
De 1 a 30 días	3,174	3,236	1,978
De 31 a 30 días	1,047	680	1,250
Mayor a 61 días	13,330	1,635	2,037
	<b>17,551</b>	<b>5,551</b>	<b>5,265</b>

\* Valor en miles de Quetzales

#### 3.11.2 Descripción de Mora Contagiada

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

##### A Diciembre 2019

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre 2019	COMPOSICION DE CARTERA	
			Por cobrar a Corto Plazo	de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	3,174	18.08%	150,364	116,987
De 31 a 60 días	1,047	5.97%		
Mayores a 61 días	13,330	75.95%		
Diciembre 2019	<b>17,551</b>	<b>6.56%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>267,351</b>

6.56% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2019 con relación al total de la cartera.

##### A Diciembre 2020

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre 2020	COMPOSICION DE CARTERA	
			Por Cobrar a Corto Plazo	Por cobrar a Largo Plazo
De 1 a 30 días	3,236	58.30%	144,596	116,799
De 31 a 60 días	680	18.95%		
Mayores a 61 días	1,635	29.45%		
Diciembre 2018	<b>5,551</b>	<b>2.12%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>261,395</b>

2.12% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2020 con relación al total de la cartera.

## A Diciembre 2021

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	1,978	37.57%	143,285	122,204
De 31 a 30 días	1,250	62.43%		
Mayores a 61 días	2,037			
Del total de la cartera				
Diciembre 2021	5,265	1.98%	Total Cartera	265,489

1.98% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2021 con relación al total de la cartera.

#### 4. CONSIDERACIONES FINALES

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



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



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



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

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

## 5. RESPONSABILIDADES

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



Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Gerente General y Representante Legal

Tipo	Calificación de Emisores de Guatemala
Entidad	Arrendadora Centroamericana, S.A.
Fecha	Diciembre-2021

---

<b>Escala Nacional</b>	<b>Calificación Actual</b>
------------------------	----------------------------

---

**Corto Plazo** **A2+(gtm)**  
El emisor presenta una capacidad satisfactoria para cumplir con sus compromisos financieros, sin embargo, es más susceptible que emisores con mejor calificación a escenarios adversos de negocios y cambios en las condiciones económicas.

**Largo Plazo** **AA(gtm)**  
El emisor tiene una capacidad muy fuerte para cumplir con sus compromisos financieros, difiere en un grado muy pequeño de la mas alta calificacion.

---

## Perspectiva

---

**Corto plazo** **Estable**

**Largo Plazo** **Estable**

---

## Resumen Financiero

---

Arrendadora Centroamericana, S.A.  
(Guatemala)

	31/12/2021 **	31/12/2020 **
Total Activos (MMQ)	397.1	387.8
Patrimonio (MMQ)	161.9	148.8
Resultado (MMQ)	27.1	28.3
ROA (%)	6.82%	7.30%
ROE (%)	16.73%	19.03%
EBTDA(%)	51.35%	52.51%

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

---

## Analista Asesor

---

Diego Mauricio Melendrez  
[mauricio.melendrez@lascalificadora.com](mailto:mauricio.melendrez@lascalificadora.com)

(502) 2269 3025

## Metodología

- ✓ La metodología aplicada por LA CALIFICADORA, para el caso de la Entidad Arrendadora Centroamericana, ha sido bajo su perspectiva y perfil, correlacionado con el macro entorno y su micro entorno, evaluando aspectos cualitativos y cuantitativos.
- ✓ Para tal efecto la metodología aplicada es la de Entidades Financieras. La calificación expresa una opinión sobre la capacidad y solvencia de instituciones financieras legalmente constituidas y registradas ante el regulador, para gestionar y enfrentar los riesgos a que están expuestas. Especialmente la opinión se formará a través del análisis de los riesgos de crédito, de mercado, de liquidez, operacional, reputacional y de negocio. Constituyen también perfiles que impactan sobre la calificación de las entidades, la rentabilidad, la calidad de sus activos, la estructura de propiedad y administración y su acceso a mercados naturales de fondeo.
- ✓ En el proceso de Calificación y Evaluación, LA CALIFICADORA, se basa en información interna y externa que encuentra a disposición, complementando con información secundaria disponible.
- ✓ En cuanto a factores calificados han sido por los ejes de Clientes, Procesos, Capacidades y Competencias del Recurso Humano y Finanzas en cuanto a sus rendimientos, volatilidades, riesgos y solvencia.
- ✓ Bajo ese punto de vista LA CALIFICADORA califica los siguientes riesgos a que se encuentra sujeta la entidad:
  - ✓ Riesgo Operativo
  - ✓ Riesgo Crediticio
  - ✓ Riesgo de Liquidez
  - ✓ Riesgo de Mercado
  - ✓ Riesgo Financiero y Solvencia Patrimonial
  - ✓ Riesgo Macroeconómico

## ✓ Puntos de calificación

La actualización de la calificación de Arrendadora Centroamericana (Guatemala) para el 31 de diciembre del 2021, se basa en la metodología aplicada para emisores, y soportada por una estabilidad en sus indicadores, mostrando un nivel consistente de actividades y crecimiento, que le permite estar ubicada dentro de los principales operadores del leasing de Guatemala; aspectos valiosos que siguen contribuyendo para clasificarla dentro de las primeras cinco empresas del sector. La consolidación de sus operaciones se fundamenta en el plan operativo anual, siendo recomendable que el plan estratégico sea revisado en forma constante.

### ✓ Riesgo Operativo

La calificación esta soportada principalmente por la experiencia que le dan sus 43 años en el sector de arrendamiento financiero, y la estabilidad de carácter conservador del gobierno corporativo del emisor; con una trayectoria consistente, sin desviarse del objetivo por la cual fue constituida. Para tal efecto la toma de decisiones se mantiene en los principales niveles de la estructura de gobierno corporativo, que es la Junta Directiva, así como una razonable gestión en los contratos de arrendamiento con respuestas efectivas hacia el cliente, así como procesos que garanticen la recuperación de los contratos aprobados, complementado con la selección gradual de personal que fortalezca el sistema organizacional de la entidad que permita una gestión adecuada en cuanto a la administración de riesgos a que se encuentra sujeta la entidad, que a la vez permita el crecimiento sostenido reflejado.

Importante que la entidad evalúe y revise las políticas internas, orientadas al control y administración principalmente en operaciones relacionadas, separando aquellas operaciones que por factores de expansión y crecimiento representan transacciones de carácter netamente de inversión con las de que realmente representan operaciones relacionadas de la compañía. La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades- NIIF para las PYMES, les permite a los inversionistas a mantener en sus estados financieros tales inversiones a su costo de adquisición, salvo que hubiere deterioro de las mismas, y en cuyo caso habría que registrar dicho deterioro en los resultados del año; desconociendo si dichas inversiones han sufrido algún deterioro en el año 2021.

En su mejora continua Arcesa ha aplicado estándares internacionales, donde el Consejo de Administración, autorizo lo siguiente:

- a) Cambiar la Firma de Auditoria Externa, para que audite los estados financieros por los próximos 4 años y dando su autorización para la nueva política de rotar las Firmas de Auditoria cada 4 años.
- b) Contrato una firma especializada en prácticas de Gobierno Corporativo, para que desarrolle el Plan de sucesión, tanto para los miembros del Consejo de Administración y para los principales ejecutivos de la administración.
- c) Se dio una rotaron de los directores que ocupan los puestos de Presidencia y Vicepresidencia.
- d) Fortalecimiento de la unidad de cumplimiento, tanto para Arcesa y Leasing Total, contratando a un jefe de la unidad de cumplimiento que dedicara todo su tiempo a las actividades relacionados con lavado de dinero y combate al terrorismo.
- e) Como parte de la planificación fiscal, Arcesa resolvió cambiar el régimen del pago del Impuesto Sobre la Renta, a partir del año 2022, que contribuirá a una mejora en la eficiencia de la Tesorería.

## ✓ Riesgo Crediticio

Su principal fuente de ingresos corresponde al arrendamiento financiero, producto de la colocación de contratos de arrendamiento financiero, complementado con el producto de Factoraje, el portafolio se ha venido constituyendo en empresas de segmento corporativo y medio alto, diversificado en actividades económicas que en la actualidad son de perspectivas aceptables, los cuales son financiados por pasivos con costo, entre ellos financiamiento bancario y emisión de deuda a través de pagarés, operaciones que tienen relevancia determinante en el resultado final de Arrendadora Centroamericana.

La entidad se ha enfocado en concentrarse, principalmente en cartera de empresas corporativas, grandes y medianas, que le permite tener un nivel de riesgo crediticio aceptable y controlable, con relación a su patrimonio. A la fecha la entidad ha administrado niveles razonables y de tolerancia en cuanto a riesgo crediticio, lo que contribuirá a fortalecer mayormente la gestión y la solvencia patrimonial es que se implementen políticas y procesos graduales de coberturas al riesgo crediticio fundamentado en su sistema de creación de reservas para cuentas incobrables por un monto que equivale a un 3.00% del total de la cartera al cierre de cada ejercicio contable. La creación de una reserva para eventualidades y la tercera vía de salida o recuperación del contrato lo representan los bienes que prevalecen en arrendamiento, lo que contribuye a mitigar el riesgo de incumplimiento de pago en su portafolio crediticio.

## ✓ Riesgo de Liquidez

Los niveles aceptables de liquidez se reflejan por una administración conservadora y tradicional, donde su administración de tesorería se basa en mantener controlado un manejo de margen operativo prudente en torno a rendimientos de contratos, tasas de interés pasivas y costos operacionales. Y también a la cobertura que tiene la emisión de deuda autorizada que le permitiría aceptar nuevos inversionistas. A diciembre 2021, reporta operaciones activas por tipo de moneda, tanto en moneda nacional y extranjera, para ambas monedas se encuentra estructurado a corto plazo (66%) y largo plazo (34%). Esta estructura de activos le permite poder cubrir oportunamente sus obligaciones, lo que minimiza los riesgos de capacidad de pago y solvencia.

Arcesa, gestiona ante las instituciones financieras, sobre los préstamos decrecientes que actualmente tiene autorizados, se conviertan en préstamos de cuenta corriente, para tener una mejor administración y optimización de los recursos que maneje la empresa, tanto en moneda nacional como moneda extranjera.

La obtención de recursos por medio de la emisión de los pagarés se ha quedado limitada a consecuencia de las nuevas normas bursátiles que promulgo La Bolsa de Valores Nacional.

## ✓ Riesgo de mercado

La Calificadora tuvo al alcance información secundaria, que estima que existen en el mercado alrededor de 38 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, y varias de esas también se dedican a realizar operaciones de descuento de documentos y Factoring; obligando a la entidad a profundizar en estas operaciones para intensificar sus planes de largo plazo, que la mantendrán dentro de las primeras cinco en participación de mercado. En cuanto otro tipo de riesgos de mercado, como lo son el cambiario, de tasa de interés y de precios, se encuentran en niveles tolerables.

Arcesa es miembro fundador de la Gremial de Leasing y Factoring que, al primer trimestre del año 2022, han llegado a 14 participantes, con el objetivo de estandarizar los procedimientos y prácticas de atención al cliente.

Para el año 2022, Arcesa visualiza una contracción moderada en los clientes, que se encuentran en los sectores que se encuentran en la producción y transformación de materias primas importadas, complementado con los que se encuentran en la cadena de suministros y transporte.

## ✓ Riesgo Financiero y Solvencia Patrimonial

Se tiene un buen nivel de negociación de activos y pasivos para obtener un buen margen financiero, que es resultado de una adecuada administración de sus tasas activas y pasivas. Dicho margen puede verse mejorado a manera que la entidad logre mantener su estructura de fondeo con recursos a plazos mayores a 5 años, con la finalidad que sigan impactando en el incremento gradual del margen financiero, dentro de dichos fondos se consideran los fondos de la emisión de deuda, que a la fecha han permitido una solvencia razonable a la entidad como a la vez un crecimiento mayor y sostenido.

Para seguir fortaleciendo la Solvencia Patrimonial, Arcesa incremento su capital autorizado de Q.50,000,000.00 a Q. 200,000,000.00, también se incrementó el capital pagado de Q. 48,000,000.00 a Q.50,000,000.00.

Para el año 2022, Arcesa negocio reducciones en las tasas de intereses de los préstamos con las instituciones financieras entre los rangos de 0.50% a 1.00%, reduciendo el costo financiero.

## ✓ Perspectivas y Desarrollo de la Calificación

La perspectiva de la calificación es estable, por el comportamiento consistente e incremental de sus resultados, producto de la participación activa de los integrantes del Consejo Directivo y la estructura administrativa de sus principales ejecutivos que cuentan con una buena experiencia en el ramo de arrendamiento, factoring; así como estructura en su situación financiera razonable con niveles de liquidez adecuados a los volúmenes que actualmente administran, capacidad de generación de caja, complementado con un entorno nacional e internacional que ha sido de políticas expansivas en cuanto a crecimientos económicos, fundamentados en altos grados de liquidez.

Actualmente su estructura de fondeo se encuentra principalmente soportada por su capital compuesto por acciones comunes, emisión de deuda, permitiendo así reflejar una capacidad de generación de caja, solvencia patrimonial y niveles de riesgo crediticio controlados; factores que proporcionan el principal soporte para mitigar las probabilidades de movimiento en la calificación.

Derivado que el emisor se encuentra sujeto a volatilidades y cambios extremos en el entorno nacional e internacional, la entidad está obligada a mantener continuamente la actividad de planificar y revisar su estructura patrimonial con una estrategia que tiene ya definida de financiamiento de

activos. Con el objetivo de mantener una adecuación de activos ajustados al riesgo y con el soporte de una solvencia patrimonial razonable, orientada a mantener la eficiencia operacional de sus procesos y diseño de diversificación de productos, logrando así a futuro la consistencia en el crecimiento en sus indicadores de manera razonable, que han logrado a largo de los últimos 12 años. En el año 2020 se alteraron los niveles de riesgos de mercado, principalmente por el COVID-19, en el año 2021, Arcesa, estuvo sujeta a las contracciones económicas y financieras que impacto a nivel nacional y a nivel global, lo que obligo a enfocarse a la eficiencia financiera, crediticia, económica, operativa y tecnológica, la cual debió revisar y ajustar sus niveles de rentabilidad, de liquidez, calidad de portafolio de contratos y sus grados de solvencia patrimonial, en los casos que los grados de impacto sean superiores a los normales con relación a los años anteriores del riesgo de mercado y crediticio. Para tal efecto es importante que cuente con actualización de sus estrategias enfocados a resiliencia financiera y de mercado, con un plan de contingencia y coberturas.

En razón a lo mencionado, hemos observado que los márgenes de rentabilidad que obtuvo Arcesa son razonables, para las contracciones que impactaron a causa del Covid 19, para tales efectos Arcesa creo reservas para eventualidades y mantuvo la estrategia de registrar un menor porcentaje de utilidades para crear dicha reserva, como se reflejó en el ejercicio 2019.

### ✓ Perfil de la empresa

Arrendadora Centroamericana, S.A., es una entidad guatemalteca constituida el 01 de diciembre de 1978, de acuerdo con las leyes del país. Su objeto es funcionar como operador de arrendamiento financiero y realizar todas las operaciones que la ley permite a este tipo de entidades. Su organización es a nivel nacional contando con una oficina central. Se rige por las leyes de Leasing, decreto 2-2021 del Congreso de la Republica, aprobado en marzo 2021 y que entro en vigencia a partir de junio 2021; por la ley de Factoring y por el Código de Comercio y toma de base contable las NIC's principalmente la NIC 17, sus estados financieros fueron auditados no presentando salvedad alguna, y de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para PYMES.

El emisor cuenta con una estructura organizacional dirigida principalmente por un Consejo Directivo, integrado en su totalidad, no incluye directores que no son parte accionaria. El grado de involucramiento en la toma de decisiones por parte del Consejo Directivo, permite la fluidez y consistencia en la información. ARCESA cuenta con un cuerpo gerencial compuesto por la Gerencia General Corporativo, Auditoría Interna y Externa, Contralor Corporativo, Gerente de Soporte Corporativo, Gerente de Negocios Leasing, Gerente de Negocios Factoring y Gerente de Operaciones Leasing Total y Contador General Corporativo. El área gerencial cuenta con una experiencia promedio no menor a los 19 años en el ámbito de leasing, todos con grados académicos y técnicos a nivel de licenciaturas y algunos con post-gradados con una antigüedad superior a los 21 años de labores dentro de la entidad.

Dentro de sus principales políticas básicas operativas, contemplan la cobertura de las áreas de riesgo más vulnerables o sensibles en el curso operacional, las cuales pueden ser mejoradas a manera que la entidad mantenga crecimiento en sus operaciones y buscar la constante resiliencia financiera en cuanto a factores y volatilidades externas de carácter socio políticas, económicas y naturales a que se encuentra sujeta.

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

Asimismo, deberá profundizar en las áreas de gestión de riesgos integrales, específicamente en los riesgos crediticios, financieros y de mercado, por lo tanto la entidad ya elaboro manuales como: Reglamento del Comité de Cumplimiento; Guía de administración de Riesgos; Política Conoce a tu Cliente; Programa anual de Capacitaciones y Plan anual de trabajo del oficial de cumplimiento y Manuales en proceso de autorización: Política Monitoreo y Reporteria; Código de Ética y política de contrataciones de empleados y proveedores y política de registros y conservación de documentos. Adicional se recomienda a la entidad que es importante, que cuente con su Reglamento de Comité de Activos y Pasivos.

Dentro de su planificación financiera el emisor debe seguir fortaleciendo las políticas, principalmente las siguientes:

- ✓ Distribución de dividendos.
- ✓ Creación de reversas específicas para cuentas incobrables o eventualidades.
- ✓ Cuentas de empresas relacionadas y de inversión
- ✓ Estructura y diversificación de fondeo

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

El emisor mantiene su estrategia corporativa; que por medio de la empresa Rentas y Cobros ha desarrollado operaciones de estructurador de contratos de arrendamiento para su negociación futura, bajo el mecanismo de descuento de documentos, logrando un importante volumen de operaciones que en su oportunidad le sirvió cubrir clientes corporativos ampliando así su portafolio y financiamiento con garantía de Fideicomiso de Administración y Garantía, actualmente la operaciones han sido reduciendo bajo este esquema.

Al 2021, Rentas y Cobros, ha realizado contratos de arrendamiento por valor de Q. 170.0 millones y descontado por valor de Q.132.7 millones y tomando posición de Q.37.3 millones, con esquemas de fondeo diferente a lo tradicional, donde su papel de estructurador, termina trasladando a instituciones del sistema financiero regulado de Guatemala, el riesgo crediticio. Con ello se ha logrado gradualmente el incrementar y profundizar su participación en el mercado de clientes corporativos, así como su consecuente diversificación en el servicio de leasing.

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

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

## ✓ Estrategia

Debido a un proceso continuo de planificación estratégica interanual, la administración de la Arrendadora Centroamericana, S.A. tiene claridad en su dirección y objetivos estratégicos son para el corto y mediano plazo. Analizando la competencia directa de varias pares, la entidad se obliga a seguir profundizando en sus productos de arrendamiento, descuento de documentos y factoring, para intensificar sus planes de largo plazo que la mantendrán en niveles importantes de participación de mercado.

Desde la perspectiva de atención al cliente, su estrategia es Atender pronta y profesionalmente al cliente, con políticas determinadas por la experiencia del Consejo de administración y los colaboradores de toda la administración.

Desde las perspectivas de Finanzas se identifica el deseo de proteger el patrimonio de los accionistas dándole a los mismos una buena rentabilidad sobre su capital invertido. En la perspectiva de Clientes los factores críticos de éxito, son: la generación de relaciones rentables de largo plazo, proveer a los clientes un servicio excepcional, y continuar cultivando una imagen corporativa sólida. En los procesos empresariales se busca enfatizar la agilidad en la toma de decisión de otorgamiento de leasing, lo anterior de la mano con procesos y políticas documentadas y claras. Bajo la perspectiva de Desarrollo Humano y Tecnología se busca reclutar, retener y desarrollar a los colaboradores en un plan de carrera; así como la evolución de su plataforma tecnológica.

Uno de los principales factores de éxito que identifica la administración durante el proceso de autoevaluación es la necesidad de poder actuar con agilidad en la toma de decisión siendo esta una de las ventajas competitivas más difíciles de replicar por la competencia. Para ello es necesario contar con el fondeo para tomar riesgo directo y tener la capacidad de análisis para la mitigación de los riesgos inherentes del negocio.

Para cumplir con los objetivos estratégicos, Arrendadora Centroamericana, mantiene la consolidación de sus relaciones con las instituciones financieras que actualmente forman parte de sus alianzas comerciales y paralelamente diversificar sus fuentes de fondeo. El emisor busca continuar creciendo su dimensión de balance a través de la ampliación de su patrimonio con el objetivo de luego apalancarse con fuentes directas de fondeo aprovechando la coyuntura de liquidez existente en el mercado.

Arcesa para enfrentar la pandemia del Covid 19, que afecto al mundo y a Guatemala, principalmente en el año 2020, se preparó para la reducción que tuvo en sus ingresos por solicitud de diferimiento de pago de cuotas de varios clientes; y se aplicaron las siguientes estrategias:

- a) Se ofrecieron 3 cuotas pequeñas y a partir de la cuarta cuota incrementaron con los saldos pendientes de pago para mantener los plazos.
- b) Eficientización de los gastos operativos en los rubros de planilla, aprovechando las normas dictadas por el Gobierno del país y otros rubros como viáticos, gasolina.
- c) Ampliación de sus cupos de préstamos en cuenta corriente.
- d) Logro de reducción de tasas pasivas en el sistema financiero regulado.
- e) Diferimiento de amortizaciones a capital en los meses de marzo, abril y mayo 2020.
- f) Aumento del saldo promedio de disponibilidad.
- g) Integración del financiamiento con costo: menor monto en préstamos bancarios y mayor monto en la Emisión.
- h) Para créditos nuevos se hicieron modificación en la solicitud de información financiera, la cual estará segregada: Información antes del Covid-19 e información después del Covid 19.

## ✓ Posición con el sector de arrendamiento financiero guatemalteco

El sector de Arrendamiento Financiero, ha ido profundizándose gradualmente, tanto por el sector financiero regulado, como por entidades especializadas como Arrendadora Centroamericana, posicionándose por su tamaño y profundidad dentro de las primeras arrendadoras del sector. Identificada como una de las arrendadoras y estructuradoras de arrendamiento financiero de las más activas, logrando espacios en el sistema financiero regulado y no regulado a base de diferenciadores como: arrendadora con soluciones efectivas, con precios, garantías y tipos de estructuras de arrendamiento financiero adecuados para el cliente objetivo; dando como resultado un margen operativo razonable.

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

**Gráfico # 01: Comparativo de principales indicadores relativos del sector vrs Arcesa**

PRINCIPALES MARGENES Y RETORNOS DEL SECTOR AÑO 2021	SECTOR DE LEASING	ARCESA
Margen Bruto	57.26%	80.06%
Margen Neto	21.14%	47.11%

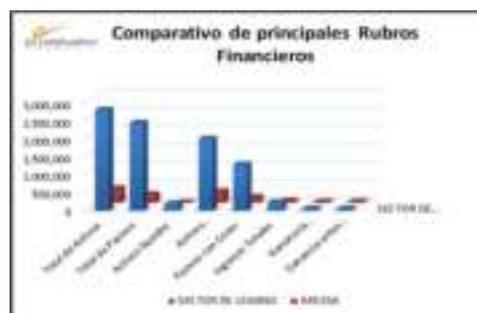
  

COMPARACION DE PRINCIPALES MARGENES	SECTOR DE LEASING	ARCESA
Margen Operacional	23.80%	51.22%
ROA	1.79%	6.82%
ROE	15.97%	20.09%
Endeudamiento	87.01%	59.23%



**Gráfico # 02: Comparativo de principales indicadores absolutos del sector vrs Arcesa**

COMPARACION DE PRINCIPALES RUBROS FINANCIEROS EN MILES Q.	SECTOR DE LEASING	ARCESA	RELACION % (ARCESA/SECTOR)
Total de Activos	2,809,832	397,084	14.13%
Total de Pasivos	2,444,742	235,189	9.62%
Activos liquidos	195,001	9,986	5.12%
Activos Productivos	2,004,258	313,996	15.67%
Pasivos con Costo	1,284,657	160,681	12.51%
Ingresos Totales	237,933	57,488	24.16%
Ganancia Operacional	56,637	29,447	51.99%
Ganancia antes del Impuesto	58,436	30,679	52.50%



✓ **Del Equipo o garantía sujetos a arrendamiento financiero**

Es una constante el arrendamiento en equipos: industrial, maquinaria, equipo de carga como montacargas, maquinaria para construcción, tecnología, equipo de oficina, equipo de computación, así como equipo agro industrial o bien agrícola, transporte comercial, equipo médico y bienes inmuebles, entre otros.

✓ **Marco Regulatorio**

El arrendamiento financiero se rige por medio del Código de Comercio acá en Guatemala, por la ley para el Leasing aprobada el 2 de marzo del año 2021, según decreto 2-2021 y por la ley de Factoraje, la Ley que se aprobó en enero 2018, donde se norma el contrato de descuento. A la fecha existen condiciones razonables para profundizar en ambos sectores.

Estas empresas si no se encuentran operando dentro del balance de un banco, están sujetas a la Ley del IVA en sus facturas que emitan, así como al pago de ISR, que en su mayoría escogen el régimen sobre la renta imponible.

✓ **Riesgos adheridos al sector**

Como cualquier compañía, se encuentra sujeta a los riesgos de:

- ✓ Operativo: Gobierno corporativo, que presente un soporte financiero importante, así como experiencia y conocimiento del sector. Aunado a identificar que sean socios honorables, y conservadores en cuanto a su toma de decisiones.
- ✓ Legal: los contratos de arrendamiento deben ser bien estructurados y claros para ambas partes, así como un claro reflejo de lo cobrado por parte de la arrendadora.
- ✓ Mercado: los riesgos se supeditan a una buena administración en tasas activas y pasivas, así como una buena gestión de su liquidez y sus brechas cambiarias (tanto en activos y pasivos, como en sus flujos generados en moneda extranjera). Adicional a ello saberse distinguir con sus competidores con estructuras de contratos de arrendamiento adecuados al segmento que cubren.
- ✓ Crediticio: deben tener un claro enfoque del segmento a cubrir, principalmente en cuanto a tamaño de compañías y los subsectores que se encuentren con un performance positivo o estable cuando menos, así como el gap de contratos en moneda extranjera, las compañías arrendantes deben de generar divisas.

- ✓ Colaterales: Las Arrendadoras, deben tener experiencia clara de los equipos a arrendar, así como una buena relación con los proveedores, para que estos mismos se constituyan en una alternativa de recompra del equipo arrendado y recogido por falta de pago o bien para cubrir la eventualidad de que el cliente no ejerza su opción de compra (aunque en los contratos las arrendadoras toman el cuidado que sea fortuito el ejercer dicha opción).
- ✓ Políticos, económicos, naturales, demográficos y cambios tecnológicos que inciden en el comportamiento de los tomadores de decisiones o bien en los agentes económicos.

## ✓ En Centroamérica

A nivel centroamericano, aunque el mercado es un poco más restringido, muestra también los mismos comportamientos, con un mayor dinamismo Costa Rica, tanto en leasing como en factoraje.

Se estima un mercado desde El Salvador a Costa Rica, en cuanto a participantes se encuentra un número de participantes no menor a unas 30 a 40 operadores, entre compañías reguladas y no reguladas.

## ✓ Desempeño de actividad económica financiera (guatemalteca e internacional)

### ✓ La economía guatemalteca

El comportamiento del crecimiento económico de Guatemala ha sido relativamente estable, oscilando entre la media del 3%-3.8% en precios constantes, hasta el año 2019, en el año 2020 la economía cayó a menos de 1.5%; en el año 2021, según datos del Banco de Guatemala, terminó en 7.5; para el año 2022, datos del banco central estima un crecimiento hasta un 4%, influenciado principalmente por la política fiscal y monetaria, la continuidad de la reactivación de sectores rezagados (como el turismo) y la resiliencia de la economía estadounidense, que promoviera vigorosas remesas y en el índice de confianza del empresario y del consumidor, impactando en forma directa en el PIB.

En el mercado monetario se reporta un volumen importante de masa monetaria, conjugado con un sistema financiero prudente en la administración de riesgos de manera integral, principalmente en los riesgos de liquidez y crediticio, se mantienen los crecimientos modestos en los últimos 3 años que oscilan en una banda del 3%-3.5%.

En el entorno nacional la actividad económica se ve influenciada por tasas de interés estables y niveles de liquidez importantes impulsando el consumo ya que a finales del año 2019 la Junta Monetaria decidió determinar en 2.00% la tasa de referencia denominada la TASA LIDER y en el año 2020 y 2021 dicha tasa la redujeron a 1.75%, como un reflejo de una inflación controlada que ha oscilado en el orden del 3.00% a 4.00% según el Banco Central de Guatemala para el año 2019 y para el año 2021 se determinó una índice de inflación del 3.07%.

En el 2021 se ha observado la estabilidad del tipo de cambio que oscila en una banda media de 7.7 a 7.80 con una volatilidad que no supera el 0.27% máximo, favoreciendo al sector importador. La tendencia del tipo de cambio obedece en buena parte al comportamiento de las remesas familiares ya que en los últimos cinco años, ha reflejado una tendencia alcista, marcando así una profundidad cerca del 15% promedio con relación al PIB guatemalteco, complementado con los bajos precios de las facturas petroleras, incidiendo en forma directa en materias primas para productos relacionados como el plástico y la gasolina, en cuanto a transporte en general.

Adicionado a una inflación a términos que ha oscilado en los últimos 23 años (periodo 1998-2021), en un promedio del 5.41% (inflación máxima: 14.16%, inflación mínima registrada -0.73%), con una volatilidad del 46.26%, en el transcurso del 2021 el Banco Central, reporta una inflación promedio del 4.19%, situación que mantiene cierta correlación con las tasas de interés activas y pasivas en el sistema financiero regulado.

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

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

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

Durante el primer semestre del año, a pesar de que la incertidumbre generada por la evolución de la pandemia se mantenía elevada, los mercados financieros tuvieron un comportamiento positivo, atribuido, principalmente, a las mejores perspectivas de crecimiento de la economía mundial, resultado de los avances en las campañas de vacunación y de las medidas adicionales de estímulo fiscal adoptadas en algunas economías avanzadas, particularmente en los Estados Unidos de América; así como, al compromiso de los principales bancos centrales de mantener una postura ampliamente acomodaticia. No obstante, se han observado algunos episodios de volatilidad, asociados, en buena medida, al aumento en el número de contagios por COVID-19, atribuibles a variantes más contagiosas del virus y a la escasez de vacunas en algunos países; y a la preocupación de los inversionistas en torno a las elevadas valuaciones de algunos activos, principalmente del sector tecnológico. En ese contexto, aunque se registraron algunas alzas en el rendimiento de los títulos públicos de las economías avanzadas en los primeros meses del año, las condiciones financieras internacionales se mantuvieron favorables, por lo que continuaron proporcionando un apoyo al proceso de recuperación económica a nivel mundial; sin embargo, persisten importantes factores de riesgo, como las demoras en el proceso de vacunación; la posibilidad de un retiro prematuro de los estímulos fiscales y monetarios; los elevados niveles de mercados emergentes y en desarrollo; y el eventual resurgimiento de las presiones inflacionarias por el fuerte dinamismo de la actividad económica, riesgos que de materializarse podrían dar lugar a nuevos episodios de volatilidad y al endurecimientos de las condiciones de financiamiento poniendo en peligro la recuperación económica mundial especialmente para las economías de mercados emergentes y en desarrollo.

Asimismo la autoridades monetarias han aprobado la Ley de Factoraje, con aspectos importantes:



## Desempeño Financiero Arrendadora centroamericana

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

### Aspectos cuantitativos importantes

- ✓ ARCESA, a diciembre del 2021, registra un aumento en relación al año anterior, de su cartera de contratos, de un 1.62%; así mismo un aumento en la intensidad en operaciones de tesorería en administración de flujos moderados en moneda nacional con relación a los de moneda extranjera (moneda nacional 67% y moneda extranjera 33%). Adicionado a un aceptable poder de negociación para solicitar créditos con plazos más amplios y tasas de interés más bajas. El objetivo fue el mitigar los niveles de riesgos de liquidez y riesgos cambiarios, optando por una administración conservadora.
- ✓ Es importante que ARCESA cuente con sistemas operativos de información más robusta y actualizada, con el objetivo de lograr elevar sus niveles de eficiencia, para el año 2022, continua con el proyecto de invertir en el Core Integral que tendría una implementación de 18 meses, para lo cual contrató a la empresa Lógica Studio, S.A.
- ✓ Derivado a mantener la política conservadora de distribución del resultado, la misma se integra:
  - dividendos, (se mantiene el impacto de pago en efectivo no mayor al 60% de la utilidad del ejercicio, ya que existe una porción que se distribuye en acciones no mayor al 25%).
  - El complemento de los resultados operativos se destina a Utilidades Retenidas y a la Reserva Legal.
- ✓ Orientado todo ello al incremento del patrimonio, con el objetivo de mantener un continuo incremento en el capital y una relación prudencial en cuanto al volumen de activos administrados, dicha ecuación deberá ser revisada por parte de la emisora.
- ✓ Arcesa para enfrentar la pandemia del Covid 19, que afecto al mundo y a Guatemala, principalmente en el año 2020, se preparó para la reducción que tuvo en sus ingresos por solicitud de diferimiento de pago de cuotas de varios clientes; y se aplicaron las siguientes estrategias:
  - a) Se ofrecieron 3 cuotas pequeñas y a partir de la cuarta cuota incremento con los saldos pendientes de pago para mantener los plazos.
  - b) Eficientización de los gastos operativos en los rubros de planilla, aprovechando las normas dictadas por el Gobierno del país y otros rubros como viáticos, gasolina.
  - c) Ampliación de sus cupos de préstamos en cuenta corriente.
  - d) Logro de reducción de tasas pasivas en el sistema financiero regulado.
  - e) Diferimiento de amortizaciones a capital en los meses de marzo, abril y mayo 2020.
  - f) Aumento del saldo promedio de disponibilidad.
  - g) Integración del financiamiento con costo: menor monto en préstamos bancarios y mayor monto en la Emisión.
- ✓ Para créditos nuevos se hicieron modificación en la solicitud de información financiera, la cual estará segregada: Información antes del Covid-19 e información después del Covid 19.

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

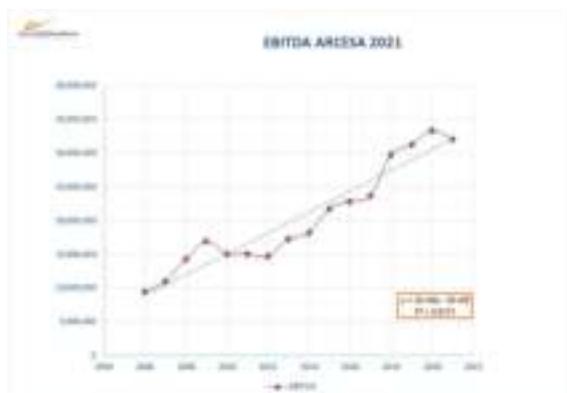
En el año 2021 variaron los indicadores, en relación al año 2020; marginalmente recuperándose para mantener las tendencias de los indicadores de los años 2012 al 2019, mostrando el emisor cambios leves en su estructura de balance; siendo las de mayor relevancia: en los contratos de arrendamientos que aumentaron en (1.62%); aumento marginal en los financiamientos bancarios de (1.18%), en la emisión de pagarés aumento en 3.58%, en el patrimonio el incremento es de (8.79%). En relación a las tasas de interés activas y pasivas el comportamiento es: tasa activas promedio ponderada en quetzales de 8.93%; teniendo un aumento de cero puntos ochenta y tres con relación al año anterior y tasa activa promedio pondera en dólares de 7.39%; teniendo una marginal disminución, contribuyendo a que los márgenes financieros, tengan un leve incremento, sin mayor grado de volatilidad.

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

Las tasas activas en quetzales oscilan entre 6.75% hasta un 11.00% anual, variable, en dólares entre un 6.50% a 11.00%, en las pasivas oscilan en quetzales entre 5.00 % a 7.75% anual, variable, y en dólares entre 4.0% a un 5.50%, todo ello depende de la calidad como deudor y la capacidad de negociación.

El EBTDA o bien margen operativo neto sin depreciaciones, oscila de un 48.00% hasta el 54.00% anual, en los periodos del 2006 a 2021.

### Gráfico # 03: Comportamiento del EBITDA



### Margen operativo Neto

La sostenibilidad del margen operativo es resultado de la orientación de contratos hacia segmentos de empresas corporativas, así como a la adecuada negociación de tasas activas y pasivas. Estas compañías corporativas tienen acceso a tasas relativamente bajas, la estrategia de la entidad considera que la compensación del rendimiento se fundamenta en el nivel de riesgos que manejan dichas compañías y se consideran menos vulnerables ante los cambios externos de la economía, en momentos de contracción en la actividad económica. Por lo tanto, las capacidades de pago de las cuotas de arrendamiento son de calidad aceptable y razonable, permitiéndole lograr rendimientos adecuados y sostenibles, (ROA de 6.82%) y (ROE de 16.73%), operaciones correspondientes al año 2021, mostrando una leve disminución con relación al año 2020 (ROA de 7.30%) y (ROE de 19.03%).

### Capacidad de absorción de gastos administrativos y eficiencia administrativa

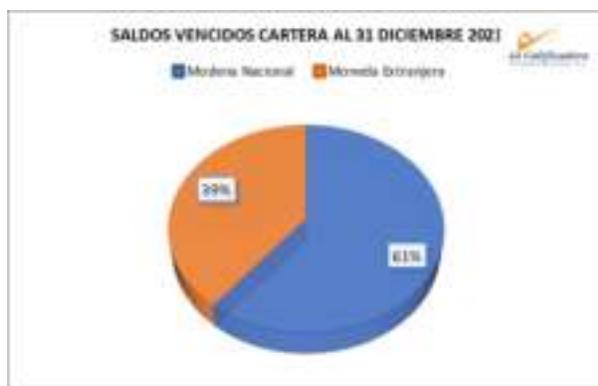
Los niveles de eficiencia operacional, muestran un comportamiento estable, reduciéndose levemente respecto al año anterior (2020), sin embargo, presenta una tendencia hacia su recuperación (respecto años anteriores), observándose una capacidad de absorción de gastos administrativos, con un promedio de 29.08% durante el periodo de los años 2012 a 2021; en el año 2021 tuvo un índice de 28.23%.

### Portafolio de Cartera

El portafolio de cartera al 31 de diciembre del 2021, de Arrendadora Centroamericana, que es su mayor activo productivo, representando el 66.86% del total de sus activos. La integración de la cartera por moneda es: moneda nacional el 66.34% y en moneda extranjera el 33.66%.

La cartera por mora al 31 de diciembre del 2021, representa el 1.51% del total de la cartera vigentes. Los saldos vencidos por moneda, se integran así: moneda nacional Q. 2,504,706 y moneda extranjera Q. 1,613,679, para un total de Q.4,118,386.

### Gráfico # 04: Cartera vencida por Moneda



- ✓ Portafolio Integrado por calificación del cliente, de acuerdo a su forma de pago.

Gráfico # 05: Cartera total por Calificación



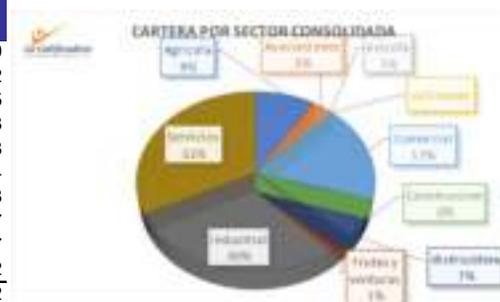
El portafolio de cartera de Arcesa, es de buena calidad, ya que el 99% de dicha cartera está representado por sus créditos que están clasificados como A y B.

- ✓ Portafolio de la cartera clasificado por sector

Gráfico # 06: Cartera por Sector

Cartera por sector Consolidada

Sector	No. CLIENTES	saldo original	SALDO ACTUAL	SALDO VENCIDO
Agricola	84	56,736,769.51	24,532,041.32	194,552.50
Asociaciones	25	14,634,204.85	6,830,607.68	27,187.22
avicola	13	18,952,458.07	1,727,143.32	3,750.65
call center	4	535,547.00	382,134.23	17,658.88
Comercial	201	100,214,124.01	47,693,815.57	895,407.88
Construccion	9	1,986,643.95	505,526.12	8,777.94
distriuidora	89	40,397,493.50	18,439,718.64	40,255.88
Frutas y verdt	8	10,393,603.60	3,032,897.73	39,973.47
Industrial	330	202,463,640.57	82,102,323.64	1,643,846.77
Servicios	353	190,506,195.81	88,148,347.85	2,394,380.42
	1116	636,820,680.88	273,394,556.10	5,265,791.62



La integración de la colocación del portafolio de cartera, está concentrada principalmente en los sectores de: Industria 30%; Servicio 32%, Distribución 7%, Agrícola 9% y Comercialización el 17%.

Gráfico # 7 Resumen de principales indicadores de ARRENDADORA CENTROAMERICANA:

Principales Indicadores Miles Q.	Monto	%
	2021	
Crecimiento en activos	9,249.6	-3.60%
Crecimiento en activos Contratos netos	4,356.3	-2.39%
Crecimiento en patrimonio(NETO)	13,080.8	9.03%
Reducción de préstamos bancarios	-2,918.95	-57.9%
Crecimiento de pagarés	3,268.2	-2.59%
EBIT	30,679.3	
Margen Ebit	53.37%	
ROA	6.82%	
ROE	16.73%	

## ✓ Composición de financiamiento de los activos

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

El financiamiento de ARRENDADORA CENTROAMERICANA se encuentra estructurado en pasivos con costo (40.46%), pasivos sin costo (18.76%), y con el patrimonio el (40.77%) del total de los activos.

- ✓ Estructura de financiamiento por monedas

ARCESA ha seguido manteniendo la estrategia en el año 2021, de financiar el total de sus activos: en moneda extranjera Q. 50.2 millones que representa el 12.64% y en moneda nacional de Q. 346.9 millones que representa el 87.36%. El emisor cuenta en el 2021 con una brecha positiva entre activos y pasivos en moneda extranjera de \$7.5 millones de dólares, que con un adecuado análisis y planeación financiera refleja una capacidad mayor de obtención de fondos, con el objetivo de logra reducir el riesgo cambiario.

La obtención de fondos de la emisión de pagarés proviene mayoritariamente de inversionistas individuales. La estructura de las obligaciones financieras en moneda nacional representa el 68.75% y en moneda extranjera el 31.25%. La duración promedio de la emisión de pagarés oscila mayor a los 365 días. Sin embargo, por la proporción de recuperaciones en contratos de arrendamientos, sumado las reservas mantenidas de acuerdo su política interna en disponibilidades y los excedentes de caja, le beneficia de una fuente de recursos razonable, ante posibles escenarios de iliquidez, cubriendo razonablemente los requerimientos de pago con vencimientos de corto plazo.

- ✓ Capital
- ✓ Estructura del Patrimonio.

La entidad mantiene niveles patrimoniales razonables para sus operaciones de arrendamiento financiero actuales, considerando que su grado de apalancamiento equivale de 1.5 a.1 vez. A pesar que dichos niveles de apalancamiento resultan muy por debajo, en la comparación con los estándares requeridos por los acuerdos de Basilea y a la normativa del sistema financiero regulado guatemalteco.

El emisor mantiene su política interanual de incrementos consistentes en el patrimonio, a través de las utilidades retenidas; factor importante para mantener su nivel de solvencia y soporte de los crecimientos futuros. Sin embargo, es recomendable que la emisora evalúe en el futuro la creación de reservas para eventualidades y un fondo líquido principalmente por el volumen de operaciones de leasing y factoring en el que está profundizando y por el tipo de instrumentos financieros administrados, como Cartera descontada.

La variación de capital en los periodos de los años 2011 a 2021 tiene un crecimiento promedio interanual de Q.10.5 millones. A diciembre de 2021 el capital contable representa el 40.77% de los activos totales, incrementándose a diciembre 2021 el 8.79%, que corresponde al incremento del patrimonio en Q.13.1 millones de quetzales que corresponden principalmente al incremento en utilidades retenidas. Los incrementos mencionados responden a una política y estrategia definida por el Consejo Directivo de ARCESA, como parte de su prudencia financiera.

La relación de patrimonio con la deuda; es de Q.161.9 MM de patrimonio contra Q.235.2 MM de deuda (préstamos bancarios y obligaciones diversas). Este indicador derivado a sus crecimientos esperados y aunados al grado de competitividad, se hace necesario mantener la política de incrementos anuales del capital, como ha sido la postura del emisor.

Grafico # 8 Composición del Financiamiento de los Activos

## COMPOSICIÓN DEL FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS

	2021	
<b>FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO</b>		
Préstamos bancarios	38,224,553	9.63%
Pagarés Financieros	94,601,351	23.82%
Otros (Depósitos en garantía)	3,056,293	0.77%
<b>TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>135,882,197</b>	
<b>OTROS FONDOS</b>	<b>99,306,633</b>	
Préstamos a largo plazo	27,855,231	7.01%
Otras cuentas acreedoras	47,946,835	12.07%
Otros Pasivos (Sin costo)	23,504,567	5.92%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>161,894,980</b>	<b>40.77%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>397,083,810</b>	<b>100.00%</b>

### ✓ Perspectivas del desempeño financiero

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

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

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

### ✓ Administración de riesgo

Los riesgos que enfrenta ARRENDADORA CENTROAMERICANA, son tanto de naturaleza: operativa, crediticia, liquidez y de mercado (participan en el riesgo de mercado: tasas de interés, cambiario y fluctuación en precios de títulos).

### ✓ Riesgo Operativo

- ✓ Para el control de riesgo de crédito que es principal activo productivo, el emisor cuenta con los manuales operativos donde se limitan las políticas crediticias y sus procesos de aprobación. Dentro de los flujos de procesos; el control y monitoreo de los riesgos de créditos está a cargo de la Gerencia de Soporte Corporativo y Gerencia General Corporativo y con un adecuado sistema de información en forma periódica, entera al Consejo Directivo.
- ✓ El proceso de aprobación de contratos, en una primera fase, participa las áreas de Gerencia de Negocios Leasing y Gerencia de Negocios Factoring, quienes proponen al área de Soporte Corporativo; las operaciones de arrendamiento financiero y/o factoring; debiendo esta aceptarla o rechazarla, según las consideraciones de riesgo. En caso que las normas internas lo determinen se trasladan las decisiones a instancias superiores llegando a la máxima autoridad del emisor, que en este caso corresponde al Consejo Directivo.
- ✓ Es importante que el emisor aplique su Manual de Riesgos Integrales ya aprobado, situación que contribuirá a la protección del patrimonio de la entidad y de los inversionistas, a través del Comité de cumplimiento, adicionalmente a la fecha funciona el comité Ejecutivo.

## ✓ Riesgo Crediticio

- ✓ Riesgo de crédito controlado, asociado a empresas medianas, grandes y corporativas.

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

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

- ✓ Clasificación de los saldos vencidos por calificación del cliente en función a su comportamiento de pago

**Gráfico # 9 de Clasificación por saldo en mora según su calificación**



- ✓ Indicadores de Morosidad.

El indicador de mora del portafolio de contratos a diciembre 2021, representa un índice del 1.50%; capital en riesgo del 13.96%, con relación al total de cartera.

**Gráfico # 10 de Clasificación por de capital en riesgo por saldo vencido según su calificación**



- ✓ Antigüedad de saldos por número de días vencidos de pagos

**Gráfico # 11 Antigüedad de saldos en mora (dólares y quetzales)**

CARTERA CONSOLIDADA POR DIAS VENCIDOS

SALDO ORIGINAL	SALDO ACTUAL	SALDO VENCIDO	DIAS DE VENCIDO
378,806.16	172,493.42	6,151.87	675
1,373,916.05	981,534.70	902.16	554
296,950.59	107,549.15	0.10	534
1,301,998.69	859,021.38	187,787.69	405
4,120,566.75	2,897,839.72	671,684.32	395
800,199.15	36,270.34	59,193.33	366
1,815,728.56	1,341,640.43	196,689.62	315
7,886,154.18	7,865,349.70	260,188.68	270
105,401.05	55,135.96	23,040.54	131
105,401.05	55,135.96	22,623.36	112
442,958.75	53,200.49	18,787.87	108
9,134,294.74	2,646,935.56	59,036.92	64
238,243.67	11,329.96	115.64	57
4,551,999.65	2,191,153.92	314,555.17	52
4,572,182.64	2,310,854.58	298,319.93	36
546,138.43	313,466.74	215,774.85	26
925,937.63	522,013.50	112.00	24
220,586.88	14,848.20	157.17	22
8,980,819.73	3,835,741.79	606,120.35	21
241,362.40	77,466.71	15,134.02	20
112,203.56	3,854.20	4,415.02	14
25,888,473.62	11,360,936.51	1,126,864.11	6
631,405.05	465,216.44	30,884.76	4
<b>74,671,728.97</b>	<b>38,178,989.34</b>	<b>4,118,539.48</b>	

Se recomienda a la administración que se eliminen de la base de datos de la cartera de créditos los préstamos que sobrepasan los 365 días de vencidos y contablemente se eliminen con la cuenta de reserva para cuentas incobrables.

✓ **Distribución de los contratos vencidos por sector**

Los sectores económicos que están contaminados por los contratos en mora se concentran principalmente en el de Industrial, Servicios, Comercial y Agrícola.

El capital en riesgo del portafolio contaminado con mora, se concentra principalmente en los sectores de Industrial, Servicios, Comercial y Agrícola.

**Gráfico # 12 de Clasificación por sector de la mora y del capital en riesgo, del portafolio vencido a diciembre 2021.**



✓ **Provisiones y cobertura al riesgo crediticio.**

Su política de creación de reservas es del 3% sobre el total del portafolio de contratos y cuentas por cobrar. Las Estimaciones para cuentas incobrables, a diciembre del 2021 son de Q.8.36 millones, registran una cobertura del 202.99%, sobre cuotas vencidas de un día en adelante. Cuando se suman los saldos en cobro jurídico, la cobertura es de 40.77%, y sumando a la provisión la reserva líquida, la cobertura es de 89.54% y para complementar al 100% la cobertura, se tomará las garantías.

Gráfico # 13 Cobertura sobre cuotas vencidas y saldos en jurídico a diciembre 2021

Cobertura al saldo cuotas vencidas y saldos en jurídico				
	Saldos	Reserva Cuentas Incobrables	Reserva líquida	Garantía
Saldo vencidos según Matriz	4,118,385.80	8,359,810.43		55,353,529
<b>Saldo según Estados Financieros en Jurídico</b>				
Moneda Nacional Jurídico	16,387,331			
Moneda Extranjera Jurídico				
Reserva líquida			10,000,000	
Total	20,505,716.80	8,359,810.43	10,000,000	55,353,529
<b>COBERTURAS CUOTAS VENCIDAS</b>		<b>202.99%</b>		
<b>COBERTURAS CUOTAS VENCIDAS + SALDOS JURIDICOS</b>		<b>40.77%</b>	<b>89.54%</b>	<b>359%</b>

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

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

## ✓ Riesgos de Mercado

### ✓ Riesgo de liquidez.

Al igual que todas las entidades que componen el sistema financiero guatemalteco regulado y no regulado, la entidad enfrenta riesgos de liquidez tanto en moneda nacional como extranjera, los cuales a diciembre 2021 cuenta con coberturas aceptables, siendo la base el nivel de activos líquidos disponibles, que toma en cuenta las brechas positivas en cada uno de los plazos de sus activos productivos y pasivos con costo. Adicionalmente los niveles de generación de caja que son parte fundamental para la cobertura al servicio de la deuda, principalmente de la emisión y préstamos.

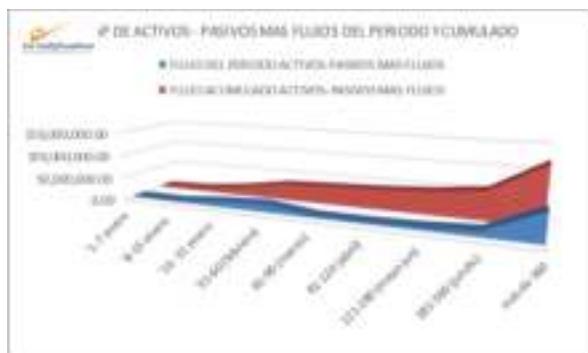
El control de su riesgo de liquidez, la administración proyecta administrar el fondeo de sus activos productivos, pasivos con costo y el flujo generados de la operación de la siguiente forma:

Gráfico # 14 Proyección de Administración de liquidez, (activos productivos, pasivos con costo y flujos generados)

ACTIVOS									
INTERESES FLUJO	85,173.75	67,711.40	2,051,417.60	2,070,497.56	1,796,348.78	1,526,267.76	2,945,037.91	7,163,667.68	15,179,229.47
CAPITAL	3,309,000.00	3,019,638.87	19,100,078.54	23,550,490.87	14,108,166.79	7,622,549.45	16,117,290.09	36,627,565.26	75,511,732.42
TOTAL	3,394,173.75	3,087,350.27	21,151,496.14	25,620,988.43	15,904,515.57	9,148,817.21	19,062,328.00	43,791,232.95	90,690,961.89
PASIVOS									
INTERESES GASTOS	0.00	0.00	539,943.83	449,527.24	442,587.42	371,195.69	670,027.24	1,269,762.22	1,816,946.61
CAPITAL	0.00	0.00	9,102,183.16	8,742,519.83	11,007,519.83	4,596,285.82	12,043,571.64	30,245,218.30	27,093,525.17
TOTAL	0.00	0.00	9,642,126.99	9,192,047.07	11,450,107.25	4,967,481.51	12,713,598.88	31,514,980.52	28,910,471.78
ACTIVOS-PASIVOS	3,309,000.00	3,019,638.87	9,997,895.38	14,807,971.04	3,100,646.96	3,026,263.63	4,073,718.45	6,382,346.96	48,418,207.25
ACTIVOS-PASIVOS ACUMULADOS	3,309,000.00	3,309,638.87	16,326,534.25	31,134,505.29	34,235,152.26	37,261,415.89	41,335,134.33	47,717,481.30	96,135,688.55
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIVO	85,173.75	67,711.40	1,511,473.77	1,620,970.32	1,353,761.36	1,155,072.07	2,275,010.68	5,893,905.47	13,362,282.86
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIVO ACUMULADOS	85,173.75	152,885.15	1,664,358.92	3,285,329.24	4,639,090.60	5,794,162.67	8,069,173.35	13,963,078.81	27,325,361.67
FLUJO DEL PERIODO ACTIVOS-P	3,394,173.75	3,087,350.27	11,509,369.15	16,428,941.37	4,454,408.32	4,181,335.70	6,348,729.12	12,276,252.43	61,780,490.11
FLUJO ACUMULADO ACTIVOS-PA	3,394,173.75	6,481,524.02	17,990,893.17	34,419,834.53	38,874,242.86	43,055,578.55	49,404,307.68	61,680,560.11	123,461,050.22

Gráfico # 15 Proyección de Administración de liquidez, (activos productivos, pasivos con costo y flujos generado)





✓ **Riesgo de tasas activas y pasivas**

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

✓ **Riesgo por tipo de cambio**

El emisor mantiene una brecha negativa entre activos productivos y pasivos con costo; en cuanto a los flujos de ingresos y egresos en moneda extranjera, la brecha se mantiene positiva. En momentos de apreciación de la moneda quetzal frente al dólar, tiene impacto directo en sus resultados de manera negativa. El esfuerzo de la administración ha sido reducir la posición de brechas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y sus correspondientes flujos en operaciones en moneda extranjera. La entidad deberá analizar los mecanismos de cobertura en materia de riesgo cambiario, o bien implementar políticas de tolerancia a dicho riesgo los cuales impactaran en sus flujos en forma tolerable. A la fecha reporta una brecha positiva (activos menos pasivos e ingresos versus egresos), con relación a su patrimonio (del 33.32%) que, ante volatilidades de apreciación del dólar, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio.

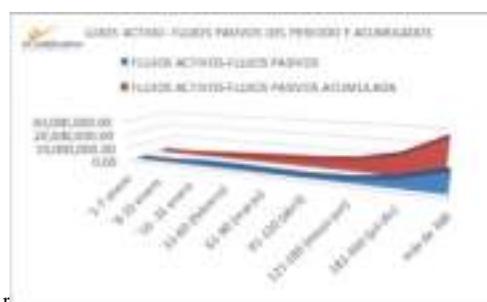
Gráfico # 16: Gap de moneda dólares a diciembre 2021

ACTIVOS										
INTERESES FLUJO	85,173.75	67,711.40	2,051,417.60	2,070,497.56	1,796,348.78	1,526,267.76	2,945,037.91	7,163,667.68	15,179,229.47	
CAPITAL	3,309,000.00	3,019,638.87	19,100,078.54	23,550,490.87	14,108,166.79	7,622,549.45	16,117,290.09	36,627,565.26	75,511,732.42	
TOTAL	3,394,173.75	3,087,350.27	21,151,496.14	25,620,988.43	15,904,515.57	9,148,817.21	19,062,328.00	43,791,232.95	90,690,961.89	
PASIVOS										
INTERESES GASTOS	0.00	0.00	539,943.83	449,527.24	442,587.42	371,195.69	670,027.24	1,269,762.22	1,816,946.61	
CAPITAL	0.00	0.00	9,102,183.16	8,742,519.83	11,007,519.83	4,596,285.82	12,043,571.64	30,245,218.30	27,093,525.17	
TOTAL	0.00	0.00	9,642,126.99	9,192,047.07	11,450,107.25	4,967,481.51	12,713,598.88	31,514,980.52	28,910,471.78	
ACTIVOS-PASIVOS	3,309,000.00	3,019,638.87	9,997,895.38	14,807,971.04	3,100,646.96	3,026,263.63	4,073,718.45	6,382,346.96	48,418,207.25	
ACTIVOS-PASIVOS ACUMULADOS	3,309,000.00	6,328,638.87	16,326,534.25	31,134,505.29	34,235,152.26	37,261,415.89	41,335,134.33	47,717,481.30	96,135,688.55	
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIV	85,173.75	67,711.40	1,511,473.77	1,620,970.32	1,353,761.36	1,155,072.07	2,275,010.68	5,893,905.47	13,362,282.86	
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIV	85,173.75	152,885.15	1,064,358.92	3,285,329.24	4,639,090.60	5,794,162.67	8,069,173.35	13,963,078.81	27,325,351.67	
FLUJO DEL PERIODO ACTIVOS-P	3,394,173.75	3,087,350.27	11,509,369.15	16,428,941.37	4,454,408.32	4,181,335.70	6,348,729.12	12,276,252.43	61,780,490.11	
FLUJO ACUMULADO ACTIVOS-PA	3,394,173.75	6,481,524.02	17,990,893.17	34,419,834.53	38,874,242.86	43,055,578.55	49,404,307.68	61,680,560.11	123,461,050.22	

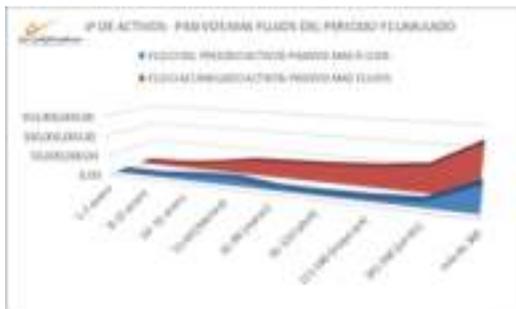
Gráfico # 17: Brechas de Activos y pasivos en dólares más flujos en dólares

Brechas de Activos y pasivos en dólares

Brecha de flujos en dólares



## Brecha de Activos, Pasivos más flujos en dólares



En cuanto a la tolerancia razonable al riesgo cambiario y considerando fluctuaciones de variaciones repentinas, le obliga al emisor a tener más eficiencia en su gap de monedas de activos contra pasivos, para que responda razonablemente la entidad a las fuerzas del mercado competitivo del leasing, y la entidad debe iniciar con la búsqueda de políticas de cobertura y lograr así mitigar posibles pérdidas originadas por brechas tanto en activos y pasivos como en sus flujos generados en moneda extranjera. Adicionalmente ARRENDADORA CENTROAMERICANA ha mantenido una política prudente en su tesorería, con una aceptable administración de liquidez con relación a la masa monetaria a nivel nacional guatemalteco.

### ✓ Riesgo por Precio

El emisor a la fecha tiene expuesto en un grado controlable el riesgo de mercado con respecto a las volatilidades de precios en inversiones, al no presentarse eventos críticos en las entidades donde tiene dichas inversiones.

La inversión en acciones que poseen en la Compañía Rentas y Cobros, que requiere de un mayor porcentaje de patrimonio de Arcesa, básicamente por la naturaleza de su inversión y las operaciones contempladas en Rentas y Cobros. Dicha inversión en los libros de la emisora se ha registrado bajo el método de participación, para el año 2021 el resultado es de Q. 5,322.6 miles los años, reflejando una reducción del 10% con relación al año anterior; reflejando el año 2020, una variación diferente al comportamiento de las variaciones reflejadas en los años, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 obtuvieron resultados positivos en participación de Q. 11,549.1 Q. 4,638.0; Q. 6015.4 miles; Q. 7,256.7miles; Q. 5,333.9 miles y de Q.4,013.9 miles, respectivamente, originado por la revalorización de las acciones al final dichos ejercicios fiscales.

A partir de junio 2017, Arcesa compro dos acciones por un monto de USD \$ 262,626.56, equivalente a Q. 1,926,626 y una acción por un monto de Q. 44,636, para un total de Q. 1,971,261; a Grupo Cuadra, S.A., manteniéndose dicho valor en los años 2018, 2019, 2020 y 2020.

### ✓ Mitigación de Riesgos

Se mantiene la recomendación que el emisor forme el departamento de riesgos y contar con un comité de riesgos integrales y un manual de comité de ALCO, para monitorear y mitigar los riesgos adheridos a Arcesa.

## Expresado en Quetzales

BALANCE GENERAL	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
<b>ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>										
<b>CONTRATOS</b>										
Vigentes netos	273,384,369.00	269,028,113	275,614,695	265,529,403	256,184,202	238,747,387	244,221,866	231,657,672	207,292,585	194,421,114
Vencidos					0	0	0	0	0	0
Reservas	7,894,899.00	-7,633,595	-8,263,982	-7,849,828	-7,575,355	-7,162,422	-7,326,656	-7,449,454	-6,218,778	-5,832,634
<b>TOTAL</b>	<b>265,489,470</b>	<b>261,394,518</b>	<b>267,350,713</b>	<b>257,679,575</b>	<b>248,608,847</b>	<b>231,584,965</b>	<b>236,895,210</b>	<b>224,208,218</b>	<b>201,073,807</b>	<b>188,588,480</b>
<b>OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>										
Contratos de arrendamientos en jurídico	13,588,752	14,227,180	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en valores	3,889,903	0								
Equipo por Arrendar	16,947,296	15,705,246	20,362,379	11,028,938	10,077,247	0	0	0	0	0
Arrendamientos por cobrar	5,265,901	5,550,793	15,409,699	15,705,988	3,893,003	0	0	0	0	0
Otras inversiones (Documentos descontados)	60,929,972	53,153,566	59,146,080	43,039,439	22,963,744	0	0	0	0	0
Inversiones Accionarias	7,293,878	7,879,700	13,430,421	6,609,273	7,986,672	7,256,757	5,333,853	5,013,861	3,381,797	2,534,213
<b>TOTAL</b>	<b>107,915,702</b>	<b>96,516,485</b>	<b>108,348,579</b>	<b>76,383,638</b>	<b>44,920,666</b>	<b>7,256,757</b>	<b>5,333,853</b>	<b>5,013,861</b>	<b>3,381,797</b>	<b>2,534,213</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS PRODUCTIVOS Y OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>	<b>373,405,172</b>	<b>357,911,003</b>	<b>375,699,292</b>	<b>334,063,213</b>	<b>293,529,513</b>	<b>238,841,722</b>	<b>242,229,063</b>	<b>229,222,079</b>	<b>204,455,604</b>	<b>191,122,693</b>
<b>ACTIVOS FIJOS NETOS</b>	<b>9,843,771</b>	<b>10,223,594</b>	<b>11,285,338</b>	<b>12,651,459</b>	<b>13,036,612</b>	<b>1,785,119</b>	<b>2,259,681</b>	<b>1,908,889</b>	<b>2,232,500</b>	<b>2,738,075</b>
<b>ACTIVOS LIQUIDOS Y NO PRODUCTIVOS</b>										
Disponibilidad	9,986,131	16,111,528	9,554,209	12,127,717	12,768,169	9,581,279	18,561,583	13,574,269	13,465,606	14,108,201
Otros	3,848,736	3,588,101	5,764,426	4,947,435	5,999,738	29,879,007	21,270,466	27,465,992	10,889,822	8,754,896
<b>TOTAL</b>	<b>23,678,638</b>	<b>29,923,223</b>	<b>26,603,973</b>	<b>29,726,611</b>	<b>31,804,519</b>	<b>41,245,405</b>	<b>42,091,730</b>	<b>42,949,150</b>	<b>26,587,928</b>	<b>25,601,172</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>397,083,810</b>	<b>387,834,226</b>	<b>402,303,265</b>	<b>363,789,824</b>	<b>325,334,032</b>	<b>280,087,127</b>	<b>284,320,793</b>	<b>272,171,229</b>	<b>231,043,532</b>	<b>216,723,865</b>
<b>FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO</b>										
Prestamos bancarios	38,224,553	27,933,292	40,985,889	45,221,627	40,532,692	25,354,165	29,011,451	27,014,565	25,369,761	24,459,111
Pagares Financieros	94,601,351	91,333,174	93,761,593	80,866,705	75,156,644	61,789,259	61,112,820	59,908,733	50,308,552	48,401,083
Otros (Depositos en garantía)	3,056,293	1,463,550	1,653,391	3,747,281	3,200,166	0	149,308	0	237,475	251,225
<b>TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>135,882,197</b>	<b>120,730,016</b>	<b>136,400,873</b>	<b>129,835,613</b>	<b>118,889,502</b>	<b>87,143,424</b>	<b>90,273,579</b>	<b>80,923,298</b>	<b>75,915,788</b>	<b>73,111,419</b>
<b>OTROS FONDOS</b>	<b>99,386,633</b>	<b>118,239,985</b>	<b>129,409,026</b>	<b>115,748,846</b>	<b>98,628,723</b>	<b>92,660,734</b>	<b>104,253,360</b>	<b>113,130,925</b>	<b>85,936,473</b>	<b>81,606,759</b>
Prestamos a largo plazo	27,855,231	41,065,438	55,570,757	58,434,990	45,153,822	33,319,281	53,673,180	64,372,632	33,027,049	38,538,407
Otras cuentas acreedoras	47,946,835	40,766,183	41,275,964	35,281,863	33,249,324	29,615,427	29,666,999	28,689,176	28,125,245	23,819,805
Otros Pasivos(Sin costo)	23,584,567	36,458,364	32,562,305	22,031,993	20,225,577	29,716,026	20,913,181	20,069,117	24,774,179	19,292,547
<b>PATRIMONIO</b>	<b>161,894,980</b>	<b>148,814,225</b>	<b>136,493,366</b>	<b>118,205,366</b>	<b>107,815,808</b>	<b>100,292,969</b>	<b>89,793,854</b>	<b>78,117,006</b>	<b>69,191,271</b>	<b>61,961,687</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>397,083,810</b>	<b>387,834,226</b>	<b>402,303,265</b>	<b>363,789,824</b>	<b>325,334,032</b>	<b>280,087,127</b>	<b>284,320,793</b>	<b>272,171,229</b>	<b>231,043,532</b>	<b>216,723,865</b>

## Expresado en Quetzales

ESTADO DE RESULTADOS	2021	2020	2019	2018	2,017	2,016	2,015	2,014	2,013	2,012
Productos por Arrendamiento	57,488,416	61,243,628	59,658,197	51,126,214	45,932,842	37,202,785	36,998,826	32,959,573	28,839,909	29,079,924
Costo de Financiamiento	11,461,864	16,715,746	14,537,234	11,221,049	10,185,466	9,039,862	9,521,278	8,365,322	7,287,683	6,758,976
<b>Margen Financiero</b>	<b>46,026,552</b>	<b>44,527,882</b>	<b>45,120,963</b>	<b>39,905,165</b>	<b>35,747,376</b>	<b>28,162,923</b>	<b>27,077,548</b>	<b>24,594,251</b>	<b>21,552,226</b>	<b>22,320,948</b>
Venta de Bienes y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Margen Bruto</b>	<b>46,026,552</b>	<b>44,527,882</b>	<b>45,120,963</b>	<b>39,905,165</b>	<b>35,747,376</b>	<b>28,162,923</b>	<b>27,077,548</b>	<b>24,594,251</b>	<b>21,552,226</b>	<b>22,320,948</b>
Gastos varios operativos	16,579,059	14,917,926	17,306,327	15,930,097	13,726,507	12,194,450	12,010,452	11,676,460	10,266,647	10,040,239
<b>Margen bruto Operativo</b>	<b>29,447,493</b>	<b>29,609,956</b>	<b>27,814,636</b>	<b>23,975,068</b>	<b>22,020,869</b>	<b>15,968,473</b>	<b>15,067,096</b>	<b>12,917,791</b>	<b>11,285,579</b>	<b>12,280,709</b>
Otros Productos(Gastos) de Operación	1,211,807	2,324,179	1,591,556	1,992,768	395,294	5,876,283	5,476,422	5,720,708	4,791,777	1,291,971
<b>MARGEN NETO OPERATIVO</b>	<b>30,659,300</b>	<b>31,934,135</b>	<b>29,406,192</b>	<b>27,967,356</b>	<b>22,416,163</b>	<b>21,844,756</b>	<b>20,543,517</b>	<b>16,447,499</b>	<b>16,077,356</b>	<b>13,579,680</b>
Productos(Gastos) Extraordinarios	4,322,717	4,908,540	10,459,260	3,644,648	5,015,511	6,260,762	4,421,191	4,013,961	2,381,897	1,534,313
Productos(Gastos) de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO</b>	<b>35,002,017</b>	<b>36,842,675</b>	<b>39,865,452</b>	<b>31,612,504</b>	<b>27,431,674</b>	<b>28,105,518</b>	<b>24,964,708</b>	<b>20,661,400</b>	<b>18,459,253</b>	<b>15,113,993</b>
Impuesto sobre la Renta	7,501,262	8,523,816	7,577,452	7,222,946	5,269,854	5,606,403	5,287,960	4,755,725	4,855,246	4,081,151
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>27,080,755</b>	<b>28,320,859</b>	<b>32,288,000</b>	<b>24,389,558</b>	<b>21,522,840</b>	<b>22,499,115</b>	<b>19,676,848</b>	<b>15,925,735</b>	<b>13,533,007</b>	<b>11,032,842</b>

Indicadores Financieros	2021	2020	2019	2018	2,017	2,016	2,015	2,014	2,013	2,012
<b>Rentabilidad</b>										
1. Resultado Neto / Capital y Reservas (Medio)	16.73%	19.03%	23.66%	20.67%	19.96%	22.43%	21.91%	20.39%	19.56%	17.81%
2. Resultado Neto / Activos Totales (Medio)	6.82%	7.30%	8.03%	6.70%	6.82%	8.03%	6.92%	5.85%	5.86%	5.09%
3. Resultado neto / Ingresos	46.12%	44.55%	52.72%	44.25%	46.46%	52.23%	43.41%	40.24%	36.32%	36.32%
4. Resultados Antes de Impo / Activos Totales (Medio)	8.81%	9.50%	9.91%	8.69%	8.43%	10.03%	8.78%	7.59%	7.99%	6.97%
5. Gastos Operativos / Ingresos	28.25%	23.47%	28.26%	28.90%	29.53%	28.31%	28.55%	31.83%	30.59%	33.05%
6. Gastos Operativos / Activos Totales (Medio)	4.18%	3.85%	4.30%	4.98%	4.22%	4.35%	4.22%	4.29%	4.45%	4.63%
7. MND +Depreciación / Ingresos netos (EBITDA)	0.00%	52.51%	51.09%	54.03%	51.21%	53.12%	51.89%	49.67%	51.39%	48.53%
8. Margen financiero / Ventas	80.06%	72.71%	75.63%	78.05%	77.83%	75.70%	73.98%	74.62%	74.80%	76.76%
<b>Capitalización</b>										
1. Pasivo / Activos Totales	59.23%	61.63%	66.07%	67.51%	66.86%	64.19%	68.42%	71.30%	70.05%	71.41%
2. Capital y Reservas / Activos Totales	40.77%	38.37%	33.93%	32.49%	33.14%	35.81%	31.58%	28.70%	29.95%	28.59%
3. Capital de trabajo ( activo corriente- pasivo corrien	74,471,621	80,429,247	76,444,657	71,396,867	46,519,692	41,075,034	60,395,886	57,449,441	26,851,929	32,995,444
4. Emisión / Patrimonio	58.43%	61.37%	68.09%	68.41%	69.71%	61.61%	68.06%	69.21%	72.71%	78.11%
5. Emisión / Activos totales	23.82%	23.55%	23.11%	22.23%	23.10%	22.06%	21.49%	19.81%	21.77%	22.33%
<b>Liquidez</b>										
1. Activos Líquidos / Prestamos y Otros Fondos de C. I	7.35%	13.35%	7.00%	9.34%	10.74%	10.99%	20.56%	16.77%	17.74%	19.30%
2. Act. Líquidos / Prmo. y Otros Fondos L.P.	19.97%	23.07%	23.62%	20.84%	16.30%	7.95%	12.89%	9.34%	12.36%	12.84%
3. Contratos / Prmo y Otros Fondos de Corto Plazo y L.	1.82	1.62	1.39	1.37	1.32	1.92	1.85	1.54	1.85	1.69
4. Activos corrientes / pasivos corrientes	1.41	1.47	1.42	1.44	1.31	1.32	1.50	1.51	1.24	1.33
<b>Calidad de Activos</b>										
1. Activos productivos / Total de activos	94.04%	92.28%	93.99%	91.83%	90.22%	85.27%	85.20%	84.22%	88.49%	88.19%
2. Activos improductivos / total de activos	5.96%	7.72%	6.61%	8.17%	9.78%	14.73%	14.80%	15.78%	11.51%	11.81%
3. Pasivos con costo / Total de activos	40.47%	41.34%	47.31%	50.72%	49.44%	43.01%	50.58%	53.84%	47.05%	51.40%
4. Pasivos con costo / total de pasivos	68.32%	67.08%	71.60%	75.14%	73.94%	67.00%	73.92%	74.87%	67.17%	71.98%
5. Contratos / Capital y Reservas	1.64	1.76	1.96	2.18	2.31	2.31	2.84	2.87	2.91	3.04

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

## DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE LARGO PLAZO DE EMISORES

### SIMBOLOGIA

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

AAA

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

AA

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

A

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

BBB

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

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

BB

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

B

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

CCC

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

CC

El emisor es en el presente altamente vulnerable

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

R

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

DS y D

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

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado

## MODIFICADORES

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

## CALIFICACIONES DE CORTO PLAZO DE EMISORES

### SIMBOLOGIA

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

A-1

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

A-2

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

A-3

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

B

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

C

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

R

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

DS y D

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

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME**  
**COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

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

#### ***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

#### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores–IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la compañía Arrendadora Centroamericana, 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 con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

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

### ***Base contable***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**



**Lic. Hugo Arévalo Pérez**  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,  
30 de enero de 2020.

## ANEXO A

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

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

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

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

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

**BALANCES GENERALES**  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>ACTIVO</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Disponibilidades (Nota 4)	Q 9,554,209	Q 12,127,717	Préstamos bancarios corto plazo (Nota 12)	Q 40,985,889	Q 45,221,627
Cuentas por Cobrar -			Pagarés financieros (Nota 13)	93,761,593	80,866,705
Contratos de bienes en arrendamiento			Cuentas por pagar (Nota 14)	22,985,625	14,936,161
Neto Corto Plazo (Nota 5)	150,363,722	149,809,635	Total pasivo corriente	<u>157,733,107</u>	<u>141,024,493</u>
Documentos Descontados Factoring (Nota 6)	59,146,080	43,039,439			
Cuentas por cobrar -Neto (Nota 7)	35,948,277	27,262,036	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b (XIII)]	2,217,616	1,826,353
Impuestos por liquidar (Nota 8)	4,046,339	3,027,371			
Gastos anticipados	188,554	26,701	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)	9,012,455	9,016,760
	<u>249,692,972</u>	<u>223,165,182</u>	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 12)	55,570,757	58,434,990
Total de activo corriente	<u>259,247,181</u>	<u>235,292,899</u>	Total de pasivo	<u>224,533,935</u>	<u>210,302,596</u>
BIENES REALIZABLES (Nota 9)	1,285,403	1,285,403			
CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO - Neto			PRODUCTOS POR DEVENGAR		
Largo Plazo (Nota 5)	116,986,991	107,869,941	Corto plazo (Nota 16)	25,069,617	22,871,538
			Largo plazo (Nota 16)	16,206,347	12,410,325
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 10)	13,430,421	6,609,273		<u>41,275,964</u>	<u>35,281,863</u>
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 11)	11,285,338	12,651,459	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
OTROS ACTIVOS	67,931	80,850	Capital suscrito y pagado		
			(Capital autorizado de Q 50,000,000 representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 420,000 y 400,000)	42,000,000	40,000,000
Total de activo	<u>Q 402,303,265</u>	<u>Q 363,789,825</u>	Reserva legal (Nota 17)	12,864,396	11,249,996
			Utilidades retenidas para futuras eventualidades	10,000,000	-
			Utilidades acumuladas	39,340,970	42,565,812
			Resultado integral del año	32,288,000	24,389,558
			Total de patrimonio de los accionistas	136,493,366	118,205,366
			Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	<u>Q 402,303,265</u>	<u>Q 363,789,825</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 18)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	Q 57,031,727	Q 50,555,243
Liquidaciones de contratos anticipados y opción de compra	<u>2,626,470</u>	<u>570,971</u>
	<u>59,658,197</u>	<u>51,126,214</u>
COSTOS DE FINANCIAMIENTO (Nota 19)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(12,014,652)	(10,746,083)
Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra	<u>(2,522,582)</u>	<u>(474,966)</u>
	<u>(14,537,234)</u>	<u>(11,221,049)</u>
Utilidad bruta	45,120,963	39,905,165
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	<u>(17,306,327)</u>	<u>(15,930,097)</u>
Utilidad en operación	27,814,636	23,975,068
OTROS INGRESOS -Neto (Nota 21)	<u>1,591,556</u>	<u>3,992,788</u>
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	29,406,192	27,967,856
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	<u>(7,577,452)</u>	<u>(7,222,946)</u>
Utilidad neta después de Impuesto Sobre la Renta	21,828,740	20,744,910
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de Compañía Asociada (Nota 23)	<u>10,459,260</u>	<u>3,644,648</u>
Resultado integral del año	<u>Q 32,288,000</u>	<u>Q 24,389,558</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>		
Saldo al inicio del año	Q 40,000,000	Q 38,000,000
Más -		
Aumento de capital pagado por capitalización de utilidades <u>a/</u>	2,000,000	2,000,000
Saldo al final del año	42,000,000	40,000,000
<b>RESERVA LEGAL (Nota 17):</b>		
Saldo al inicio del año	11,249,996	10,030,518
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	1,614,400	1,219,478
Saldo al final del año	12,864,396	11,249,996
<b>UTILIDADES RETENIDAS PARA FUTURAS EVENTUALIDADES</b>		
Saldo al inicio del año	-	-
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	10,000,000	-
Saldo al final del año	10,000,000	-
<b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
Saldo al inicio del año	42,565,812	38,262,450
Más (menos) -		
Traslado de resultado integral del año anterior	24,389,558	21,522,840
Pago de dividendos <u>a/</u>	(16,000,000)	(16,000,000)
Traslado a utilidades retenidas para futuras eventualidades	(10,000,000)	-
Traslado a reserva legal	(1,614,400)	(1,219,478)
Saldo al final del año	39,340,970	42,565,812
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		
Saldo al inicio del año	24,389,558	21,522,840
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(24,389,558)	(21,522,840)
Resultado integral del año	32,288,000	24,389,558
Saldo al final del año	32,288,000	24,389,558
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>Q 136,493,366</b>	<b>Q 118,205,366</b>
 <u>a/</u> Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:		
Como suscripción y pago de acciones	Q 2,000,000	Q 2,000,000
Dividendos por pagar 2019 / Pagos de dividendos en efectivo 2018	14,000,000	14,000,000
	Q 16,000,000	Q 16,000,000

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:				
Resultado integral del año	Q	32,288,000	Q	24,389,558
<i>Partidas en conciliación entre el resultado integral del año y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>				
Depreciaciones y amortizaciones		1,395,041		1,375,260
Provisión para indemnizaciones		491,315		437,657
Baja de activos fijos		-		420,491
		<u>34,174,356</u>		<u>26,622,966</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>				
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>				
Productos por devengar		5,994,102		2,032,539
Cuentas por pagar		7,632,444		1,898,631
Prestaciones laborales		417,020		399,107
Impuestos por liquidar		-		476,789
		<u>14,043,566</u>		<u>4,807,066</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>				
Documentos descontados / factoring		(16,106,641)		(20,075,695)
Contrato de bienes en arrendamiento		(9,671,137)		(9,070,728)
Cuentas por cobrar		(8,686,241)		(11,664,472)
Impuestos por liquidar		(1,018,968)		-
Pago de indemnizaciones		(100,052)		(62,263)
Gastos anticipados		(162,616)		(11,423)
Seguros no vencidos		(4,305)		(319,601)
Otros activos		-		(25,520)
		<u>(35,749,960)</u>		<u>(41,229,702)</u>
Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de operación (Van...)	Q	12,467,962	Q	(9,799,670)

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vienen...	Q 12,467,962	Q (9,799,670)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Participación en inversión en acciones	(6,821,148)	1,377,399
Compra de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y licencias	(15,240)	(1,424,962)
Ganancia en venta de activos fijos	-	(473,381)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(6,836,388)</u>	<u>(520,944)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamos bancarios	236,823,151	177,479,630
Amortización de préstamos bancarios	(243,923,122)	(159,509,528)
Aumento neto de pagarés financieros	12,894,888	5,710,060
Pago de dividendos	(14,000,000)	(14,000,000)
Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de financiamiento	<u>(8,205,083)</u>	<u>9,680,162</u>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(2,573,509)</b>	<b>(640,452)</b>
<b>DISPONIBILIDADES, al inicio del año</b>	<b>12,127,717</b>	<b>12,768,169</b>
<b>DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)</b>	<b>Q 9,554,209</b>	<b>Q 12,127,717</b>

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2018

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

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

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

La Arrendadora mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se cotizaba en el mercado bancario con respecto al dólar de los Estados Unidos de América a Q 7.70 y Q 7.74 por US\$ 1.00, respectivamente.

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

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

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

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

###### *I. Disponibilidades*

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

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

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

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

### *III. Documentos descontados factoring - Neto*

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

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

### *IV. Cuentas por cobrar*

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

### *V. Estimación para cuentas incobrables*

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

### *VI. Impuestos por liquidar*

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

### *VII. Bienes realizables*

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

### VIII. *Inversiones en acciones*

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

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

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

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

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

### X. *Gastos anticipados*

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

### XI. *Préstamos bancarios*

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

### XII. *Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 40,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, estos títulos en moneda nacional devengaban tasas de interés anual que oscilan entre el 6.75% y 7.75% para ambos años y su plazo de vencimiento no excede de un año.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, estos títulos en moneda extranjera devengaban tasas de interés anual entre el 4% y 5.5% para ambos años, y su plazo de vencimiento es de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENDA I, por Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENDA III y ARRENDA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 7,000,000 respectivamente.

De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2018, la Arrendadora cumplirá los siguientes requerimientos para la emisión de pagarés:

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

### *XIII. Provisión para indemnizaciones*

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 2,217,616 y Q 1,826,353 que representa que representa el 95% y 84% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a dichas fechas ascendía a Q 2,339,480 y Q 2,169,324 respectivamente. Sin embargo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES (Sección 28.20) no requiere de la contratación de un actuario salvo que el monto de las provisiones varíe considerablemente del monto de la provisión entre el año anterior y el año actual.

### *XIV. Provisiones*

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

#### *XV. Seguros no vencidos*

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

#### *XVI. Productos por devengar*

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

#### *XVII. Utilidades retenidas para futuras eventualidades*

La Arrendadora tiene registrada en utilidades retenidas para futuras eventualidades reservas para solventar posibles pérdidas por las cuentas por cobrar que tengan un atraso mayor a 90 días, dicha reserva será evaluada por la Arrendadora periódicamente

#### *XVIII. Ingresos financieros*

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

#### *XIX. Opciones de compra*

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

#### *XX. Costos de financiamiento*

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

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

## *XXI. Transacciones en moneda extranjera*

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

## *XXII. Compañías relacionadas*

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con una Arrendadora con la que efectúa transacciones y tiene relaciones importantes. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizaran entre compañías totalmente independientes. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada por un monto de Q 12,801 y Q 5,353 respectivamente. Dicho monto se encuentra incluido en la nota 7 a los estados financieros.

## *XXIII. Impuesto sobre la renta*

### a) Corriente

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

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

### b) Diferido

El Impuesto Sobre la Renta diferido es el impuesto por pagar o por liquidar en periodos futuros, que resulta de la aplicación de las tasas impositivas a las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Arrendadora no determinó ninguna diferencia temporaria que requiera el cálculo de Impuesto Sobre la Renta diferido.

### (c) *Instrumentos financieros*

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

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

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

*Valor razonable de los instrumentos financieros:*

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

*Deterioro de activos y otros*

a) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

b) Activos no financieros

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

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

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

c) Pasivos financieros

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

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la Sección 20 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas –NIIF para Pymes, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

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

*ii. Medición subsecuente de los pasivos financieros*

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

## Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar

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

### *iii. Baja de pasivos financieros*

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

### *(d) Administración integral de riesgos*

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

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

#### *(i) Riesgo de crédito y de contraparte*

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

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

#### *(ii) Riesgo de mercado*

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

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

*a. Riesgo de tipo de cambio:*

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

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

*b. Riesgo de variaciones en tasas de interés*

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

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

*(iii) Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

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

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

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

La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de “Conozca a su Cliente” y “Conozca a su Empleado” las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas. Mediante acta del Consejo de Administración de fecha 27 de noviembre de 2019

fue aprobado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva propio de la Arrendadora.

(v) *Riesgo operacional*

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

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

(vi) *Riesgo tecnológico*

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

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

(vii) *Riesgo de país*

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

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

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las disponibilidades se integraban así:

	2019		2018
Moneda nacional–			
Banco Industrial, S. A.	Q 2,716,505	Q	3,485,357
Banco G&T Continental, S. A.	707,495		2,761,466
Banco de América Central, S. A.	468,030		44,446
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	228,013		616,486
Banco Internacional, S. A.	21,083		82,853
Van...	Q 4,141,126	Q	6,990,608

	2019	2018
Vienen...	Q 4,141,126	Q 6,990,608
Moneda extranjera– <u>a/</u>		
Banco Industrial, S. A.	4,808,804	4,241,440
GTC Bank	470,813	450,073
Banco Internacional, S. A.	98,783	417,151
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	24,683	18,445
	<u>5,403,083</u>	<u>5,127,109</u>
Caja	10,000	10,000
	<u>Q 9,554,209</u>	<u>Q 12,127,717</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 701,805 y US\$ 662,678 convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	2019	2018
Total contratos de bienes en arrendamiento	Q 275,614,695	Q 265,529,403
Menos-		
Estimación para cuentas incobrables <u>b/</u>	(8,263,982)	(7,849,828)
	Q 267,350,713	Q 257,679,576
Menos		
Porción corriente	(150,363,722)	(149,809,635)
Porción a largo plazo	Q 116,986,991	Q 107,869,941

a/ El detalle de los contratos de bienes en arrendamiento se muestra a continuación:

	2019	2018
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 234,338,731	Q 230,247,540
Más		
Ingresos financiados por Devengar	41,275,964	35,281,863
<b>Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar</b>	<u>Q 275,614,695</u>	<u>Q 265,529,403</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,957,060 y Q 8,811,951 respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los 6 años siguientes, se integran como sigue:

Año finalizado el	2019	2018
31 de diciembre de 2019	-	154,399,667
31 de diciembre de 2020	155,011,615	74,518,293
31 de diciembre de 2021	76,496,244	28,654,363
31 de diciembre de 2022	28,541,645	5,491,456
31 de diciembre de 2023	11,352,289	2,093,045
31 de diciembre de 2024	3,133,616	372,579
31 de diciembre de 2025	1,079,286	-
	Q 275,614,695	Q 265,529,403

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento de estimación para cuentas incobrables determinado por la Arrendadora, fue el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	Q 7,849,828	Q 7,575,355
Menos (más) regularizaciones -neto	414,154	274,473
Saldo al final del año	Q 8,263,982	Q 7,849,828

#### 6. Documentos descontados / factoring

Desde julio del año 2016 la Arrendadora inició operaciones con el nuevo segmento de negocio consistente en operación de factoring, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el monto por este concepto ascendía a Q 59,146,080 y Q 43,039,439 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el descuento de documentos por medio de factoring fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 1.85% y 2.25% y para moneda nacional y extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 60 y 90 días.

#### 7. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2019	2018
Equipo para arrendar	<b>a/</b> Q 20,362,379	Q 11,028,938
Arrendamientos por cobrar	<b>b/</b> 17,551,665	16,957,509
Otras cuentas por cobrar	176,199	527,110
Van...	Q 38,090,243	Q 28,513,557

	2019	2018
Vienen...	Q 38,090,243	Q 28,513,557
Menos-		
Estimación para cuentas incobrables <b>c/</b>	(2,141,966)	(1,251,521)
	<u>Q 35,948,277</u>	<u>Q 27,262,036</u>

**a/** Este monto corresponde principalmente a los anticipos para compra de activos para arrendar. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se encontraban pendientes de formalizar los contratos.

**b/** Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuales provienen de la cuenta "Bienes en arrendamiento".

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2019	2018
De 1 a 30 días	Q 3,174,246	Q 4,155,326
De 31 a 60 días	1,047,222	1,770,663
Más de 60 días	13,330,197	11,031,520
	<u>Q 17,551,665</u>	<u>Q 16,957,509</u>

**c/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	Q 1,251,521	Q 137,109
Más (menos) – provisión y/o reversión	890,445	1,114,412
Saldo al final del año	<u>Q 2,141,966</u>	<u>Q 1,251,521</u>

## 8. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conforma por los saldos (créditos) a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

	2019	2018
Impuesto Sobre la Renta –ISR	Q 6,546,733	Q 5,818,556
Impuesto de Solidaridad –ISO	3,455,523	3,027,371
Impuesto al Valor Agregado –IVA	590,816	
	10,593,072	8,845,927
(-) Impuesto acreditado (Nota 22)	(6,546,733)	(5,818,556)
	<u>Q 4,046,339</u>	<u>Q 3,027,371</u>

## 9. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403, derivado que en el mes de octubre del 2013 se le adjudicó en pago la finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, de las entidades Grupo Corporativo, S. A. y Pescado de Guatemala, S. A.

## 10. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones en acciones de la Arrendadora se integraban como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversión en Rentas y Cobros, S. A.	<b>a/</b>	Q 11,459,160	Q 4,638,012
Inversión en Grupo Cuadra, S. A.	<b>b/</b>	1,971,261	1,971,261
		<u>Q 13,430,421</u>	<u>Q 6,609,273</u>

**a/** Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la inversión se integra de la siguiente forma:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversión en acciones registrada al costo		Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 23)		10,459,260	3,638,112
		<u>Q 11,459,160</u>	<u>Q 4,638,012</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

<b><u>Año 2019</u></b>	Cifras expresadas en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	9,461,836	-	-	9,461,836
Mejoras a edificios	4,062,575	-	-	4,062,575
Mobiliario y equipo				
Oficina	2,624,110	-	21,900	2,602,210
Equipo de cómputo	1,453,484	2,890	-	1,456,374
Vehículos	960,339	-	-	960,339
Otros activos fijos	149,458	-	-	149,458
	<u>18,711,802</u>	<u>2,890</u>	<u>21,900</u>	<u>18,692,792</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones				
Acumuladas	(6,060,343)	(1,369,011)	(21,900)	(7,407,454)
Mobiliario, equipo y otros –				
Neto	<u>12,651,459</u>			<u>11,285,338</u>
<b><u>Año 2018</u></b>	<u>13,036,612</u>	<u>70,018</u>	<u>(455,171)</u>	<u>12,651,459</u>

## 12. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><i>Moneda Nacional</i></b>		
Banco Internacional, S. A. –		
Préstamo No. 300-700-004238 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.	Q 14,333,333	Q 18,333,333
Préstamo No. 300-700-00335-6 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2021.	6,000,000	9,000,000
Banco Industrial, S. A. –		
Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.	<u>16,866,662</u>	<u>21,266,666</u>
Van...	Q 37,199,995	Q 48,599,999

	2019	2018
	Q	Q
Vienen...	37,199,995	48,599,999
Préstamo No.11-001-1409-024-1 con garantía fiduciaria y vencimiento el 30 de noviembre de 2024.	14,750,000	-
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. – Préstamo No. 001-1258444 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2020.	14,224,181	12,500,835
Préstamo No. 001-1258468 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2020.	2,286,498	9,143,298
Préstamo No. 10-717612 con garantía fiduciaria, el cual venció en junio de 2019.	-	1,500,000
Banco de América Central, S. A. – Préstamo No. 471000310 con garantía fiduciaria y vencimiento en febrero de 2020.	494,430	2,494,431
<b>Moneda Extranjera</b>		
Banco Internacional, S. A. Préstamo No. 300-700-003889 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el monto ascendía a US\$ 1,200,000 y US\$ 1,600,000.	9,238,608	12,379,120
Préstamo No. 3007-0000536-9 con garantía fiduciaria y con vencimiento en enero de 2025, al 31 de diciembre de 2019 el saldo ascendía a US\$ 1,200,000.	9,238,608	-
Préstamo No. 300-700-00236-5 con garantía fiduciaria, el cual venció en diciembre de 2019, al 31 de diciembre 2018 el saldo ascendía a US\$ 260,000.	-	2,011,610
Préstamo No. 300-700-00211-9 con garantía fiduciaria, el cual venció en abril de 2019, al 31 de diciembre de 2018 el saldo ascendía a US\$ 104,130.	-	805,649
Van...	Q 87,432,320	Q 89,434,942

	2019	2018
	Q	Q
Vienen...	87,432,320	89,434,942
GTC Bank INC. –		
Préstamo No. 8438 con garantía fiduciaria, el cual venció en junio de 2019, al 31 de diciembre de 2018 el saldo ascendía a US\$ 125,018.	-	967,258
Banco G&T Continental, S. A. –		
Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo ascendía a US\$ 1,185,156 y US\$ 1,629,630 respectivamente.	9,124,326	12,608,366
Banco Internacional de Costa Rica –		
Préstamo No. 5099004 con garantía fiduciaria, el cual venció en febrero 2019, al 31 de diciembre de 2018 el saldo ascendía a US\$ 74,168.	-	573,836
Préstamo No. 5099005 con garantía fiduciaria, el cual venció en febrero de 2019, al 31 de diciembre de 2018 el saldo ascendía a US\$ 9,334.	-	72,215
Total de préstamos bancarios <b>a/</b>	96,556,646	103,656,617
Menos- Porción Corriente	(40,985,889)	(45,221,627)
Porción a largo plazo	Q 55,570,757	Q 58,434,990

**a/** Durante los años 2019 y 2018, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 5% y 7%.

### 13. Pagares financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2019	2018
	Q	Q
Moneda Nacional		
Pagarés ARREND A I	29,437,000	35,931,000
Pagarés ARREND A III	23,463,000	11,338,000
Moneda Extranjera		
Pagarés ARREND A II	1,091,500	2,847,500
Pagarés ARREND A IV	4,166,000	1,495,000
Pagarés en reserva de cobro <b>a/</b>	50,000	-
Diferencial cambiario	35,554,093	29,255,205
	Q 93,761,593	Q 80,866,705

**a/** Corresponde a pagaré que aún se encontraba pendiente de emisión.

#### **14. Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de este rubro se integra así:

		2019		2018
Depósitos para arrendamientos futuros	<b>a/</b>	Q 8,822,088	Q	3,747,281
Proveedores de bienes para arrendar	<b>b/</b>	5,570,636		4,158,157
Acreeedores		4,520,593		3,490,610
Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 15)		844,956		780,233
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 22)		843,821		1,142,263
Dividendos		574,316		215,936
Impuestos por pagar		277,936		551,595
Honorarios, trámites y servicios		241,684		217,691
Bono14		103,167		98,771
Cuotas por pagar al IGSS		37,549		36,514
Otras cuentas por pagar		1,148,879		497,110
		<u>Q 22,985,625</u>		<u>Q 14,936,161</u>

**a/** El aumento en este rubro corresponde a depósitos en garantía derivado de contratos que aún se encuentran pendientes de formalizar

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

#### **15. Seguros no vencidos**

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los seguros no vencidos ascendían a Q 9,012,455 y Q 9,016,760 respectivamente.

#### **16. Productos por devengar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los productos por devengar se integraban como sigue:

		2019		2018
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales		Q 24,723,078	Q	20,716,605
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares	<b>a/</b>	16,552,886		14,565,258
Van...		Q 41,275,964	Q	35,281,863

	2019	2018
Vienen...	Q 41,275,964	Q 35,281,863
Menos – Porción corriente	(25,069,617)	(22,871,538)
Porción a largo plazo	<u>Q 16,206,347</u>	<u>Q 12,410,325</u>

**a/** Estos saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendían a US\$ 2,150,049 y US\$ 1,882,558 respectivamente.

#### 17. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva ascendía a Q 12,864,396 y Q 11,249,996.

#### 18. Ingresos financieros

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, por los siguientes conceptos:

		2019	2018
Productos de arrendamientos	<b>a/</b>	Q 37,938,832	Q 36,448,910
Productos contratos factoring		11,149,794	6,471,939
Comisiones por contratos		3,186,305	3,036,789
Ingresos por opciones de compra		2,684,351	2,799,809
Primas de seguro equipo de arrendamiento		<u>2,072,445</u>	<u>1,797,796</u>
<i>Total ingresos por arrendamiento financiero</i>		57,031,727	50,555,243
Liquidación de contratos anticipados y opción a compra	<b>b/</b>	<u>2,626,470</u>	<u>570,971</u>
		<u>Q 59,658,197</u>	<u>Q 51,126,214</u>

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

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron cancelados de forma anticipada 8 y 3 contratos de arrendamiento financiero, respectivamente. (Ver nota 19)

## 19. Costos de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses –		
Préstamos bancarios	Q 5,824,570	Q 5,239,444
Pagarés ARREND A I y III	3,822,571	3,467,920
Pagarés ARREND A II y IV	2,013,106	1,696,070
	<u>11,660,247</u>	<u>10,403,434</u>
Comisiones por colocación –		
Pagarés ARREND A I y III	177,764	154,309
Pagarés ARREND A II y IV	75,124	90,261
Otros	101,517	98,079
	<u>354,405</u>	<u>342,649</u>
Costos de arrendamiento financiero	12,014,652	10,746,083
Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra	2,522,582	474,966
	<u>Q 14,537,234</u>	<u>Q 11,221,049</u>

## 20. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Arrendadora durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 9,805,750	Q 8,965,441
Otras remuneraciones	2,828,186	2,224,191
Depreciaciones y amortizaciones	1,395,042	1,375,260
Cuentas incobrables	1,306,689	1,388,886
Gastos de oficina y contratos	1,061,355	1,033,569
Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (XIII)]	491,315	454,980
Gastos generales	417,990	487,770
	<u>Q 17,306,327</u>	<u>Q 15,930,097</u>

## 21. Otros ingresos -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos –		
Ingresos por cobro de mora	917,331	1,023,269
Indemnización seguros cuentas de contratos	<b>b/</b> 797,145	883,372
Arrendamientos operativos	473,166	336,982
Re-expresión de cuentas de balance	<b>a/</b> 334,168	5,801,156
Diversos	<b>c/</b> 317,706	426,818
Ingresos por operaciones de seguros	145,663	138,541
Intereses ganados en cuentas bancarias	57,394	82,825
Venta de activos fijos	978	473,381
	<u>3,043,551</u>	<u>9,166,344</u>
Otros gastos –		
Costo por reclamo de seguros	(730,170)	(785,993)
Pérdida por re-expresión contratos de arrendamiento	<b>a/</b> (534,522)	(3,947,510)
Comisiones bancarias	(183,124)	(11,711)
Otros	(3,354)	(3,655)
Costo de rentas y ganancias de capital	(825)	(424,687)
	<u>(1,451,995)</u>	<u>(5,173,556)</u>
	<u>Q 1,591,556</u>	<u>Q 3,992,788</u>

**a/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efecto neto de las cuentas de diferencial cambiario por reexpresión de saldos en moneda extranjera es de pérdida cambiaria por Q 200,354 para el año 2019 y ganancia cambiaria de Q 1,853,646 para el año 2018.

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

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

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

## 22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue preparado de la siguiente forma:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto sobre la Renta	Q 29,406,192	Q 27,967,856
Más (menos):		
Ingresos por participación en utilidades de Compañía Asociada (Ver nota 23)	10,459,260	3,644,648
Renta imponible acumulada	39,865,452	31,612,504
Más (menos):		
Gastos no deducibles	213,570	6,938
Costos por rentas de capital	<u>a/</u> 826	424,687
Revaluación en inversiones	(10,459,260)	(3,644,648)
Intereses bancarios	(57,393)	(82,825)
Venta de activos fijos	(978)	(473,381)
Renta imponible	Q 29,562,217	Q 27,843,275
Tarifa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas	7,390,554	6,960,819
Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital	186,898	262,127
<b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>	<b>Q 7,577,452</b>	<b>Q 7,222,946</b>
(-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 8)	(6,546,733)	(5,818,556)
Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital	(186,898)	(262,127)
	(6,733,631)	(6,080,683)
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 14)	<u>Q 843,821</u>	<u>Q 1,142,263</u>

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

## 23. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. para el registro de la participación en los resultados proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora, para los años 2019 y 2018 asciende a Q 10,459,260 y Q 3,644,648 respectivamente.

## 24. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018, se encontraba instaurado el juicio ejecutivo en la vía de apremio No. 1164-2016-000068 ante el Juzgado Décimo Cuarto de Primera Instancia Civil de Guatemala, que Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de la señora Gabriela Flores Andrino de Lamuño en su calidad de deudora y del señor Carlos Salvador Flores Soto en su calidad de garante hipotecario, la suma demandada era de trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos quince quetzales con veinticuatro centavos (Q 354,915.24), dicho monto fue liquidado en el mes de mayo 2019.

El juicio ejecutivo de obligación de dar No. 11005-2018-00445 ante el Juzgado de Primera Instancia Civil de Guatemala, Arrendadora Centroamericana, S.A. ha promovido en contra de Surtillantas Génesis, S. A. con el objetivo de obtener devolución de la maquinaria arrendada, o en su defecto requerirle de pago por la suma de ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho quetzales (Q 85,648), dicho monto fue liquidado en el mes de noviembre 2019.

## 25. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos con las cifras al 31 de diciembre de 2019.



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, 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.**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

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

#### ***Opinión***

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

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2020, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

#### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores–IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la compañía Arrendadora Centroamericana, 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 con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

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

### ***Base contable***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**

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

Guatemala, C. A.,

29 de enero de 2021.

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

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

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

<u>ACTIVO</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 16,111,528	Q 9,554,209	PRÉSTAMOS BANCARIOS A CORTO PLAZO (Nota 12)	Q 27,933,292	Q 40,965,889
<b>CUENTAS POR COBRAR-</b>			<b>PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 13)</b>		
Contratos de bienes en arrendamiento			Pagarés financieros	82,276,755	85,046,506
Neto Corto Plazo (Nota 5)	144,595,822	150,363,722	Pagarés financieros de compañías relacionadas	9,056,419	8,715,067
Documentos Descontados Factoring (Nota 6)	53,153,566	59,146,080		91,333,174	93,761,593
Cuentas por cobrar -Neto (Nota 7)	35,983,890	35,948,277	<b>CUENTAS POR PAGAR (Nota 14)</b>	26,619,953	22,985,625
Impuestos por liquidar (Nota 8)	1,576,860	4,046,339	Total pasivo corriente	145,866,419	157,733,107
Gastos anticipados	169,793	188,554	<b>PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 3 b (XII))</b>	2,362,709	2,217,616
	<u>235,479,931</u>	<u>249,692,972</u>	<b>SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)</b>	8,939,252	9,012,455
<b>Total de activo corriente</b>	<u>251,591,459</u>	<u>259,247,181</u>	<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 12)</b>	41,065,438	55,570,757
<b>BIENES REALIZABLES (Nota 9)</b>	1,285,403	1,285,403	<b>Total de pasivo</b>	<u>198,253,818</u>	<u>224,533,935</u>
<b>CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO - Neto Largo Plazo (Nota 5)</b>	116,798,696	116,986,991	<b>PRODUCTOS POR DEVENGAR</b>		
<b>INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 10)</b>	7,879,700	13,430,421	Corto plazo (Nota 16)	25,275,793	25,069,617
<b>PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 11)</b>	10,223,594	11,285,338	Largo plazo (Nota 16)	15,490,390	16,206,347
<b>OTROS ACTIVOS</b>	55,374	67,931	<b>Total de pasivo</b>	40,766,183	41,275,964
			<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>Total de activo</b>	<u>Q 387,834,226</u>	<u>Q 402,303,265</u>	Capital suscrito y pagado		
			(Capital autorizado de Q 50,000,000 representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 450,000 y 420,000)	45,000,000	42,000,000
			Reserva legal (Nota 17)	14,280,439	12,864,396
			Utilidades retenidas para futuras eventualidades	10,000,000	10,000,000
			Utilidades acumuladas	51,212,927	39,340,970
			Resultado integral del año	26,320,859	32,288,000
			<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>	<u>146,814,225</u>	<u>136,493,366</u>
			<b>Total de pasivo y patrimonio de los accionistas</b>	<u>Q 387,834,226</u>	<u>Q 402,303,265</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 18)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	Q 56,515,838	Q 57,031,727
Liquidaciones de contratos anticipados y opción de compra	4,727,790	2,626,470
	<u>61,243,628</u>	<u>59,658,197</u>
COSTOS DE FINANCIAMIENTO (Nota 19)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(10,513,252)	(12,014,652)
Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra	(6,202,494)	(2,522,582)
	<u>(16,715,746)</u>	<u>(14,537,234)</u>
Utilidad bruta	44,527,882	45,120,963
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	(14,917,926)	(17,306,327)
Utilidad en operación	29,609,956	27,814,636
OTROS INGRESOS -Neto (Nota 21)	2,324,179	1,591,556
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	31,934,135	29,406,192
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	(8,521,816)	(7,577,452)
Utilidad neta	23,412,319	21,828,740
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de compañía asociada (Nota 23)	4,908,540	10,459,260
Resultado integral del año	<u>Q 28,320,859</u>	<u>Q 32,288,000</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

	2020	2019
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>		
Saldo al inicio del año	Q 42,000,000	Q 40,000,000
Más -		
Aumento de capital pagado por capitalización de utilidades <u>a/</u>	3,000,000	2,000,000
Saldo al final del año	45,000,000	42,000,000
<b>RESERVA LEGAL (Nota 17):</b>		
Saldo al inicio del año	12,864,396	11,249,996
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	1,416,043	1,614,400
Saldo al final del año	14,280,439	12,864,396
<b>UTILIDADES RETENIDAS PARA FUTURAS EVENTUALIDADES</b>		
Saldo al inicio del año	10,000,000	-
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	-	10,000,000
Saldo al final del año	10,000,000	10,000,000
<b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
Saldo al inicio del año	39,340,970	42,565,812
Más (menos) -		
Traslado de resultado integral del año anterior	32,288,000	24,389,558
Dividendos decretados <u>a/</u>	(19,000,000)	(16,000,000)
Traslado a reserva legal	(1,416,043)	(1,614,400)
Traslado a utilidades retenidas para futuras eventualidades	-	(10,000,000)
Saldo al final del año	51,212,927	39,340,970
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		
Saldo al inicio del año	32,288,000	24,389,558
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(32,288,000)	(24,389,558)
Resultado integral del año	28,320,859	32,288,000
Saldo al final del año	28,320,859	32,288,000
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>Q 148,814,225</b>	<b>Q 136,493,366</b>
 <u>a/</u> Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:		
Suscripción y pago de acciones	Q 3,000,000	Q 2,000,000
Dividendos pagados 2020 y 2019	16,000,000	14,000,000
	<b>Q 19,000,000</b>	<b>Q 16,000,000</b>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado integral del año	Q 28,320,859	Q 32,288,000
<i>Partidas en conciliación entre el resultado integral del año y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Depreciaciones y amortizaciones	1,243,908	1,395,041
Provisión para indemnizaciones	200,926	491,315
	<u>29,765,693</u>	<u>34,174,356</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>		
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>		
Documentos descontados / factoring	5,992,514	-
Contratos de bienes en arrendamiento	5,956,195	-
Cuentas por pagar	3,220,688	-
Impuestos por liquidar	2,469,479	-
Prestaciones laborales	413,640	417,020
Gastos anticipados	19,523	-
Productos por devengar	-	5,994,103
Cuentas por pagar	-	7,632,444
	<u>18,072,039</u>	<u>14,043,567</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>		
Productos por devengar	(509,781)	-
Seguros no vencidos	(73,203)	(4,305)
Pago de indemnizaciones	(55,833)	(100,052)
Cuentas por pagar	(35,613)	(8,686,241)
Documentos descontados / factoring	-	(16,106,641)
Contrato de bienes en arrendamiento	-	(9,671,137)
Impuestos por liquidar	-	(1,018,968)
Gastos anticipados	-	(162,616)
	<u>(674,430)</u>	<u>(35,749,960)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación (Van...)	Q 47,163,302	Q 12,467,963

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vienen...	Q 47,163,302	Q 12,467,963
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Participación en inversión en acciones	5,550,721	(6,821,148)
Compra de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y licencias	<u>(170,369)</u>	<u>(15,240)</u>
Efectivo neto obtenido de (aplicado) a las actividades de inversión	<u>5,380,352</u>	<u>(6,836,388)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamos bancarios	97,716,541	236,823,151
Amortización de préstamos bancarios	(125,274,457)	(243,923,122)
(Disminución) aumento de pagarés financieros	(2,428,419)	12,894,888
Pago de dividendos	<u>(16,000,000)</u>	<u>(14,000,000)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(45,986,335)</u>	<u>(8,205,083)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>	<b>6,557,319</b>	<b>(2,573,508)</b>
DISPONIBILIDADES, al inicio del año	<u>9,554,209</u>	<u>12,127,717</u>
DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)	<u>Q 16,111,528</u>	<u>Q 9,554,209</u>

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

## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, 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

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

#### 2. Unidad monetaria

La Arrendadora mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se cotizaba en el mercado bancario con respecto al dólar de los Estados Unidos de América a 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 contables que sigue la Arrendadora están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, la cual requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

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

##### *1. Disponibilidades*

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

## *II. Contratos de bienes en arrendamiento*

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

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

## *III. Documentos descontados / factoring - Neto*

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

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

## *IV. Cuentas por cobrar*

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

## *V. Estimación para cuentas incobrables*

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

## *VI. Impuestos por liquidar*

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

## VII. Bienes realizables

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

## VIII. Inversiones en acciones

La NIIF para las PYMES establece que cuando se tiene una inversión importante en otra Compañía se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación. La Arrendadora registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión ordinaria en otra, inicialmente al costo ajustado por inflación, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

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

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

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

Edificios y mejoras	20 años
Vehículos	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo de cómputo	3 años

## X. Gastos anticipados

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

## XI. Préstamos bancarios

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

## *XII. Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 40,000,000. Al 31 de diciembre de 2019, estos títulos en moneda nacional devengaban tasas de interés anual que oscila en 6.75% y su plazo de vencimiento no excedía de un año, los cuales durante el año 2020 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, estos títulos en moneda extranjera devengaban tasas de interés anual del 4% y su plazo de vencimiento era de un año, los cuales durante el año 2020 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENDA I, por Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENDA III y ARRENDA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 7,000,000 respectivamente.

De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2018, la Arrendadora cumplirá los siguientes requerimientos para la emisión de pagarés:

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

## *XIII. Provisión para indemnizaciones*

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 2,362,709 y Q 2,217,616 que representa el 72% y 95% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a dichas fechas ascendía a Q 3,274,617 y Q 2,339,480 respectivamente. Sin embargo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES (Sección 28.20) no requiere de la contratación de un actuario salvo que el monto de las provisiones varíe considerablemente del monto de la provisión entre el año anterior y el año actual.

#### *XIV. Provisiones*

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

#### *XV. Seguros no vencidos*

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

#### *XVI. Productos por devengar*

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

#### *XVII. Utilidades retenidas para futuras eventualidades*

La Arrendadora tiene registrada en utilidades retenidas para futuras eventualidades, reservas para solventar posibles pérdidas por las cuentas por cobrar que tengan un atraso mayor a 90 días, dicha reserva es evaluada por la Arrendadora periódicamente.

#### *XVIII. Ingresos financieros*

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

#### *XIX. Opciones de compra*

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

#### *XX. Costos de financiamiento*

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

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

#### *XXI. Transacciones en moneda extranjera*

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

#### *XXII. Compañías relacionadas*

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con una compañía con la que efectúa transacciones y tiene relaciones importantes. Debido a esta relación es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizaran entre compañías totalmente independientes. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se tenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada por un monto de Q 6,291 y Q 12,801 respectivamente. Dicho monto se encuentra incluido en la nota 7 a los estados financieros. Las cuentas por cobrar, por pagar, inversiones, pagarés, ingresos y gastos, entre otros, que se tienen con compañía relacionada se mencionan en la Nota

#### *XXIII. Impuesto sobre la renta*

##### *a) Corriente*

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

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

b) Diferido

El Impuesto Sobre la Renta diferido es el impuesto por pagar o por liquidar en periodos futuros, que resulta de la aplicación de las tasas impositivas a las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Arrendadora no determinó ninguna diferencia temporaria que requiera el cálculo de Impuesto Sobre la Renta diferido.

(c) *Instrumentos financieros*

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

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

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

*Valor razonable de los instrumentos financieros:*

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

a) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

#### b) Activos no financieros

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

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

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

#### c) Pasivos financieros

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

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la Sección 20 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas –NIIF para Pymes, son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados; los documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados son designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

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

*ii. Medición subsecuente de los pasivos financieros*

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

*Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

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

*Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar*

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

*iii. Baja de pasivos financieros*

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

*(d) Administración integral de riesgos*

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

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

*i. Riesgo de crédito y de contraparte*

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

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

*ii. Riesgo de mercado*

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

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

*a. Riesgo de tipo de cambio:*

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

Este riesgo se mitiga desde el momento que se origina un nuevo contrato, ya que tanto el activo y el pasivo se encuentran en la misma moneda.

*b. Riesgo de variaciones en tasas de interés*

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

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

*iii. Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

Dado el mecanismo de operación de la Arrendadora, en general goza de una sana liquidez y sobre esta liquidez se mantiene el control de los compromisos que la empresa tiene.

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

#### *iv. Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

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

La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas. Mediante acta del Consejo de Administración de fecha 27 de noviembre de 2019 fue aprobado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva propio de la Arrendadora.

#### *v. Riesgo operacional*

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

El riesgo operacional está mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Arrendadora tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

#### *vi. Riesgo tecnológico*

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

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

vii. *Riesgo de país*

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

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros; los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas, además se recibe información de entidades que dan visibilidad relacionado con estos temas.

4. Disponibilidades

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

	2020	2019
Moneda nacional—		
Banco Industrial, S. A.	Q 5,180,345	Q 2,716,505
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	349,093	228,013
Banco Internacional, S. A.	267,883	21,083
Banco G&T Continental, S. A.	148,669	707,495
Banco de América Central, S. A.	144,507	468,030
	<u>6,090,497</u>	<u>4,141,126</u>
Moneda extranjera— <u>a/</u>		
Banco Industrial, S. A.	8,343,979	4,808,804
Banco de América Central, S. A.	1,065,621	-
GTC Bank	528,142	470,813
Banco Internacional, S. A.	49,907	98,783
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	23,382	24,683
	<u>10,011,031</u>	<u>5,403,083</u>
Caja	10,000	10,000
	<u>Q 16,111,528</u>	<u>Q 9,554,209</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 1,284,483 y US\$ 701,805 convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Total contratos de bienes en arrendamiento	<b>a/</b> Q	269,028,113	Q 275,614,695
Menos-			
Estimación para cuentas incobrables	<b>b/</b>	(7,633,595)	(8,263,982)
	Q	<u>261,394,518</u>	<u>Q 267,350,713</u>
Menos			
Porción corriente		(144,595,822)	(150,363,722)
Porción a largo plazo	Q	<u>116,798,696</u>	<u>Q 116,986,991</u>

**a/** A continuación se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q	228,261,930	Q 234,338,731
Más			
Ingresos financieros por Devengar (Nota 16)		40,766,183	41,275,964
<b>Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar</b>	<b>i/</b> Q	<u>269,028,113</u>	<u>Q 275,614,695</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,372,653 y Q 8,957,060 respectivamente.

**i/** Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

<u>Año finalizado el</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
31 de diciembre de 2020	-	155,011,615
31 de diciembre de 2021	148,862,702	76,496,244
31 de diciembre de 2022	75,165,055	28,541,645
31 de diciembre de 2023	34,006,222	11,352,289
31 de diciembre de 2024	10,143,885	3,133,616
31 de diciembre de 2025	850,249	1,079,286
	<u>Q 269,028,113</u>	<u>Q 275,614,695</u>

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el movimiento de estimación para cuentas incobrables determinado por la Arrendadora, fue el siguiente:

	2020		2019	
Saldo al inicio del año	Q	8,263,982	Q	7,849,828
Menos (más) regularizaciones -neto		(630,387)		414,154
Saldo al final del año	Q	7,633,595	Q	8,263,982

#### 6. Documentos descontados / factoring

Desde julio del año 2016 la Arrendadora inició operaciones con el segmento de negocio consistente en operación de factoraje en moneda y extranjera como se muestra a continuación:

	2020		2019	
Moneda nacional	Q	42,241,218	Q	48,367,704
Moneda extranjera	<u>a/</u>	10,911,348		10,778,376
	<u>b/</u> Q	53,153,566	Q	59,146,080

**a/** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de documentos descontados / factoring en moneda extranjera representan US\$ 1,400,000, para ambos años convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

**b/** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 2.25% y 1.85% y para moneda nacional y extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 60 y 90 días.

#### 7. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2020		2019	
Contratos de Arrendamiento en Jurídico	<u>a/</u> Q	16,477,657	Q	-
Equipo para arrendar	<u>b/</u>	15,705,246		20,362,379
Arrendamientos por cobrar	<u>c/</u>	5,550,793		17,551,665
Otras cuentas por cobrar		500,671		176,199
		38,234,367		38,090,243
Menos-				
Estimación para cuentas incobrables	<u>d/</u>	(2,250,477)		(2,141,966)
	Q	35,983,890	Q	35,948,277

- a/ Este monto corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial el cual asciende en moneda nacional a Q 13,656,043 y en moneda extranjera a US\$ 362,032. [Ver nota 25 b)] La Arrendadora cuenta con una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000 (Ver nota 3b XVII)
- b/ Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.
- c/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuales provienen de "Bienes en arrendamiento". La disminución de esta cuenta fue por el diferimiento de cuotas derivado de la Pandemia COVID-19 y el traslado de cuotas a cobro jurídico.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2020		2019	
De 1 a 30 días	Q	3,235,739	Q	3,174,246
De 31 a 60 días		680,196		1,047,222
Más de 60 días		1,634,858		13,330,197
	Q	<u>5,550,793</u>	Q	<u>17,551,665</u>

- d/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

	2020		2019	
Saldo al inicio del año	Q	2,141,966	Q	1,251,521
Más (menos) – provisión y/o reversión		108,511		890,445
Saldo al final del año	Q	<u>2,250,477</u>	Q	<u>2,141,966</u>

#### 8. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se conforma por los saldos (créditos) a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

	2020		2019	
Impuesto Sobre la Renta –ISR	Q	6,944,453	Q	6,546,733
Impuesto de Solidaridad –ISO		1,437,073		3,455,523
		8,381,526		10,002,256
(-) Impuesto acreditado (Nota 22)		(6,944,453)		(6,546,733)
		1,437,073		3,455,523
Impuesto al Valor Agregado –IVA		139,787		590,816
	Q	<u>1,576,860</u>	Q	<u>4,046,339</u>

## 9. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403 para ambos años, derivado que en el mes de octubre del 2013 se adjudicó en pago la finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, de las entidades Grupo Corporativo, S. A. y Pescado de Guatemala, S. A.

## 10. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones en acciones de la Arrendadora se integraban como sigue:

Entidades	%	2020	2019
Rentas y Cobros, S. A. <u>a/</u>	99.99	Q 5,908,439	Q 11,459,160
Grupo Cuadra, S. A. <u>b/</u>	0.50	1,971,261	1,971,261
		<u>Q 7,879,700</u>	<u>Q 13,430,421</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2020	2019
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 23)	4,908,539	10,459,260
	<u>Q 5,908,439</u>	<u>Q 11,459,160</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

<b>Año 2020</b>	Cifras expresadas en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	9,461,836	-	-	9,461,836
Mejoras a edificios	4,062,575	-	-	4,062,575
Mobiliario y equipo				
Oficina	2,602,210	35,891	-	2,638,101
Equipo de cómputo	1,456,374	93,980	-	1,550,354
Vehículos	960,339	-	-	960,339
Otros activos fijos	149,458	25,958	-	175,416
	<u>18,692,792</u>	<u>155,829</u>	<u>-</u>	<u>18,848,621</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones Acumuladas	(7,407,454)	(1,217,573)	-	(8,625,027)
	<u>11,285,338</u>			<u>10,223,594</u>
<b>Año 2019</b>	<u>12,651,459</u>	<u>(1,366,121)</u>	<u>-</u>	<u>11,285,338</u>

## 12. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Moneda Nacional</b>		
Banco Internacional, S. A. –		
Préstamo No. 300-700-00423-8 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.	Q 11,333,333	Q 14,333,333
Préstamo No. 300-700-00335-6 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2021.	1,100,000	6,000,000
Banco Industrial, S. A. –		
Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.	<u>12,466,658</u>	<u>16,866,662</u>
Van...	Q 24,899,991	37,199,995

	2020	2019
	Q	Q
Vienen...	24,899,991	37,199,995
Préstamo No.11-001-1409-024-1 con garantía fiduciaria y vencimiento el 30 de noviembre de 2024.	11,750,000	14,750,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. – Línea de crédito No. 001-1258444 con garantía fiduciaria el cual vence en mayo de 2021	5,734,316	14,224,181
Préstamo No. 001-1258468 con garantía fiduciaria el cual venció en abril de 2020.	-	2,286,498
Banco de América Central, S. A. – Préstamo No. 471000310 con garantía fiduciaria el cual venció en febrero de 2020.	-	494,430
<b>Moneda Extranjera</b>		
Banco Internacional, S. A. Préstamo No. 3007-0000536-9 con garantía fiduciaria y con vencimiento en enero de 2025, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo ascendía a US\$ 1,700,000 y US\$ 1,200,000.	13,249,494	9,238,608
Préstamo No. 300-700-00388-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el monto ascendía a US\$ 900,000 y US\$ 1,200,000.	7,014,439	9,238,608
Banco G&T Continental, S. A. – Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo ascendía a US\$ 814,811 y US\$ 1,185,156 respectivamente.	6,350,490	9,124,326
<b>Total de préstamos bancarios</b> <u>a/</u>	<b>68,998,730</b>	<b>96,556,646</b>
<i>Menos- Porción Corriente</i>	<i>(27,933,292)</i>	<i>(40,985,889)</i>
Porción a largo plazo	Q 41,065,438	Q 55,570,757

a/ Durante los años 2020 y 2019, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 6.40% y 5% para ambos años.

### 13. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2020	2019
Moneda Nacional		
Pagarés ARRENDA III	Q 50,439,000	Q 23,463,000
Pagarés ARRENDA I	<u>a/</u> -	29,437,000
Moneda Extranjera		
Pagarés ARRENDA IV	<u>b/</u> 5,247,000	4,166,000
Pagarés ARRENDA II	<u>a/</u> -	1,091,500
Pagarés en reserva de cobro	<u>a/</u> -	50,000
Diferencial cambiario	35,647,174	35,554,093
	<u>Q 91,333,174</u>	<u>Q 93,761,593</u>

a/ Durante el año 2020 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

b/ Este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía relacionada Rentas y Cobros, S. A., los cuales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendían a Q 9,056,419 y Q 8,715,087 respectivamente. (Ver nota 24)

### 14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de este rubro se integra así:

	2020	2019
Proveedores de bienes para arrendar	<u>a/</u> Q 11,631,807	Q 5,570,636
Depósitos para arrendamientos futuros	<u>b/</u> 5,623,796	8,248,712
Acreedores	4,007,530	4,520,593
Depósitos en garantía	1,463,550	1,653,391
Dividendos	1,230,094	574,316
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 22)	1,048,723	843,821
Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 15)	512,869	844,956
Honorarios, trámites y servicios	445,284	241,684
Impuestos por pagar	194,543	277,936
Bono14	99,288	103,167
Cuotas por pagar al IGSS	35,576	37,549
Otras cuentas por pagar	<u>c/</u> 326,893	68,864
	<u>Q 26,619,953</u>	<u>Q 22,985,625</u>

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

b/ La disminución corresponde a la baja colocación de contratos que aún se encuentran pendientes de formalizar.

c/ Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados y seguros por pagar.

#### 15. Seguros no vencidos

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los seguros no vencidos ascendían a Q 8,939,252 y Q 9,012,455 respectivamente.

#### 16. Productos por devengar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los productos por devengar se integraban como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 24,946,326	Q 24,723,078
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares <u>a/</u>	15,819,857	16,552,886
	<u>40,766,183</u>	<u>41,275,964</u>
Menos – Porción corriente	<u>(25,275,793)</u>	<u>(25,069,617)</u>
Porción a largo plazo	<u>Q 15,490,390</u>	<u>Q 16,206,347</u>

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendían a US\$ 2,029,795 y US\$ 2,150,049 respectivamente.

#### 17. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2020 y 2019 esta reserva ascendía a Q 14,280,439 y Q 12,864,396.

## 18. Ingresos financieros

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, por los siguientes conceptos:

		2020	2019
Productos de arrendamientos	<u>a/</u>	Q 36,679,806	Q 37,938,832
Productos contratos factoring		11,123,411	11,149,794
Ingresos por opciones de compra		3,663,793	2,684,351
Comisiones por contratos		3,038,850	3,186,305
Primas de seguro equipo de arrendamiento		2,009,978	2,072,445
<i>Total ingresos por arrendamiento financiero</i>		56,515,838	57,031,727
Liquidación de contratos anticipados y opción a compra	<u>b/</u>	4,727,790	2,626,470
		Q 61,243,628	Q 59,658,197

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

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron cancelados de forma anticipada 27 y 8 contratos de arrendamiento financiero, respectivamente. (Ver nota 19).

## 19. Costos de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

		2020	2019
Intereses –			
Préstamos bancarios	Q	4,636,609	5,824,570
Pagarés ARRENDA I y III		3,488,677	3,822,571
Pagarés ARRENDA II y IV		1,992,452	2,013,106
		10,117,738	11,660,247
Comisiones por colocación –			
Pagarés ARRENDA I y III		121,775	177,764
Pagarés ARRENDA II y IV		175,596	75,124
Otros costos menores		98,143	101,517
		395,514	354,405
Costos de arrendamiento financiero		10,513,252	12,014,652
Costos por liquidación de contratos anticipados y opción de compra		6,202,494	2,522,582
	Q	16,715,746	Q 14,537,234

## 20. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Arrendadora durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron los siguientes:

	2020	2019
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 9,463,659	Q 9,805,750
Otras remuneraciones	2,763,186	2,828,186
Depreciaciones y amortizaciones	1,243,908	1,395,042
Gastos de oficina y contratos	924,762	1,061,355
Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (XIII)]	200,926	491,315
Gastos generales	321,485	417,990
Cuentas incobrables	-	1,306,689
	<u>Q 14,917,926</u>	<u>Q 17,306,327</u>

## 21. Otros ingresos -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los otros ingresos y gastos fueron los que se indican a continuación:

	2020	2019
Otros ingresos –		
Indemnización seguros cuentas de contratos	<u>a/</u> 2,075,943	797,145
Re-expresión de cuentas de balance	<u>b/</u> 1,511,645	334,168
Ingresos por cobro de mora	652,287	917,331
Cuentas incobrables	<u>c/</u> 521,877	-
Arrendamientos operativos	481,516	473,166
Ingresos por operaciones de seguros	142,436	145,663
Diversos	<u>d/</u> 135,728	317,706
Intereses ganados en cuentas bancarias	61,581	57,394
Venta de activos fijos	-	978
	<u>5,583,013</u>	<u>3,043,551</u>
Otros gastos –		
Costo por reclamo de seguros	(2,290,469)	(730,170)
Pérdida por re-expresión cuentas de balance	<u>a/</u> (957,453)	(534,522)
Comisiones bancarias	(5,847)	(183,124)
Otros	(2,912)	(3,354)
Costo de rentas y ganancias de capital	(2,153)	(825)
	<u>(3,258,834)</u>	<u>(1,451,995)</u>
	<u>Q 2,324,179</u>	<u>Q 1,591,556</u>

**a/** Corresponde a ingresos de seguros por siniestros y fianzas incurridos durante los años 2020 y 2019.

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efecto neto de las cuentas de diferencial cambiario por reexpresión de saldos en moneda extranjera es de ganancia cambiaria por Q 554,192 para el año 2020 y pérdida cambiaria de Q 200,354 para el año 2019.

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

**c/** Corresponde a ajuste en la reserva de cuentas incobrables que se generó por reducción en la cartera de clientes y cuentas por cobrar.

**d/** Corresponde a ingresos por cobro de moras y otros servicios.

## 22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue determinado de la siguiente forma:

	2020	2019
Utilidad antes de impuesto sobre la Renta	Q 31,934,135	Q 29,406,192
Más (menos):		
Ingresos por participación en utilidades de Compañía Asociada (Ver nota 23)	4,908,540	10,459,260
Renta imponible acumulada	36,842,675	39,865,452
Más (menos):		
Gastos no deducibles	98,001	213,570
Costos por rentas de capital	2,151	826
Revaluación en inversiones	(4,908,540)	(10,459,260)
Intereses bancarios	(61,581)	(57,393)
Venta de activos fijos	-	(978)
Renta imponible	31,972,706	29,562,217
Tarifa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas	7,993,176	7,390,554
Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital	528,640	186,898
<b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>	<b>Q 8,521,816</b>	<b>Q 7,577,452</b>
(-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 8)	(6,944,453)	(6,546,733)
Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital	(528,640)	(186,898)
	(7,473,093)	(6,733,631)
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 14)	Q 1,048,723	Q 843,821

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

### 23. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. para el registro de la participación en los resultados, proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora que para los años 2020 y 2019 asciende a Q 4,908,540 y Q 10,459,260 respectivamente.

### 24. Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de activos y pasivos y transacciones de ingresos y gastos con la compañía relacionada Rentas y Cobros, S. A fueron los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado (Nota 6)	Q 5,908,440	Q 11,459,160
Cuenta por cobrar	Q 6,291	Q 12,158
Pasivos:		
Pagarés financieros ARRENDA IV (Ver Nota 13)	Q 9,056,419	Q 8,715,087
Cuentas por pagar		
Depósitos en garantía	Q 49,151	Q 49,151
Ingresos		
Servicios de arrendamiento	Q 455,870	Q 447,871

### 25. Compromisos y contingencias

#### a) Compromisos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Arrendadora no tiene compromisos importantes que deban revelarse en este informe.

b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 la Arrendadora interpuso siete (5) Juicios Sumarios de cobro de rentas atrasadas en el Juzgado de Primera Instancia Civil y dos (2) en el Juzgado de Paz que suman un monto de Q 2,979,506. Las expectativas de los referidos procesos es obtener el pago de las rentas reclamadas. Existen otros procesos que se trasladaron a cobro jurídico los cuales se encuentran para su trámite de demanda. (Ver Nota 7).

26. Medidas derivado 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) Implementación de publicidad a través de redes sociales.
- b) Tamizado de clientes prospecto y vigentes que no se vean afectados por la Pandemia COVID-19.
- c) Implementación de programa mailing y telemarketing dirigido.
- d) Programas comerciales con proveedores de equipos productivos vinculados a clientes que no serán afectados por la Pandemia COVID-19.
- e) Programa "Combinación de Fuerzas ALT".

- f) Evaluación de proyecto comercialización de leasing pull, con equipos comerciales de Bancos con los que a través de 10 años la Arrendadora ha compartido operaciones.
- g) Evaluación de proyectos de diversificación de servicios siempre en categoría de renta.



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME**  
**COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

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

#### ***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2021, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES.

#### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA's emitidas por la Federación Internacional de Contadores–IFAC. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la compañía Arrendadora Centroamericana, 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 con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

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

***Base contable***

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

***Asuntos claves de auditoría***

Asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estas cuestiones. Hemos determinado que el asunto clave de la auditoría que se describe a continuación es asunto de importancia que se debe comunicar en nuestro informe

***Aumento de capital autorizado***

El 24 de marzo de 2021, según Acta No. 49 de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, se autorizó el aumento del capital autorizado de la Arrendadora en Q 150,000,000, representados por 1,500,000 acciones comunes por un valor nominal de Q 100 cada una, para un total del capital social autorizado al 31 de diciembre de 2021 de Q 200,000,000. A la fecha de este informe se encuentran pendientes de emitir las acciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**

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

Guatemala, C. A.,  
28 de enero de 2022.

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

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

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

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

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

ACTIVO	2021		2020		2021		2020	
	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q
<b>CORRIENTE:</b>								
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	9,888,131	0	16,111,528		38,224,553	0	27,933,282	
INVERSIÓN EN VALORES (Nota 5)	3,882,803	-	-	-	91,475,107		82,276,755	
CUENTAS POR COBRAR - Neto (Nota 6)	37,322,538	35,983,890			3,128,264		9,056,419	
DOCUMENTOS DESCONTADOS					94,601,351		91,333,174	
FACTORING (Nota 7)	60,929,972	53,153,566						
CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO NETO CORTO PLAZO (Nota 8)	143,285,332	144,595,822			17,477,298		28,619,953	
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 9)	797,898	1,578,860			150,303,202		145,886,419	
GASTOS ANTICIPADOS	201,210	169,793						
<b>Total de activo corriente</b>	<b>256,412,984</b>	<b>251,591,459</b>			<b>2,207,728</b>		<b>2,362,709</b>	
<b>BIENES REALIZABLES (Nota 10)</b>	<b>1,285,403</b>	<b>1,285,403</b>			<b>6,875,834</b>		<b>8,939,252</b>	
CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO - Neto Largo Plazo (Nota 8)	122,204,138	116,796,896			27,855,231		41,055,438	
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 11)	7,293,878	7,879,700			197,241,895		196,253,818	
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 12)	9,843,771	10,223,594			31,638,181		25,275,793	
OTROS ACTIVOS	43,636	55,374			16,308,674		15,490,390	
<b>Total de activo</b>	<b>397,083,610</b>	<b>387,834,226</b>			<b>47,946,835</b>		<b>40,798,183</b>	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>								
<b>CORRIENTE:</b>								
PRÉSTAMOS BANCARIOS A CORTO PLAZO (Nota 13)								
PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 14)								
Pagarés financieros								
Pagarés financieros de compañías relacionadas								
CUENTAS POR PAGAR (Nota 15)								
Total pasivo corriente								
PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b (XIV)]								
SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 16)								
PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 14)								
Total de pasivo								
PRODUCTOS POR DEVENGAR								
Corto plazo (Nota 17)								
Largo plazo (Nota 17)								
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS								
Capital suscrito y pagado (Nota 18)								
(Capital autorizado de Q 200,000,000 y Q 50,000,000 respectivamente,								
representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 480,000 y 450,000)								
Reserva legal (Nota 19)								
Utilidades retenidas para futuras eventualidades								
Utilidades acumuladas								
Resultado integral del año								
Total de patrimonio de los accionistas								
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas								
<b>Q</b>	<b>397,083,610</b>	<b>Q</b>	<b>387,834,226</b>	<b>Q</b>	<b>397,083,610</b>	<b>Q</b>	<b>387,834,226</b>	

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 20)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	Q 56,065,557	Q 56,515,838
Opciones a compra, liquidaciones anticipadas, sustituciones y venta de bienes de contratos de arrendamiento	<u>1,422,859</u>	<u>4,727,790</u>
	57,488,416	61,243,628
COSTOS DE FINANCIAMIENTO (Nota 21)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(10,086,132)	(10,513,252)
Costo opciones a compra, liquidaciones anticipadas, sustituciones y venta de bienes de contratos de arrendamiento	<u>(1,375,732)</u>	<u>(6,202,494)</u>
	<u>(11,461,864)</u>	<u>(16,715,746)</u>
Utilidad bruta	46,026,552	44,527,882
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 22)	<u>(16,579,059)</u>	<u>(14,917,926)</u>
Utilidad en operación	29,447,493	29,609,956
OTROS INGRESOS -Neto (Nota 23)	<u>1,231,807</u>	<u>2,324,179</u>
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	30,679,300	31,934,135
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 24)	<u>(7,921,262)</u>	<u>(8,521,816)</u>
Utilidad neta	22,758,038	23,412,319
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de compañía asociada (Nota 25)	<u>4,322,717</u>	<u>4,908,540</u>
Resultado integral del año	<u>Q 27,080,755</u>	<u>Q 28,320,859</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>		
Saldo al inicio del año	Q 45,000,000	Q 42,000,000
Más -		
Aumento de capital pagado por capitalización de utilidades <u>a/</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
Saldo al final del año	<u>48,000,000</u>	<u>45,000,000</u>
<b>RESERVA LEGAL (Nota 19):</b>		
Saldo al inicio del año	14,280,439	12,864,396
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	<u>1,354,038</u>	<u>1,416,043</u>
Saldo al final del año	<u>15,634,477</u>	<u>14,280,439</u>
<b>UTILIDADES RETENIDAS PARA FUTURAS EVENTUALIDADES</b>		
Saldo al inicio y al final del año	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
<b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
Saldo al inicio del año	51,212,927	39,340,970
Más (menos) -		
Traslado de resultado integral del año anterior	28,320,859	32,288,000
Dividendos decretados <u>a/</u>	(17,000,000)	(19,000,000)
Traslado a reserva legal	<u>(1,354,038)</u>	<u>(1,416,043)</u>
Saldo al final del año	<u>61,179,748</u>	<u>51,212,927</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		
Saldo al inicio del año	28,320,859	32,288,000
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(28,320,859)	(32,288,000)
Resultado integral del año	<u>27,080,755</u>	<u>28,320,859</u>
Saldo al final del año	<u>27,080,755</u>	<u>28,320,859</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b><u>Q 161,894,980</u></b>	<b><u>Q 148,814,225</u></b>
 <u>a/</u> Corresponde a dividendos decretados pagados y registrados de la forma siguiente:		
Suscripción y pago de acciones	Q 3,000,000	Q 3,000,000
Dividendos pagados 2021 y 2020	<u>14,000,000</u>	<u>16,000,000</u>
	<u>Q 17,000,000</u>	<u>Q 19,000,000</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado integral del año	Q 27,080,755	Q 28,320,859
<i>Partidas en conciliación entre el resultado integral del año y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Depreciaciones	1,160,223	1,217,573
Provisión para indemnizaciones	211,947	200,926
Amortizaciones	29,598	26,335
	<u>28,482,523</u>	<u>29,765,693</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>		
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>		
Productos por devengar	7,180,651	-
Impuestos por liquidar	778,962	2,469,479
Prestaciones laborales	425,010	413,640
Documentos descontados / factoring	-	5,992,514
Contratos de bienes en arrendamiento	-	5,956,195
Cuentas por pagar	-	3,220,688
Gastos anticipados	-	19,523
	<u>8,384,623</u>	<u>18,072,039</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>		
Cuentas por pagar	(9,567,666)	(35,613)
Documentos descontados / factoring	(7,776,406)	-
Contrato de bienes en arrendamiento	(4,094,952)	-
Seguros no vencidos	(2,063,418)	(73,203)
Cuentas por cobrar	(700,078)	-
Pago de indemnizaciones	(366,928)	(55,833)
Gastos anticipados	(31,417)	-
Productos por devengar	-	(509,781)
	<u>(24,600,865)</u>	<u>(674,430)</u>
Efectivo neto obtenido las actividades de operación (Van...)	Q 12,266,281	Q 47,163,302

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo neto obtenido las actividades de operación (Vienen...)	Q 12,266,281	Q 47,163,302
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Participación en inversión en acciones	(3,304,081)	5,550,721
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y licencias	(1,157,337)	(170,369)
Baja de activos fijos	(279,491)	-
Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de inversión	<u>(4,740,909)</u>	<u>5,380,352</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamos bancarios	244,321,714	97,716,541
Amortización de préstamos bancarios	(247,240,660)	(125,274,457)
Aumento (Disminución) de pagarés financieros	3,268,177	(2,428,419)
Pago de dividendos	(14,000,000)	(16,000,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(13,650,769)</u>	<u>(45,986,335)</u>
<b>(DISMINUCIÓN NETA) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>(6,125,397)</b>	<b>6,557,319</b>
DISPONIBILIDADES, al inicio del año	<u>16,111,528</u>	<u>9,554,209</u>
DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)	<u>Q 9,986,131</u>	<u>Q 16,111,528</u>

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

## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2020

#### 1. Breve historia de la Compañía

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

#### 2. Unidad monetaria

La Arrendadora mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se cotizaba en el mercado bancario con respecto al dólar de los Estados Unidos de América a Q 7.72 y Q 7.79 por US\$ 1.00, respectivamente.

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

##### *(a) Bases de presentación*

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

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

##### *1. Disponibilidades*

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

## *II. Inversiones en valores*

Las inversiones se encuentran registradas al costo de adquisición el cual no supera el valor de mercado. Arrendadora Centroamericana, S. A. mantiene inversiones líquidas a la vista.

## *III. Cuentas por cobrar*

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

## *IV. Contratos de bienes en arrendamiento*

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

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

## *V. Documentos descontados / factoring - Neto*

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

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

## *VI. Estimación para cuentas incobrables*

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

## *VII. Impuestos por liquidar*

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

## *VIII. Bienes realizables*

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

## *IX. Inversiones en acciones*

La NIIF para las PYMES establece que cuando se tiene una inversión importante en otra Compañía se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación. La Arrendadora registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión ordinaria en otra, inicialmente al costo, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

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

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

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

Edificios y mejoras	20 años
Vehículos	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo de cómputo	3 años

## *XI. Gastos anticipados*

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

## *XII. Préstamos bancarios*

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

## *XIII. Pagarés financieros*

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 40,000,000. Al 31 de diciembre de 2019, estos títulos en moneda nacional devengaban tasas de interés anual que oscila en 6.75%, y su plazo de vencimiento no excedía de un año. Durante los los años 2021 y 2020, este tipo de series de pagarés no fueron utilizados derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

Durante el año 2004, la Arrendadora inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Al 31 de diciembre 2020, estos títulos en moneda extranjera devengaban tasas de interés anual del 4% y su plazo de vencimiento era de un año. Durante el año 2021 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora aumentar el monto en los pagarés ARRENDA I, por Q 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto autorizado es de Q 40,000,000.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Arrendadora la emisión de pagarés ARRENDA III y ARRENDA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 7,000,000 respectivamente.

De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2018, la Arrendadora debe cumplir los siguientes requerimientos para la emisión de pagarés:

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

#### *XIV. Provisión para indemnizaciones*

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 2,207,728 y Q 2,362,709 que representa el 64% y 72% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a dichas fechas ascendía a Q 3,443,783 y Q 3,274,617 respectivamente. Sin embargo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES (Sección 28.20) no requiere de la contratación de un actuario salvo que el monto de las provisiones varíe considerablemente del monto de la provisión entre el año anterior y el año actual.

#### *XV. Provisiones*

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

#### *XVI. Seguros no vencidos*

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

#### *XVII. Productos por devengar*

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

#### *XVIII. Utilidades retenidas para futuras eventualidades*

La Arrendadora tiene registrada en utilidades retenidas para futuras eventualidades, reservas para solventar posibles pérdidas por las cuentas por cobrar que tengan un atraso mayor a 90 días, dicha reserva es evaluada por la Arrendadora periódicamente.

#### *XIX. Ingresos financieros*

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

#### *XX. Opciones de compra*

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

#### *XXI. Costos de financiamiento*

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

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

#### *XXII. Transacciones en moneda extranjera*

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

#### *XXIII. Compañías relacionadas*

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con una compañía con la que efectúa transacciones y tiene relaciones importantes. Debido a esta relación es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizaran entre compañías totalmente independientes. Al 31 de diciembre de 2020 se tenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada por un monto de Q 6,291. Dicho monto se encuentra incluido en la nota 6 a los estados financieros. Las cuentas por cobrar, por pagar, inversiones, pagarés, ingresos y gastos, entre otros, que se tienen con compañía relacionada se mencionan en la Nota 26.

#### XXIV. Impuesto sobre la renta

##### a) Corriente

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

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

##### b) Diferido

El Impuesto Sobre la Renta diferido es el impuesto por pagar o por liquidar en periodos futuros, que resulta de la aplicación de las tasas impositivas a las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Arrendadora no determinó ninguna diferencia temporaria que requiera el cálculo de Impuesto Sobre la Renta diferido.

##### (c) Instrumentos financieros

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

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

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

##### *Valor razonable de los instrumentos financieros:*

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

a) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

b) Activos no financieros

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

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

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

c) Pasivos financieros

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

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la Sección 20 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas –NIIF para Pymes, son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados; los documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados son designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

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

ii. *Medición subsecuente de los pasivos financieros*

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Préstamos por pagar, pagarés financieros y cuentas por pagar

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

iii. *Baja de pasivos financieros*

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

(d) *Administración integral de riesgos*

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

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

i. *Riesgo de crédito y de contraparte*

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

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

ii. *Riesgo de mercado*

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

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

a. *Riesgo de tipo de cambio:*

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

Este riesgo se mitiga desde el momento que se origina un nuevo contrato, ya que tanto el activo y el pasivo se encuentran en la misma moneda.

*b. Riesgo de variaciones en tasas de interés*

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

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

*iii. Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

Dado el mecanismo de operación de la Arrendadora, en general goza de una sana liquidez y sobre esta liquidez se mantiene el control de los compromisos que la empresa tiene.

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

*iv. Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

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

La Arrendadora minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas. Mediante acta del Consejo de Administración de fecha 27 de noviembre de 2019 fue aprobado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva propio de la Arrendadora, actualizado según acta notarial de fecha 24 de marzo de 2021.

v. *Riesgo operacional*

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

El riesgo operacional está mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Arrendadora tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

vi. *Riesgo tecnológico*

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

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

vii. *Riesgo de país*

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

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros; los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas, además se recibe información de entidades que dan visibilidad relacionado con estos temas.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las disponibilidades se integraban así:

	2021		2020	
Moneda nacional–				
Banco Industrial, S. A.	Q	2,465,502	Q	5,180,345
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		414,722		349,093
Banco Internacional, S. A.		294,276		267,883
Banco G&T Continental, S. A.		136,209		148,669
Banco de América Central, S. A.		165,349		144,507
Van...	Q	3,476,058	Q	6,090,497

	2021		2020	
	Q		Q	
Vienen...	Q	3,476,058	Q	6,090,497
Moneda extranjera– <u>a/</u>				
Banco Industrial, S. A.		6,059,347		8,343,979
Banco G&T Continental, S. A.		337,496		-
Banco de América Central, S. A.		77,343		1,065,621
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		25,887		23,382
GTC Bank		-		528,142
Banco Internacional, S. A.		-		49,907
		<u>6,500,073</u>		<u>10,011,031</u>
Caja		10,000		10,000
	Q	<u>9,986,131</u>	Q	<u>16,111,528</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 842,074 y US\$ 1,284,483 convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

#### 5. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en fondos líquidos en IDC Valores, S. A. se encuentran integradas de la siguiente manera:

	2021		2020	
	Q		Q	
Moneda nacional				
Inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 3.711%	Q	25,079	Q	-
Moneda extranjera				
Inversión por un monto de US\$ 500,682 por un plazo indefinido a una tasa del 2.930%		3,864,824		-
	Q	<u>3,889,903</u>	Q	<u>-</u>

#### 6. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2021		2020	
	a/ Q		Q	
Contratos de arrendamiento en jurídico	a/ Q	16,387,072	Q	16,477,657
Contratos planes de pago	b/	11,647,331		-
Equipo para arrendar	c/	5,299,965		15,705,246
Arrendamientos por cobrar	d/	5,265,901		5,550,793
Otras cuentas por cobrar		1,520,589		500,671
Van...	Q	<u>40,120,858</u>	Q	<u>38,234,367</u>

	2021	2020
Vienen...	Q 40,120,858	Q 38,234,367
Menos-		
Estimación para cuentas incobrables	<u>e/ (2,798,320)</u>	<u>(2,250,477)</u>
	<u>Q 37,322,538</u>	<u>Q 35,983,890</u>

**a/** Este monto corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial el cual al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende en moneda nacional a Q 13,592,501 y Q 13,656,043 y en moneda extranjera a US\$ 362,032 respectivamente. [Ver nota 27 b)]. La Arrendadora cuenta con una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000 (Ver nota 3b XVIII)

**b/** Corresponde a reestructuraciones en las rentas de los clientes formalizadas con nuevas condiciones de pago en sus contratos de arrendamiento.

**c/** Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.

**d/** Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2021	2020
De 1 a 30 días	Q 1,978,477	Q 3,235,739
De 31 a 60 días	1,250,139	680,196
Más de 60 días	2,037,285	1,634,858
	<u>Q 5,265,901</u>	<u>Q 5,550,793</u>

**e/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de esta cuenta, fue el siguiente:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	Q 2,250,477	Q 2,141,966
Más (menos) – provisión y/o reversión	547,843	108,511
Saldo al final del año	<u>Q 2,798,320</u>	<u>Q 2,250,477</u>

## 7. Documentos descontados / factoring

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los documentos descontados factoring, se integran de la siguiente manera:

	2021		2020	
Moneda nacional	Q	44,061,655	Q	42,241,218
Moneda extranjera	<u>a/</u>	16,868,317		10,911,348
	<u>b/</u> Q	60,929,972	Q	53,153,566

a/ Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos de documentos descontados / factoring en moneda extranjera representan U\$ 2,185,264 y US\$ 1,400,000 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

b/ Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 1.59% y 2.10% para moneda nacional y 1.70% y 1.80% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 90 días.

## 8. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	2021		2020	
Total contratos de bienes en arrendamiento	<u>a/</u> Q	273,384,369	Q	269,028,113
Menos-				
Estimación para cuentas incobrables	<u>b/</u>	(7,894,899)		(7,633,595)
		265,489,470		261,394,518
Menos				
Porción corriente		(143,285,332)		(144,595,822)
Porción a largo plazo	Q	122,204,138	Q	116,798,696

a/ A continuación se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

	2021		2020	
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q	230,356,826	Q	228,879,521
Más				
Productos financieros por Devengar (Nota 17)		43,027,543		40,148,592
<b>Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar</b>	<u>i/</u> Q	273,384,369	Q	269,028,113

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,314,760 y Q 8,372,653 respectivamente.

i/ Las rentas futuras a cobrar por la Arrendadora durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

Año finalizado el	2021	2020
31 de diciembre de 2021	-	148,862,702
31 de diciembre de 2022	147,582,239	75,165,055
31 de diciembre de 2023	84,108,169	34,006,222
31 de diciembre de 2024	33,701,947	10,143,885
31 de diciembre de 2025	5,982,977	850,249
31 de diciembre de 2026	2,009,037	-
	<u>Q 273,384,369</u>	<u>Q 269,028,113</u>

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de estimación para cuentas incobrables determinado por la Arrendadora, fue el siguiente:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	Q 7,633,595	Q 8,263,982
Menos (más) regularizaciones –neto	261,304	(630,387)
Saldo al final del año	<u>Q 7,894,899</u>	<u>Q 7,633,595</u>

#### 9. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se conforma por los saldos (créditos) a favor de la Arrendadora pagados por los conceptos siguientes:

	2021	2020
Impuesto Sobre la Renta –ISR	Q 6,006,568	Q 6,944,453
Impuesto de Solidaridad –ISO	720,916	1,437,073
	6,727,484	8,381,526
(-) Impuesto acreditado (Nota 24)	<u>(6,006,568)</u>	<u>(6,944,453)</u>
	720,916	1,437,073
Impuesto al Valor Agregado –IVA	76,982	139,787
	<u>Q 797,898</u>	<u>Q 1,576,860</u>

## 10. Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Arrendadora Centroamericana, S. A., tiene registrado un monto de Q 1,285,403 para ambos años, derivado que en el mes de octubre del 2013 se adjudicó en pago la finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla. La Administración está en espera de tener una oferta aceptable para venderlo.

## 11. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en acciones de la Arrendadora se integran como sigue:

Entidades	%	2021	2020
Rentas y Cobros, S. A. <u>a/</u>	99.99	Q 5,322,617	Q 5,908,439
Grupo Cuadra, S. A. <u>b/</u>	0.50	1,971,261	1,971,261
		<u>Q 7,293,878</u>	<u>Q 7,879,700</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2021	2020
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 25)	4,322,717	4,908,539
	<u>Q 5,322,617</u>	<u>Q 5,908,439</u>

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

## 12. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los bienes que integran este rubro se clasificaban de la siguiente forma:

<b><u>Año 2021</u></b>	Cifras expresadas en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	9,461,836	-	-	9,461,836
Mejoras a edificios	4,062,575	-	-	4,062,575
Mobiliario y equipo				
Oficina	2,638,101	2,764	-	2,640,865
Equipo de cómputo	1,550,354	83,819	90,298	1,543,875
Vehículos	960,339	1,052,897	960,339	1,052,897
Otros activos fijos	175,416	-	-	175,416
	<u>18,848,621</u>	<u>1,139,480</u>	<u>1,050,637</u>	<u>18,937,464</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones				
Acumuladas	(8,625,027)	(1,160,223)	691,557	(9,093,693)
	<u>10,223,594</u>			<u>9,843,771</u>
<b><u>Año 2020</u></b>	<u>11,285,338</u>	<u>(1,061,744)</u>	<u>-</u>	<u>10,223,594</u>

## 13. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><i>Moneda Nacional</i></b>		
<b><u>Banco Internacional, S. A. –</u></b>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 18,333,334	Q -
Préstamo No. 300-700-00423-8 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.	7,333,334	11,333,333
Préstamo No. 300-700-00335-6 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2021, el cual fue cancelado el 12 de septiembre de 2021.	-	1,100,000
Van...	Q 25,666,668	Q 12,433,333

	2021	2020
Vienen...	Q 25,666,668	Q 12,433,333
<b><u>Banco Industrial, S. A. –</u></b>		
Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.	8,066,655	12,466,658
Préstamo No.11-001-1409-024-1 con garantía fiduciaria y vencimiento el 30 de noviembre de 2024.	8,750,000	11,750,000
<b><u>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –</u></b>		
Línea de crédito No. 00-1285566-5 con garantía fiduciaria la cual vence en abril de 2024.	15,924,752	5,734,316
	<u>58,408,075</u>	<u>42,384,307</u>
<b><u>Moneda Extranjera</u></b>		
<b><u>Banco Internacional, S. A.</u></b>		
Préstamo No. 3007-0000388-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el monto ascendía a US\$ 623,491 y US\$ 900,000.	4,812,802	7,014,439
Préstamo No. 3007-0000536-9 con garantía fiduciaria y con vencimiento en enero de 2025, al 31 de diciembre de 2020 el saldo ascendía a US\$ 1,700,000, el cual fue cancelado el 21 de enero de 2021.	-	13,249,494
<b><u>Banco G&amp;T Continental, S. A. –</u></b>		
Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo ascendía a US\$ 370,367 y US\$ 814,811 respectivamente.	2,858,907	6,350,490
<b>Total de préstamos bancarios</b> <i>a/</i>	<b>66,079,784</b>	<b>68,998,730</b>
<i>Menos- Porción Corriente</i>	<i>(38,224,553)</i>	<i>(27,933,292)</i>
<b>Porción a largo plazo</b>	<b>Q 27,855,231</b>	<b>Q 41,065,438</b>

*a/* Durante los años 2021 y 2020, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 5% y 6% para ambos años.

#### 14. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Moneda Nacional		
Pagarés ARRENDA III	Q 52,069,000	Q 50,439,000
Moneda Extranjera		
Pagarés ARRENDA IV	<u>a/ 5,105,000</u>	4,085,000
Diferencial cambiario	<u>34,301,107</u>	<u>27,752,755</u>
	<u>91,475,107</u>	<u>82,276,755</u>
Moneda Extranjera		
Pagarés ARRENDA IV con Rentas y Cobros, S. A.	405,000	1,162,000
Diferencial cambiario	<u>2,721,244</u>	<u>7,894,419</u>
	<u>3,126,244</u>	<u>9,056,419</u>
	<u>Q 94,601,351</u>	<u>Q 91,333,174</u>

a/ Este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía relacionada Rentas y Cobros, S. A., los cuales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendían a Q 3,126,244 y Q 9,056,419 respectivamente. (Ver nota 26)

#### 15. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de este rubro se integra así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acreedores	<u>a/ Q 3,958,985</u>	Q 4,007,530
Proveedores de bienes para arrendar	<u>b/ 3,827,717</u>	11,631,807
Depósitos en garantía	<u>c/ 3,056,293</u>	1,463,550
Depósitos para arrendamientos futuros	<u>d/ 2,721,146</u>	5,623,796
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 24)	1,635,849	1,048,723
Seguros contratos de arrendamiento corto plazo (Nota 16)	570,829	512,869
Dividendos	566,628	1,230,094
Impuestos por pagar	481,512	194,543
Honorarios, trámites y servicios	279,303	445,284
Bono 42-92 (Bono14)	103,282	99,288
Cuotas por pagar al IGSS	37,335	35,576
Otras cuentas por pagar	<u>e/ 238,419</u>	<u>326,893</u>
	<u>Q 17,477,298</u>	<u>Q 26,619,953</u>

a/ En esta cuenta se incluye principalmente honorarios de consultorías y servicios profesionales por pagar.

- b/** Este saldo corresponde a bienes por arrendar pendientes de pagar al proveedor y que son del giro habitual de la Arrendadora.
- c/** Este saldo corresponde a incremento de depósito en garantía del año 2021.
- d/** La disminución corresponde a la baja colocación de contratos que aún se encuentran pendientes de formalizar.
- e/** Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados, aplicaciones por reembolso de seguros y cuentas por pagar a clientes.

**16. Seguros no vencidos**

La Arrendadora presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los seguros no vencidos ascendían a Q 6,875,834 y Q 8,939,252 respectivamente.

**17. Productos por devengar**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los productos por devengar se integraban como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 30,737,091	Q 24,840,031
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares	<b>a/</b> 12,290,452	15,308,561
	<u>43,027,543</u>	<u>40,148,592</u>
Productos por devengar contratos en jurídico	640,175	617,591
Productos por devengar contratos planes de pago	4,279,117	-
	<u>47,946,835</u>	<u>40,766,183</u>
Menos – Porción corriente	<u>(31,638,161)</u>	<u>(25,275,793)</u>
Porción a largo plazo	<u>Q 16,308,674</u>	<u>Q 15,490,390</u>

- a/** Estos saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendían a US\$ 1,657,812 y US\$ 2,029,795 respectivamente.

## 18. Capital autorizado, suscrito y pagado

El 24 de marzo de 2021, según Acta No. 49 de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, se autorizó el aumento del capital autorizado de la Arrendadora en Q 150,000,000, representados por 1,500,000 acciones comunes por un valor nominal de Q 100 cada una. Dicho aumento fue documentado mediante contrato de modificación de escritura constitutiva No. 326 de fecha 3 de junio de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital autorizado asciende a Q 200,000,000 y Q 50,000,000 respectivamente. A la fecha, las acciones del capital autorizado se encuentran pendientes de emitir.

## 19. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendía a Q 15,634,477 y Q 14,280,439 respectivamente.

## 20. Ingresos financieros

La Arrendadora obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, por los siguientes conceptos:

	2021	2020
Productos de arrendamientos	<u>a/</u> Q 36,555,244	Q 36,679,806
Productos contratos factoring	11,800,410	11,123,411
Comisiones por contratos	3,468,954	3,038,850
Primas de seguro equipo de arrendamiento	2,124,108	2,009,978
Ingresos por opciones de compra	2,116,841	3,663,793
<i>Total ingresos por arrendamiento financiero</i>	56,065,557	56,515,838
Liquidación de contratos anticipados, sustituciones y venta de bienes	<u>b/</u> 1,422,859	4,727,790
	<u>Q 57,488,416</u>	<u>Q 61,243,628</u>

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

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron cancelados de forma anticipada 9 y 27 contratos de arrendamiento financiero respectivamente (Ver nota 21).

## 21. Costos de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	2021	2020
Intereses –		
Préstamos bancarios	Q 3,556,243	Q 4,636,609
Pagarés ARRENDA I y III	3,901,174	3,488,677
Pagarés ARRENDA II y IV	2,209,474	1,992,452
	<u>9,666,891</u>	<u>10,117,738</u>
Comisiones por colocación –		
Pagarés ARRENDA I y III	204,636	121,775
Pagarés ARRENDA II y IV	91,702	175,596
Otros costos menores	122,903	98,143
	<u>419,241</u>	<u>395,514</u>
Costos de arrendamiento financiero	10,086,132	10,513,252
Costos por liquidación de contratos anticipados, sustituciones y venta de bienes	<u>a/ 1,375,732</u>	<u>6,202,494</u>
	<u>Q 11,461,864</u>	<u>Q 16,715,746</u>

a/ Durante el período 2020, la Pandemia COVID-19 afectó a varios clientes por lo que optaron por liquidar anticipadamente los contratos.

## 22. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Arrendadora durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron los siguientes:

	2021	2020
Remuneraciones y prestaciones laborales	<u>a/ Q 10,384,516</u>	Q 9,463,659
Otras remuneraciones	2,660,931	2,763,186
Depreciaciones y amortizaciones	1,189,821	1,243,908
Gastos generales	<u>b/ 1,163,700</u>	321,485
Gastos de oficina y contratos	968,143	924,762
Indemnizaciones [Ver Nota 3 b, (XIV)]	211,948	200,926
	<u>Q 16,579,059</u>	<u>Q 14,917,926</u>

a/ El aumento corresponde a que durante el año 2021 hubo mayor colocación de contratos de arrendamiento, por lo cual se pagaron más bonificación incentivo al personal del área de negocios.

**b/** Corresponde al ajuste por reserva de cuentas incobrables registrado al final del período.

**23. Otros ingresos y otros gastos –Neto**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros ingresos y gastos fueron los que se indican a continuación:

		2021		2020
Otros ingresos –				
Indemnización seguros cuentas de contratos	<b>a/</b> Q	820,177	Q	2,075,943
Re-expresión de cuentas de balance	<b>b/</b>	647,429		1,511,645
Venta de activos fijos		637,238		-
Arrendamientos operativos		475,100		481,516
Ingresos por cobro de mora		433,091		652,287
Diversos	<b>d/</b>	286,021		135,728
Ingresos por operaciones de seguros		114,792		142,436
Intereses ganados en cuentas bancarias		59,599		61,581
Intereses inversiones		7,387		-
Cuentas incobrables	<b>c/</b>	-		521,877
		<u>3,480,834</u>		<u>5,583,013</u>
Otros gastos –				
Pérdida por re-expresión cuentas de balance	<b>a/</b>	(1,035,060)		(957,453)
Costo por reclamo de seguros		(798,668)		(2,290,469)
Costo por venta de activos fijos	<b>e/</b>	(359,080)		-
Otros		(49,639)		(2,912)
Comisiones bancarias		(4,306)		(5,847)
Costo de rentas y ganancias de capital		(2,274)		(2,153)
		<u>(2,249,027)</u>		<u>(3,258,834)</u>
		<u>Q 1,231,807</u>	Q	<u>2,324,179</u>

**a/** La disminución corresponde a que durante el año 2021 hubo menos pagos de seguros por siniestros y fianzas incurridos.

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efecto neto de las cuentas de diferencial cambiario por reexpresión de saldos en moneda extranjera es de pérdida cambiaria por Q 386,003 para el año 2021 y ganancia cambiaria de Q 554,192 para el año 2020.

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

c/ Corresponde a ajuste en la reserva de cuentas incobrables que se generó por reducción en la cartera de clientes y cuentas por cobrar.

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

e/ Corresponde a venta de 3 vehículos y equipo de cómputo.

#### 24. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue determinado de la siguiente forma:

	2021	2020
Utilidad antes de impuesto sobre la Renta	Q 30,679,300	Q 31,934,135
Más (menos):		
Ingresos por participación en utilidades de Compañía Asociada (Ver nota 25)	4,322,717	4,908,540
Renta imponible acumulada	35,002,017	36,842,675
Más (menos):		
Costo por venta de activos fijos	359,080	-
Gastos no deducibles	225,850	98,001
Costos por rentas de capital	<u>a/</u> 2,273	2,151
Revaluación en inversiones	(4,322,717)	(4,908,540)
Venta de activos fijos	(637,238)	-
Intereses bancarios	(59,599)	(61,581)
Renta imponible	30,569,666	31,972,706
Tarifa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas	7,642,417	7,993,176
Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital	278,845	528,640
<b>Impuesto Sobre la Renta anual</b>	<b>Q 7,921,262</b>	<b>Q 8,521,816</b>
(-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 9)	(6,006,568)	(6,944,453)
Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital	(278,845)	(528,640)
	(6,285,413)	(7,473,093)
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 15)	Q 1,635,849	Q 1,048,723

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

#### 25. Participación en utilidades de Compañía Asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. por el registro de la participación en los resultados, proporcionalmente al valor patrimonial de Rentas y Cobros, S.A.(compañía emisora) que para los años 2021 y 2020 asciende a Q 4,322,717 y Q 4,908,540 respectivamente.

## 26. Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos de activos y pasivos y transacciones de ingresos y gastos con la compañía relacionada Rentas y Cobros, S. A fueron los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado (Nota 11)	Q 5,322,617	Q 5,908,440
Cuenta por cobrar	Q -	Q 6,291
Pasivos:		
Pagarés financieros ARRENDA IV (Ver Nota 14)	Q 3,126,244	Q 9,056,419
Cuentas por pagar		
Depósitos en garantía	Q 49,151	Q 49,151
Ingresos		
Servicios de arrendamiento	Q 502,753	Q 455,870

## 27. Compromisos y contingencias

### a) Compromisos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene compromisos importantes que deban revelarse en este informe.

### b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 la Arrendadora interpuso nueve (9) Juicios Sumarios de cobro de rentas atrasadas en el Juzgado de Primera Instancia Civil, cuatro (4) juicios en el Juzgado de Primera Instancia Civil por acción cambiaria Directa de Juicio Ejecutivo y un (1) en el Juzgado de Primera Instancia Civil por concurso de acreedores que suman un monto de Q 10,126,049. Las expectativas de los referidos procesos es obtener el pago de las rentas reclamadas. Existen otros procesos que se trasladaron a cobro jurídico los cuales se encuentran para su trámite de demanda. (Ver Nota 6).

## 28. Medidas derivado Pandemia COVID-19

Considerando que la Pandemia COVID-19 sigue exponiendo 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.



ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
BALANCE GENERAL  
PARA EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022  
Expresado en Quetzales

ACTIVO			
<b>Circulante o Corriente</b>			
Caja y Bancos	Q	3,606,857.90	
Inversiones a corto plazo	Q	133,958.55	
Cuentas por cobrar	Q	9,053,409.75	
Contratos de bienes en arrendamiento	Q	179,978,709.36	
Otras cuentas por cobrar	Q	3,655.91	
(-) Reserva Ctas Incobrables Corto Plazo	Q	(7,055,520.06)	
Inversiones en otras empresas	Q	999,900.00	
Documentos descontados Factoring	Q	67,963,491.05	
Gastos Anticipados	Q	200,604.78	
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>			Q 254,885,067.24
<b>LARGO PLAZO</b>			
Contratos de bienes en arrendamiento Largo Plazo	Q	145,341,711.11	
(-) Reserva Ctas Incobrables Largo Plazo	Q	(4,360,250.61)	
Propiedades y Equipo	Q	19,038,452.57	
(-) Depreciación Acumulada	Q	(9,927,555.01)	Q 9,110,897.56
Acciones en condominios	Q	1,971,260.60	Q 152,063,618.66
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>			
Activos amortizables neto	Q	28,987.07	
Impuestos por aplicar	Q	813,948.34	Q 842,935.41
<b>Otros Activos</b>			
Activos adjudicados			Q 1,285,402.90
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>Q 409,077,024.21</b>

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO A CORTO PLAZO

Cuentas por Pagar	Q	25,770,999.26
Prestamos	Q	34,175,998.22
Sobregiros en cuentas	Q	11,287,318.04
Otros obligaciones por pagar	Q	989,610.45
Pagares Financieros	Q	95,301,356.32
Prestaciones Laborales	Q	399,895.08

TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO

Q 167,925,167.37

PASIVO A LARGO PLAZO

Prestamos	Q	17,283,319.95
Seguro Equipo Arrendamiento Largo Plazo	Q	7,096,271.54
Prestaciones Laborales	Q	2,256,584.93

TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO

Q 26,636,176.42

  
Jorge David Sánchez López  
PERITO CONTADOR  
NIT.: 983042-1



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**PARA EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**DIFERIDOS**

Productos por devengar contratos corto plazo	Q	26,265,349.63
Productos por devenga contratos largo plazo	Q	<u>20,847,076.59</u>

<b>TOTAL CREDITOS DIFERIDOS</b>	Q	47,112,426.22
---------------------------------	---	---------------

<b>TOTAL PASIVO</b>	Q	<b>241,673,770.01</b>
---------------------	---	-----------------------

**CAPITAL SOCIAL**

Capital Autorizado	Q	200,000,000.00
(-)Capital no Suscrito	Q	(150,000,000.00)
(-)Acciones en Tesoreria	Q	<u>-</u>

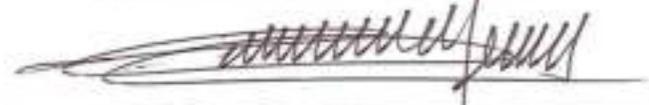
<b>CAPITAL PAGADO</b>	Q	50,000,000.00
-----------------------	---	---------------

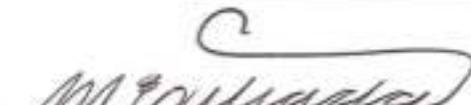
**UTILIDADES Y RESERVAS**

Reserva de Capital	Q	15,634,476.95
Utilidades Años Anteriores	Q	82,260,500.90
Utilidad del Ejercicio	Q	<u>19,508,276.35</u>

<b>TOTAL UTILIDADES MAS RESERVAS</b>	Q	117,403,254.20
--------------------------------------	---	----------------

<b>TOTAL PASIVO Y PART. ACCIONISTAS</b>	Q	<b>409,077,024.21</b>
---	---	-----------------------

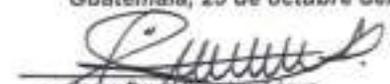
  
 Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
 Representante Legal

  
 Licda. María de los Angeles Estrada de Valdez  
 Contralora

  
 Lic. Jorge David Sánchez López  
 Contador General

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con numero de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente Balance General que antecede corresponde a la Empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), el cual fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de septiembre del año 2022 y para presentación algunas cuentas estan divididas en corto y largo plazo.

Guatemala, 25 de octubre del 2022

  
 Jorge David Sánchez López  
 Contador General  
 NIT 983042-1

Jorge David Sánchez López  
 PERITO CONTADOR  
 NIT: 983042-1





ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
Del 01 de Enero al 30 de septiembre del 2022  
Expresado en Quetzales

**PRODUCTOS**

Productos Contratos de arrendamiento	Q	26,751,708.49		
Venta de Bienes y Equipo (opciones a compra)	Q	7,195,227.79		
Productos por descuento de documentos	Q	7,980,366.28	Q	41,927,302.56
(-) Gastos Financieros			Q	9,658,883.88
Utilidad Bruta			Q	32,258,418.68
<b>Gastos de Administración</b>				
(-) Gastos de Operación			Q	14,120,278.82
Ganancia en Operación			Q	18,138,139.86
Otros Ingresos y Gastos				
(+) Otros Productos	Q	4,906,963.47		
(-) Otros Gastos	Q	3,401.07	Q	4,903,562.40
Sub total			Q	23,041,702.26
ISR Opcional Simplificado sobre ingresos			Q	3,300,972.99
ISR Rentas de capital Mobiliario y ganancias de capital			Q	232,452.92
Total ISR del periodo			Q	3,533,425.91
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>			Q	<b>19,508,276.35</b>

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Representante Legal

Licda. María de los Angeles Estrada de Valdez  
Contralora

Lic. Jorge David Sánchez López  
Contador General

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con número de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente ESTADO DE RESULTADOS pertenece a la Empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), el cual fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de septiembre del 2022.

Guatemala, 25 de octubre del 2022

Jorge David Sánchez López  
Contador General  
Nit 983042-1





ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO COMPLENIDO  
Del 01 de enero al 30 de septiembre del 2022  
EXPRESADO EN QUETZALES

I. CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA Y EL EFECTIVO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION

UTILIDAD DEL EJERCICIO	Q	19,508,276.35
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION		
Depreciaciones y amortizaciones	Q	833,962.00
Cuentas Incobrables	Q	722,551.44
Pasivo Laboral	Q	381,568.67
Amortizaciones	Q	-
Provisión Intereses Reportos	Q	-
	Q	1,937,982.11
UTILIDAD NETA APLICADA A EFECTIVO	Q	21,446,258.46
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) Disminución Contratos en Arrendamiento	Q	(19,423,042.81)
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	Q	(2,283,623.57)
(Aumento) Disminución Documentos descontados factoring	Q	(7,033,518.94)
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	Q	9,570,920.54
(Aumento) Disminución Otros Activos	Q	(16,050.03)
(Aumento) Disminución Gastos Anticipados	Q	606.24
(Aumento) Disminución Gastos de Organización	Q	(19,184,709.57)
EFFECTIVO NETO APLICADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	Q	2,261,548.89

II. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	Q	(86,343.01)
Inversiones	Q	8,078,663.34
	Q	7,992,320.33

III. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo Recibido x Colocación de Pagarés y Reportos	Q	145,191,343.83
Efectivo Aplicado en Cancelación de Pagarés y Reportos	Q	(148,631,782.07)
Efectivo Aplicado a Sección Capital	Q	(14,000,000.00)
Efectivo Recibido de Préstamos	Q	182,919,523.35
Efectivo Aplicado a Amortización de Préstamos	Q	(182,112,247.73)
	Q	(16,633,142.52)
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO	Q	(6,379,273.30)
EFFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	Q	8,986,131.20
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	Q	3,606,857.90

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Representante Legal

Licda. María de los Angeles Estrada de Valdez  
Contralora

Lic. Jorge David Sánchez López  
Contador General

El infrascrito Perito Contador: Jorge David Sánchez López, con número de registro 983042-1 en mi calidad de Contador General de la empresa Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA), certifico que el presente Flujo de Efectivo fue elaborado en base a sus registros contables al 30 de septiembre del 2022

Guatemala, 25 de octubre del 2022



Jorge David Sánchez López  
Contador General  
N.R. 983042-1





**INDICES FINANCIEROS ACUMULADOS  
CORRESPONDIENTE A LOS CIERRES AUDITADOS HASTA EL 2021  
DE ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**

**A. LIQUIDEZ**

*Razón corriente:*

<b>CIERRES AL</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>RAZON CORRIENTE</b>
31 diciembre 2019	259,247	157,733	1.64
31 diciembre 2020	251,591	145,886	1.72
31 diciembre 2021	256,413	150,303	1.71

\* Valor en miles de Quetzales

*Rotación de Cuentas por Cobrar:*

<b>PERIODO</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>TOTAL DE VENTAS</b>	<b>FACTURACION PROMEDIO MENSUAL</b>	<b>ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR</b>
31 de diciembre 2019	17,552	255,341	21,278.42	25 días de cobro
31 de diciembre 2020	5,551	261,523	21,793.58	8 días de cobro
31 de diciembre 2021	5,266	269,957	22,496.42	7 días de cobro

Valor en miles de Quetzales

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arrendamientos por cobrar	5,265,901	5,550,793
Contratos planes de pago	11,647,331	0
Equipo para arrendar	5,299,965	15,705,246
Otras cuentas por cobrar	1,520,589	500,671
Contratos de arrendamiento en Jurídico	16,387,072	16,477,657
Cuentas por cobrar factoring	60,929,972	53,153,566
	<u>101,050,830</u>	<u>91,387,933</u>
Estimación para cuentas incobrables	<u>(2,798,320)</u>	<u>(2,250,477)</u>
<b>Total</b>	<b>98,252,510</b>	<b>89,137,456</b>



## B. ENDEUDAMIENTO

### Razón de endeudamiento:

CIERRES AL	PASIVO TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZON DE ENDEUDAMIENTO
31 de diciembre 2019	265,810	402,303	66.07%
31 de diciembre 2020	239,020	387,834	61.63%
31 de diciembre 2021	235,189	397,084	59.23%

\* Valor en miles de Quetzales

### Razón Pasivo-Capital:

#### Nivel de apalancamiento

CIERRES AL	DEUDA TOTAL	PATRIMONIO	RAZON PASIVO-CAPITAL
31 de diciembre 2019	265,810	136,493	194.74%
31 de diciembre 2020	239,020	148,814	160.62%
31 de diciembre 2021	235,189	161,895	145.27%

\* Valor en miles de Quetzales

### Cobertura de Intereses:

CIERRES AL	TOTAL UTILIDADES + INTERESES	TOTAL DE GASTOS POR INTERESES	COBERTURA DE INTERESES
31 de diciembre 2019	44,303	12,015	3.69
31 de diciembre 2020	38,834	10,513	3.69
31 de diciembre 2021	37,167	10,086	3.69

\* Valor en miles de Quetzales

NOTA: Ver Nota 21 Intereses -

## C. RENDIMIENTO

### Rendimiento sobre capital

CIERRES AL	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	CAPITAL CONTABLE	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de diciembre 2019	32,288	136,493	23.66%
31 de diciembre 2020	28,321	148,814	19.03%
31 de diciembre 2021	27,081	161,895	16.73%

\* Valor en miles de Quetzales



*Utilidades sobre ventas*

CIERRES AL	UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUES DE IMPTO.	VENTAS NETAS	MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS
31 de diciembre 2019	32,288	59,658	54.12%
31 de diciembre 2020	28,321	61,244	46.24%
31 de diciembre 2021	27,081	57,488	47.11%

\* Valor en miles de Quetzales

*Ganancia Operativa*

CIERRES AL	UTILIDAD EN OPERACIÓN	VENTAS NETAS	GANANCIA OPERATIVA
31 de diciembre 2019	27,815	59,658	46.62%
31 de diciembre 2020	29,610	61,244	48.35%
31 de diciembre 2021	29,447	57,488	51.22%

\* Valor en miles de Quetzales

*Inmovilización de la Inversión*

CIERRES AL	ACT.TOTAL - ACT. CORRIENTE	ACTIVO TOTAL	INMOVILIZACION DE LA INVERSION
31 de diciembre 2019	143,056	402,303	35.56%
31 de diciembre 2020	136,243	387,834	35.13%
31 de diciembre 2021	140,671	397,084	35.43%

\* Valor en miles de Quetzales

**D. MORA CONTAGIADA**

**A Diciembre 2019**

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	3,174	18.08%	150,364	116,987
De 31 a 30 días	1,047	81.92%		
Mayores a 61 días	13,330			
<b>Del total de la cartera</b>				
Diciembre 2019	<b>17,551</b>	<b>6.56%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>267,351</b>

\* Valor en miles de Quetzales



### A Diciembre 2020

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	3,236	58.30%	144,596	116,799
De 31 a 30 días	680	41.70%		
Mayores a 61 días	1,635			
<b>Del total de la cartera</b>				
Diciembre 2020	<b>5,551</b>	<b>2.12%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>261,395</b>

\* Valor en miles de Quetzales

### A Diciembre 2021

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	CONTAGIADO	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	1,978	37.57%	143,285	122,204
De 31 a 30 días	1,250	62.43%		
Mayores a 61 días	2,037			
<b>Del total de la cartera</b>				
Diciembre 2021	<b>5,265</b>	<b>1.98%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>265,489</b>

\* Valor en miles de Quetzales

### E. ANTIGÜEDAD DE LA MORA

ANTIGÜEDAD	A Diciembre 2019	A Diciembre 2020	A Diciembre 2021
De 1 a 30 días	3,174	3,236	1,978
De 31 a 30 días	1,047	680	1,250
Mayor a 61 días	13,330	1,635	2,037
	<b>17,551</b>	<b>5,551</b>	<b>5,265</b>

\* Valor en miles de Quetzales



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
<i>Saldo inicial</i>	2,154,417	14,302,253	17,018,926	15,540,462	13,071,836
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Contratos de Arrendamiento	312,543,462	328,170,635	344,579,167	379,037,084	416,940,792
Venta de bienes y equipos	3,247,693	3,572,462	3,929,708	4,322,679	4,841,400
Otros Productos	11,963,954	12,562,152	13,818,367	15,200,204	17,024,229
Emisión de Pagarés	97,546,809	99,497,746	109,447,520	117,108,847	128,819,731
Préstamos bancarios	63,137,952	66,294,849	72,924,334	78,758,281	85,058,944
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>490,594,287</b>	<b>524,400,097</b>	<b>561,718,023</b>	<b>609,967,556</b>	<b>665,756,932</b>
<b>EGRESOS</b>					
Gastos de Administración y Financieros	31,914,993	35,106,492	38,617,142	42,478,856	46,726,741
Compra de equipo para arrendamiento	259,532,330	277,699,594	297,138,565	326,852,422	353,000,615
Intereses de pagarés y préstamos	14,029,713	14,038,131	15,441,944	16,986,138	18,684,752
Amortización de pagarés	98,127,235	100,580,416	108,626,849	117,316,997	126,702,357
Amortización de préstamos	72,687,762	79,956,539	86,353,062	93,261,307	100,722,211
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>476,292,034</b>	<b>507,381,171</b>	<b>546,177,561</b>	<b>596,895,719</b>	<b>645,836,677</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>14,302,253</b>	<b>17,018,926</b>	<b>15,540,462</b>	<b>13,071,836</b>	<b>19,920,255</b>



**A** **ARCESA**  
L E A S I N G

ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL DE  
ACCIONISTAS  
FEBRERO 2020

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz	Presidente
Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez	Vicepresidente
Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez	Secretario
Sr. John Christian Bellamy Bellamy	Vocal
Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch	Vocal
Sr. Thomas Rainer Nottebohm Goetz	Suplente
Sr. Luis Enrique González Hertzsch	Suplente

## GERENCIA GENERAL CORPORATIVA

Sr. Carlos Rafael Méndez Duarte

## AGENDA

- 1o. Comprobación de Convocatoria y Quórum.
- 2o. Bienvenida a los Señores Accionistas por el Presidente del Consejo de Administración.
- 3o. Informe de Labores del Consejo de Administración.
- 4o. Informe de Auditoria Externa.
- 5o. Proyecto de Distribución de Utilidades.
- 6o. Nombramiento de Auditores Externos y fijación de Honorarios.
- 7o. Conocimiento del presupuesto para el año 2020.
- 8o. Elección de Miembros del Consejo de Administración
- 9o. Puntos Varios.
- 10o. Lectura y aprobación del Acta de la Asamblea Ordinaria del día de hoy.

# PRIMER PUNTO COMPROBACIÓN DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

## PUBLICACIONES REALIZADAS

Diario Oficial y La Hora

ACTOS LEGALES La Hora GUATEMALA, 27 DE ENERO DE 2020 / PÁGINA 23

### CONVOCATORIA

El Consejo de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A., convoca a Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día miércoles 19 de febrero, a las 17:00 horas en: 12 Calle 2-25 zona 10, Hotel Hyatt Centric Guatemala, Salón Estetas. De no haber quórum la reunión se llevará a cabo el mismo día a las 18:00 horas en el mismo lugar, con los accionistas que concurren.

Guatemala, enero 2020.

Arrendadora Centroamericana, S.A.

14 Guatemala, LUNES 3 de febrero 2020 DIARIO de CENTRO AMÉRICA NÚMERO 100

### CONVOCATORIA

El Consejo de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A., convoca a Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día miércoles 19 de febrero, a las 17:00 horas en: 12 Calle 2-25 zona 10, Hotel Hyatt Centric Guatemala, Salón Estetas. De no haber quórum la reunión se llevará a cabo el mismo día a las 18:00 horas en el mismo lugar, con los accionistas que concurren.

Guatemala, enero 2020.

Arrendadora Centroamericana, S.A.

(1984) 15-20-27 enero-3 febrero

Adicionalmente a las convocatorias publicadas, se envió carta a todos los accionistas de la empresa.

## QUORUM

En la cláusula decimotercera de la Escritura Social se indica lo siguiente:

“El quórum estará constituido para la Asamblea de primera convocatoria por la mitad más una de las acciones suscritas. Las resoluciones se tomarán por mayoría. La Asamblea de segunda convocatoria se llevará a cabo con los accionistas que concurran”.

## SEGUNDO PUNTO

BIENVENIDA PARA ACCIONISTAS POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

# TERCER PUNTO

## INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

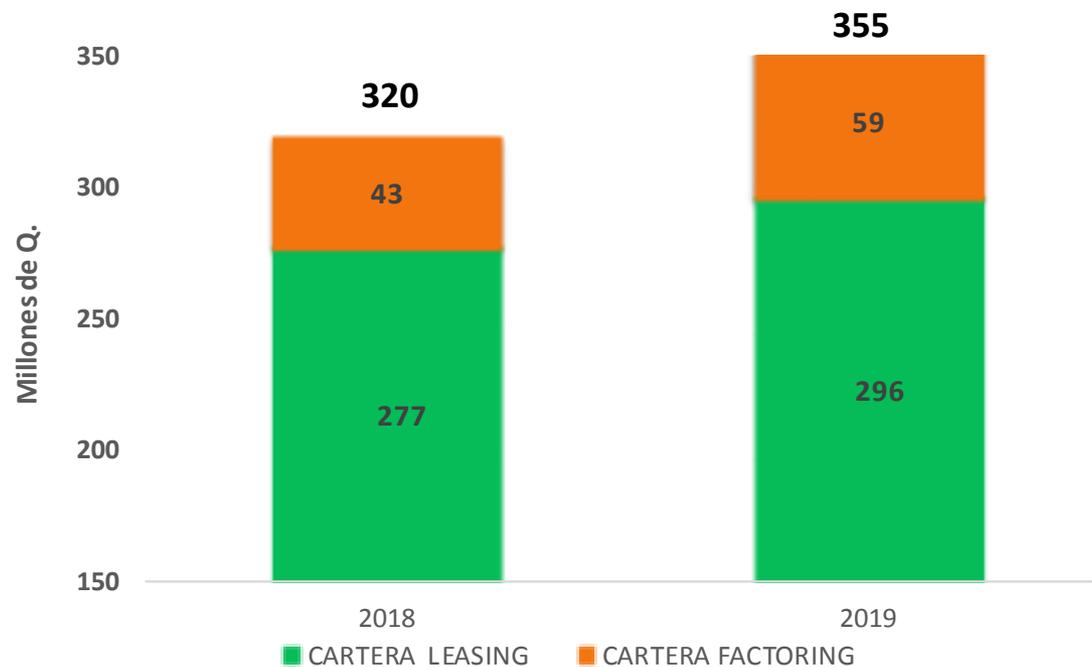
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2019, correspondiente a su cuadragésimo primer (41) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía.

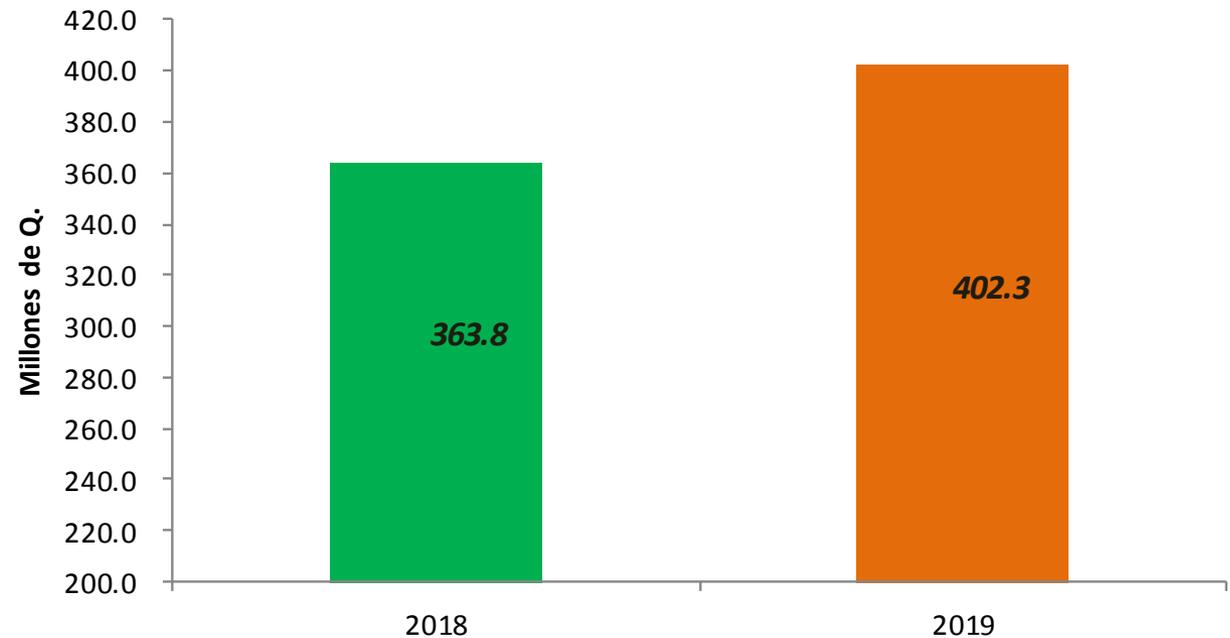
## CARTERA DE CONTRATOS

La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de Leasing y Factoring y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes, así como la colocación de recursos en descuentos de facturas. Tomando en cuenta lo anterior al cierre del año 2019, la cuenta total de cartera de contratos presenta un saldo de Q.355 millones, lo cual se muestra en la siguiente gráfica.

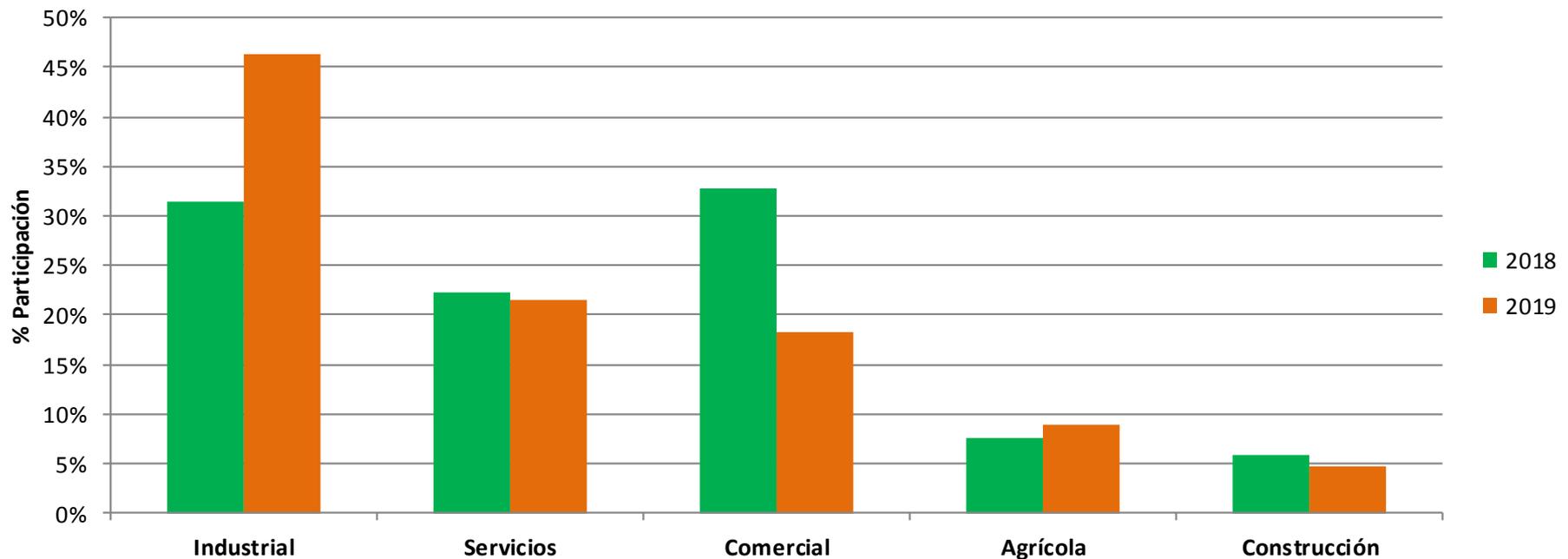


## ACTIVOS TOTALES

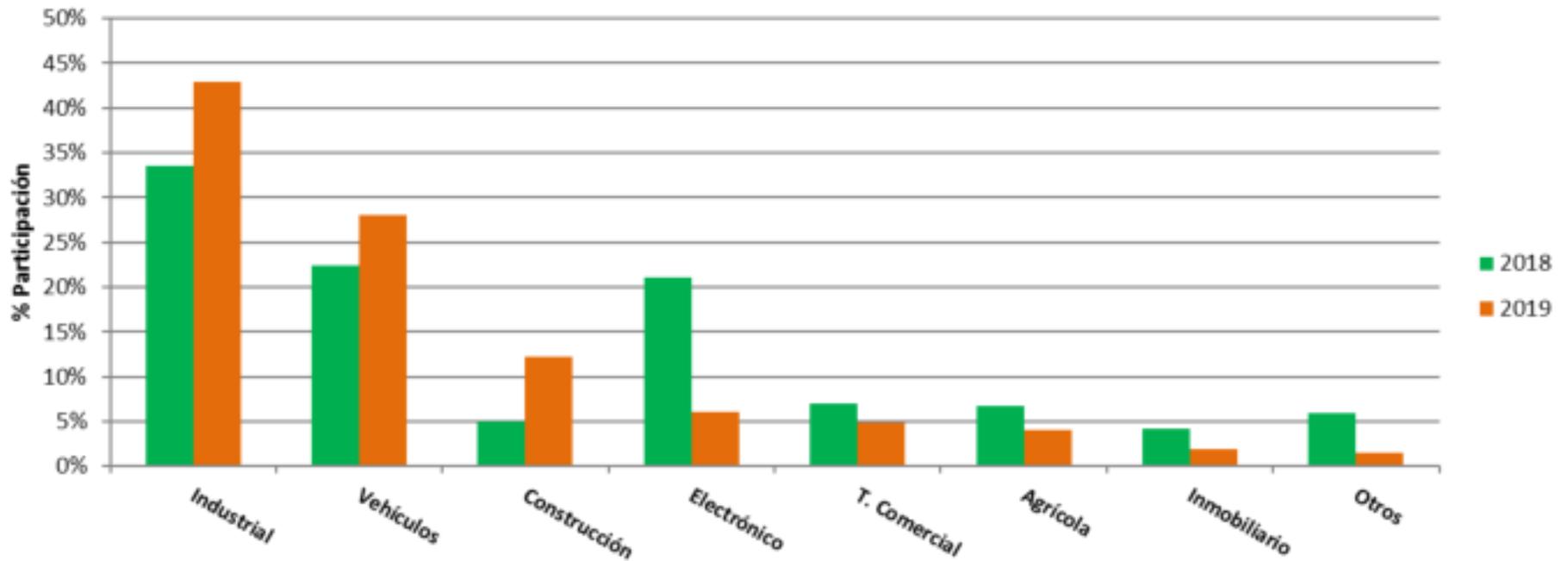
Los activos totales se incrementaron en Q.38.5 millones, registrando un total de Q.402.3 millones. Este incremento corresponde principalmente al crecimiento en la cartera de contratos.



En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:

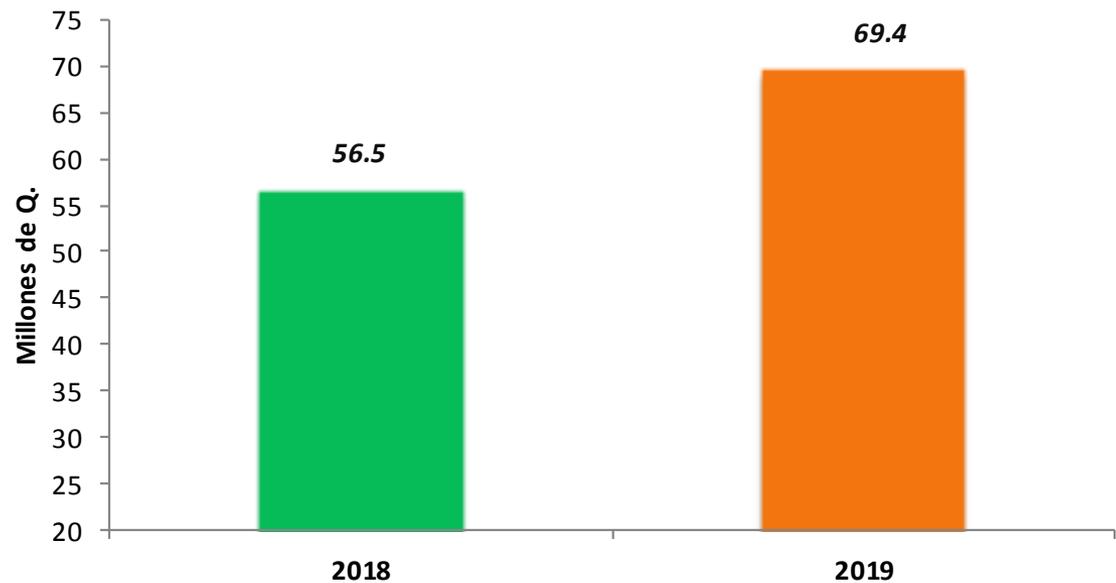


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



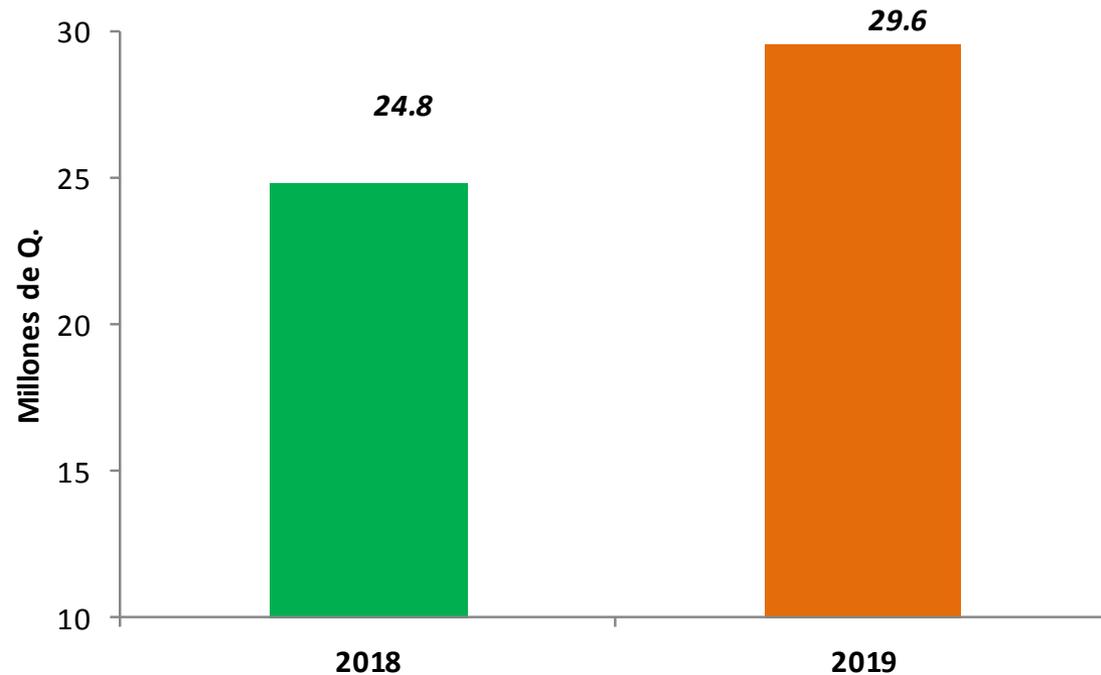
## TOTAL DE INGRESOS

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en la cartera de contratos, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



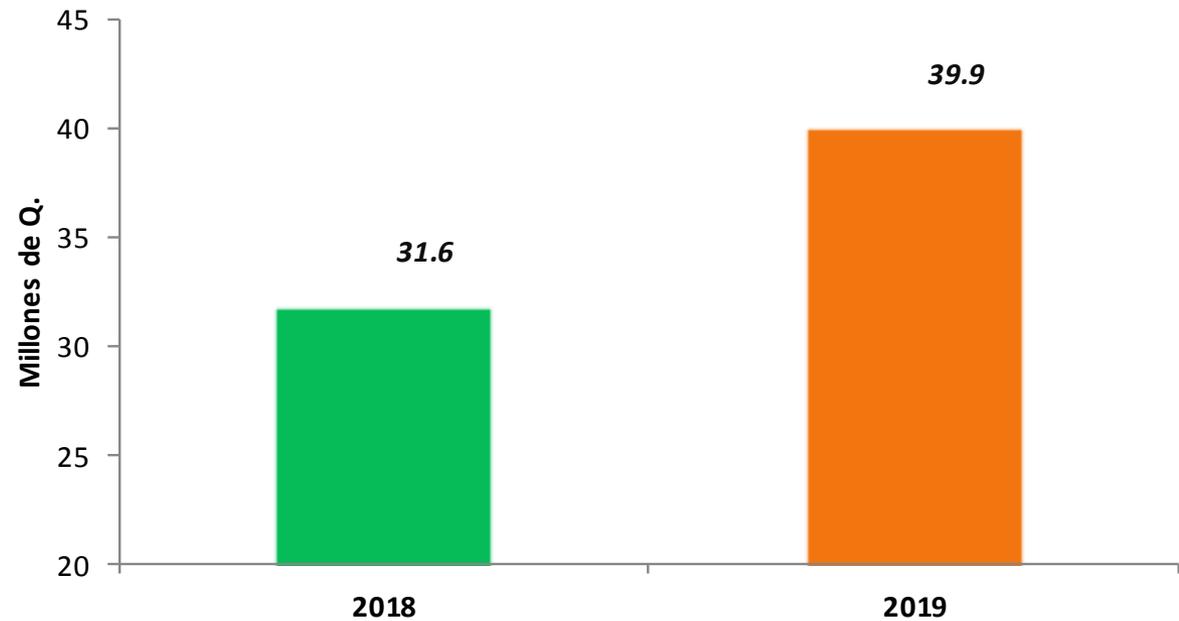
## TOTAL DE GASTOS

Durante el año 2019 los gastos de administración y los gastos financieros en sumatoria, se mantuvieron porcentualmente en relación a los ingresos.

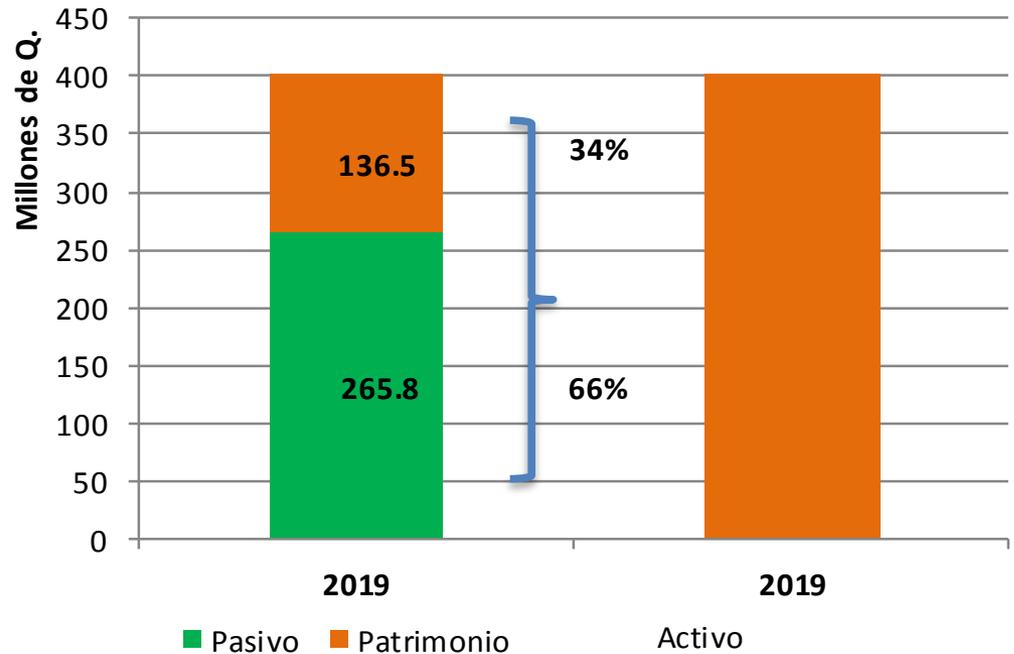


## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO

Como resultado de los datos anteriores, en la siguiente gráfica se muestra la utilidad antes de impuestos en los últimos dos años:

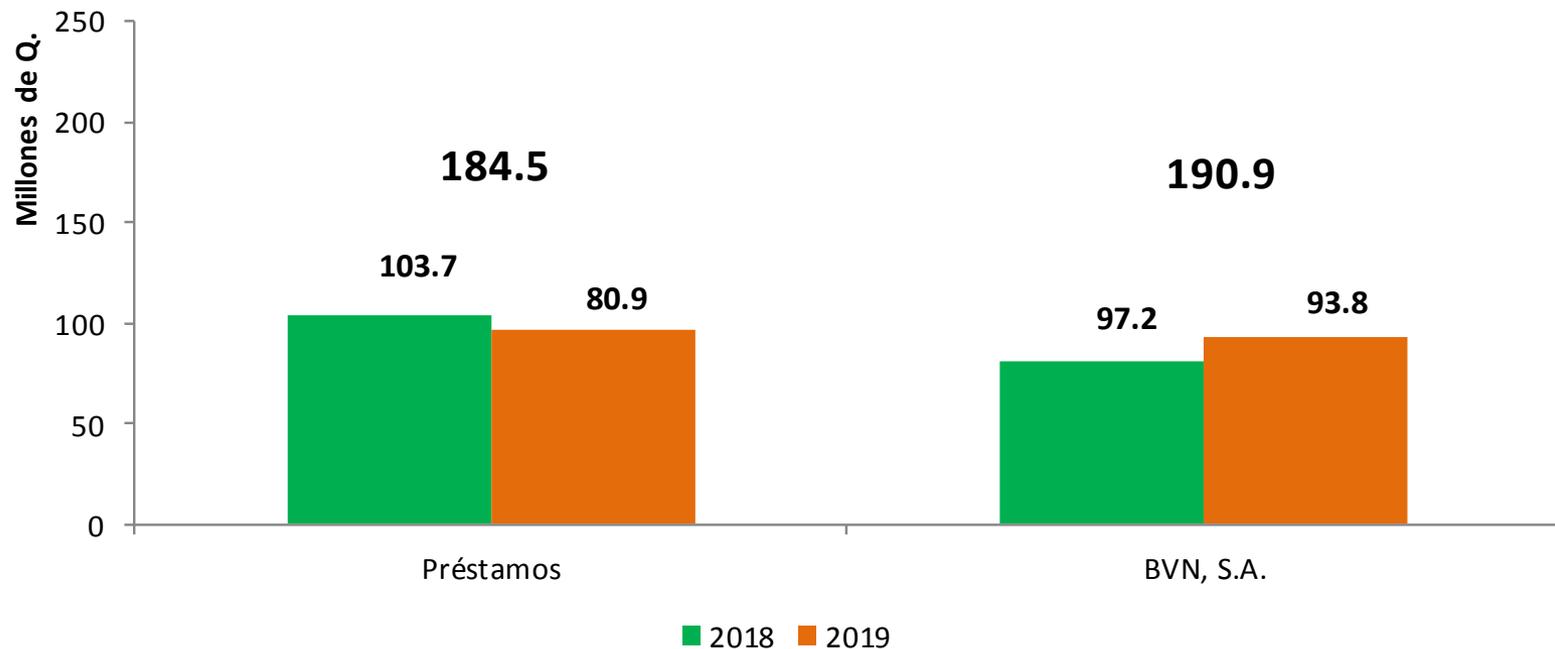


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en ocho ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido el crecimiento de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2019 se incrementó el nivel de captaciones. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por este medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

El total de cupos para las emisiones indicadas serán captados en los siguientes años y conforme al presupuesto de inversión.

**EMISIONES**

ARRENTA I	Q	40,000,000.00
ARRENTA III	Q	60,000,000.00
TOTAL	<b>Q</b>	<b>100,000,000.00</b>
MONTO COLOCADO	Q	59,900,000.00
MONTO DISPONIBLE	Q	40,100,000.00

**EMISIONES**

ARRENTA II		\$3,000,000.00
ARRENTA IV		\$7,000,000.00
TOTAL		<b>\$10,000,000.00</b>
MONTO COLOCADO		\$5,257,500.00
MONTO DISPONIBLE		\$4,742,500.00

Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

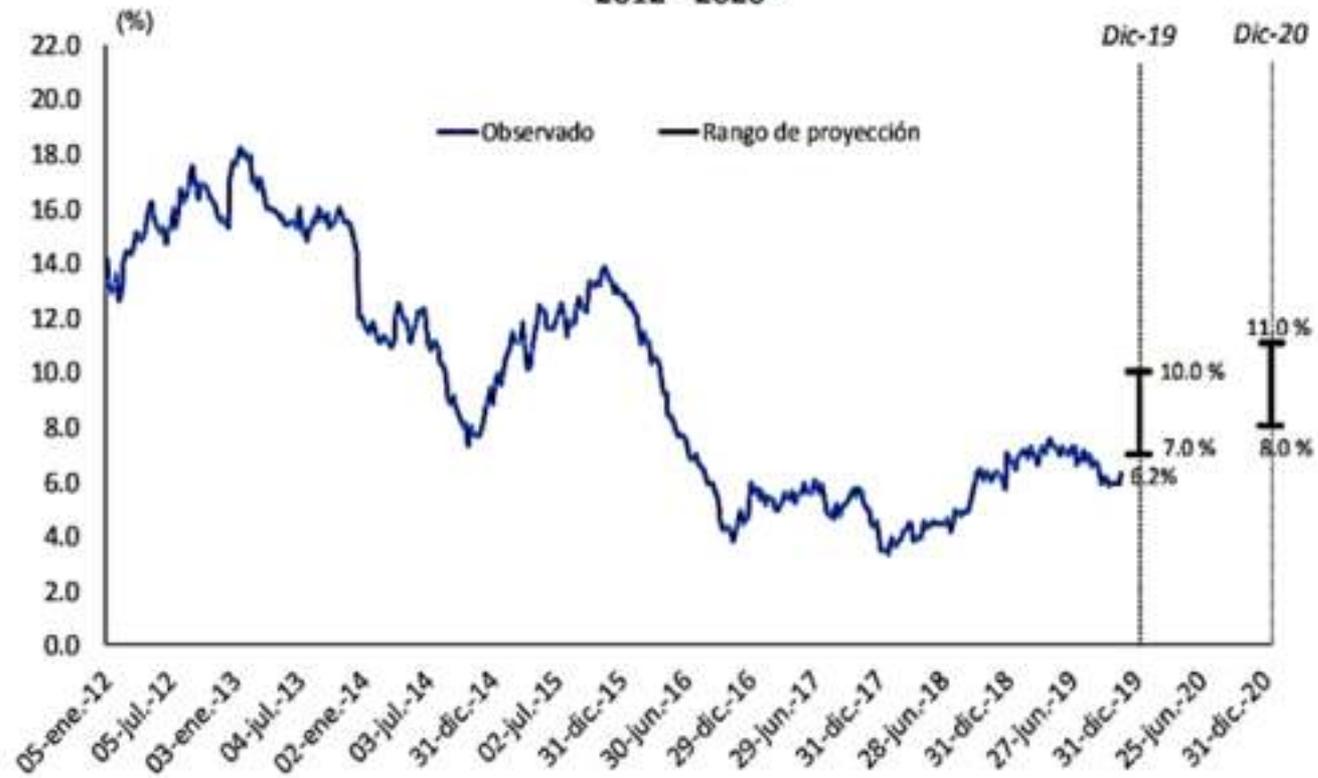
En cuanto a la cartera de clientes, se ha continuado realizando un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos. Sin embargo, y como resultado de la situación macroeconómica local e internacional, algunos de los clientes, mostraron atrasos inusuales en sus pagos, representando lo anterior el 4.99% (Vrs el 6.18% de el año anterior) sobre el total de la cartera, índice que aunque logramos mejorar para el cierre 2019, esperamos continuar disminuyendo durante el presente año 2020, luego de gestiones en proceso.

Como referencia presentamos las siguientes gráficas que nos muestran el comportamiento general a nivel mundial y regional, así como una perspectiva positiva 2020.



\*fuente Banco Mundial

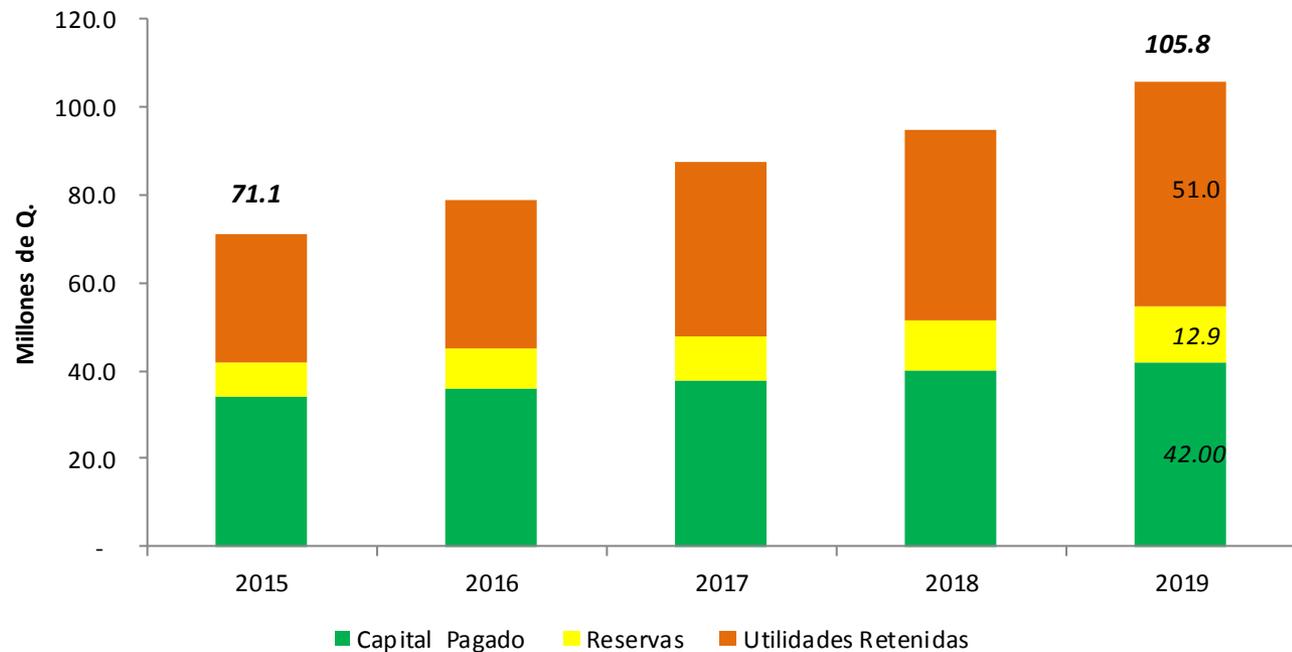
### CRÉDITO BANCARIO AL SECTOR PRIVADO VARIACIÓN RELATIVA INTERANUAL 2012 - 2020<sup>31/</sup>



En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en este rubro:

Período	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2015	34.0	7.8	29.3	71.1
2016	36.0	9.0	34.0	78.9
2017	38.0	10.0	39.3	87.4
2018	40.0	11.2	43.8	95.0
2019	42.0	12.9	51.0	105.8

\*Valores expresados en millones de Q.



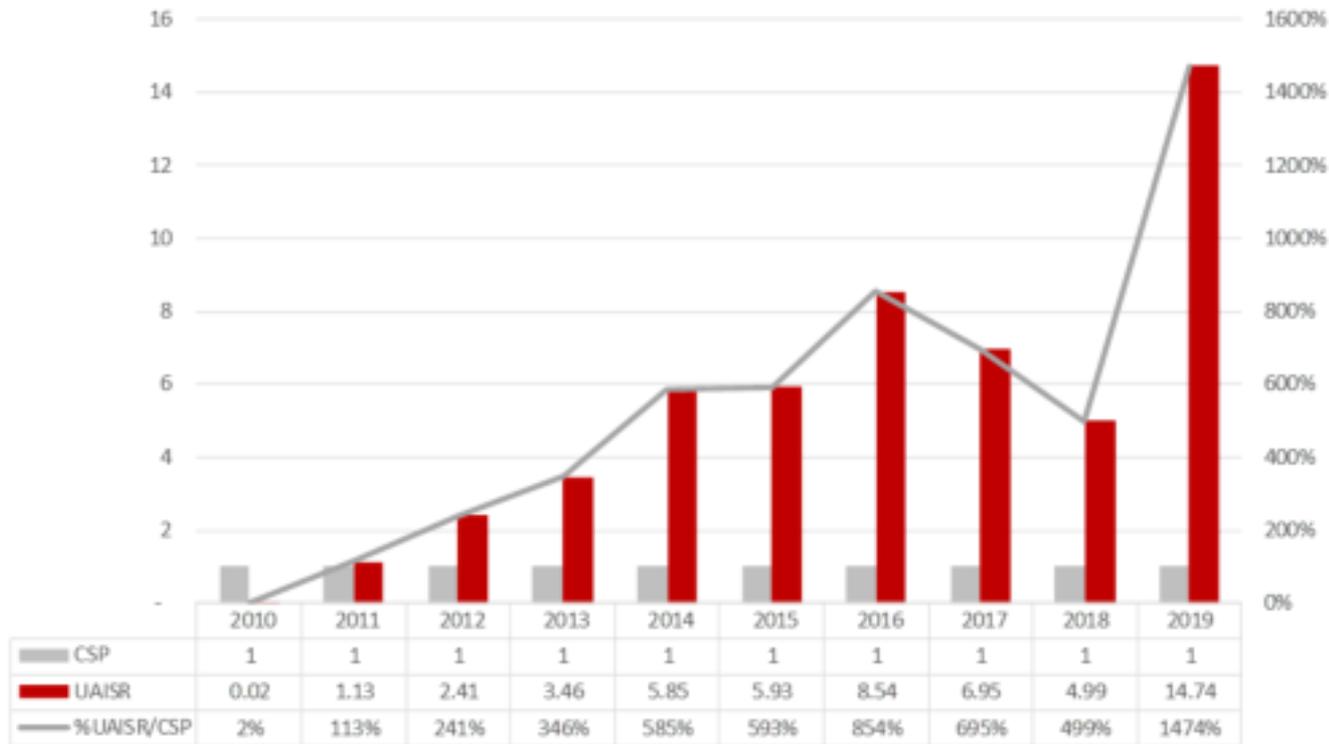
## INVERSIÓN EN LEASING TOTAL

En nombre del Consejo de Administración, presentamos el desarrollo y perspectivas de esta empresa luego de nueve años de operación. La visión de la creación de Leasing Total fue la de brindar el servicio de leasing en conjunto con socios financieros aprovechando las sinergias y apetito de clientes en común, para que a través de una relación responsable hacia nuestros clientes y socios financieros se generen beneficios para las tres partes.

Bajo esta visión hemos continuado respondiendo a requerimientos especiales de mercado en cuanto a plazos, valores y estructuras, además de la atención en importante porción de nuestra operación al mercado de clientes grandes y corporativos.

Durante estos años Leasing Total se ha enfocado en hacer acercamientos con clientes, proveedores y socios financieros, logrando como resultados la adquisición de activos por más de Q.1,150 millones para brindar el servicio de leasing a través de alianzas comerciales con varias instituciones financieras y relación comercial de proveedores locales y del exterior.

La siguiente gráfica muestra los resultados de cada año desde el inicio de la operación, en relación al capital pagado, logrando al final de 2019 y luego de nueve años de operación, utilidades antes de impuestos por Q.54.0 millones, luego de una inversión inicial de capital de Q.1 millón.

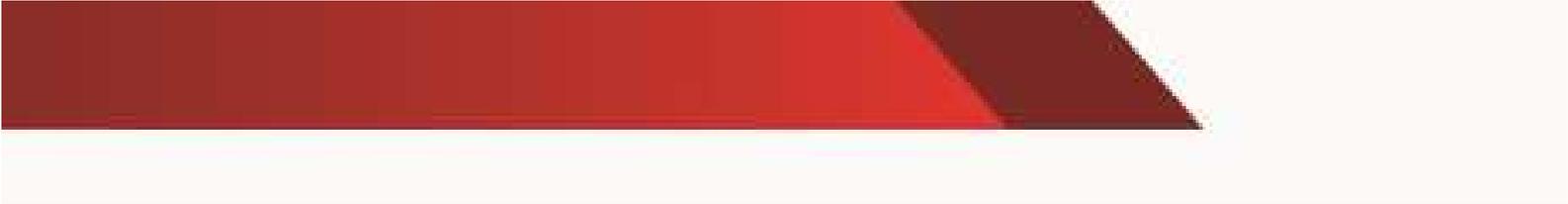


AÑO	UAISR Q MILLONES
2010	0.2
2011	1.1
2012	2.4
2013	3.5
2014	5.8
2015	5.9
2016	8.5
2017	6.9
2018	5.0
2019	14.7
<b>TOTAL</b>	<b>54.0</b>

## CUARTO PUNTO

### INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

Lectura del Informe de Auditoría Externa. (Se adjunta en  
fólder aparte)



**A** **ARCESA**  
L E A S I N G



# ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS MARZO 2021

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz	Presidente
Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez	Vicepresidente
Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez	Secretario
Sr. John Christian Bellamy Bellamy	Vocal
Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch	Vocal
Sr. Thomas Rainer Nottebohm Goetz	Suplente
Sr. Luis Enrique González Hertzsch	Suplente

## GERENCIA GENERAL CORPORATIVA

Sr. Carlos Rafael Méndez Duarte

## AGENDA

- 1°. Comprobación de Convocatoria y Quórum
- 2°. Bienvenida a los Señores Accionistas por parte del Presidente de la Asamblea Ordinaria de Accionistas
- 3°. Minuto de silencio por el sensible fallecimiento de la Señora Bridget Effie Bellamy Bellamy
- 4°. Informe de Labores del Consejo de Administración
- 5°. Informe de Auditoria Externa
- 6°. Proyecto de Distribución de Utilidades
- 7°. Nombramiento de Auditores Externos y fijación de Honorarios
- 8°. Conocimiento del presupuesto para el año 2021
- 9°. Puntos Varios
- 10°. Lectura y aprobación del Acta de Asamblea Ordinaria del día de hoy

## PRIMER PUNTO COMPROBACIÓN DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

### PUBLICACIONES REALIZADAS

Fecha de Publicación 19/02/2021  
Boleta de Pago No. 65577

### PUBLICACION DE CONVOCATORIA

#### CONVOCATORIA

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DENOMINADA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS RESPECTIVAS MODIFICACIONES, CONVOCA A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD PARA LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO EL DÍA MIÉRCOLES 24 DE MARZO DEL AÑO 2021 A LAS 12:00 HORAS EN HOTEL HYATT CENTRIC GUATEMALA, ZIELO BAR, 12 CALLE 2-25 ZONA 10, NIVEL 16, ROOFTOP (TERRAZA), GUATEMALA, GUATEMALA; LUGAR QUE CUENTA CON LAS MEDIDAS SANITARIAS Y DE AFORO PERTINENTES.

EN LA ASAMBLEA SE TRATARÁN LOS SIGUIENTES PUNTOS DE AGENDA: A) MODIFICACIÓN AL PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD PARA PERMITIRLA CELEBRACIÓN, PARTICIPACIÓN Y TOMA DE DECISIONES QUE COMPETEN A LAS ASAMBLEAS, ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN, JUNTAS O SESIONES, EL ENVÍO DE CONVOCATORIAS Y CUALQUIER COMUNICACIÓN ENTRE LOS ACCIONISTAS O ENTRE LOS ACCIONISTAS Y LA SOCIEDAD, PUEDAN REALIZARSE POR CUALQUIER MÉTODO DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA Y B) AUMENTO DEL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD. PUEDEN PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA LOS ACCIONISTAS QUE APAREZCAN INSCRITOS COMO TALES EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, TRES DÍAS ANTES DE LA FECHA EN QUE SE CELEBRARÁ LA ASAMBLEA; EL ACCIONISTA QUE HABIÉNDOSE ACREDITADO CONFORME LO ANTERIOR, NO PUEDA CONCURRIR PERSONALMENTE A LA ASAMBLEA, PODRÁ HACERSE REPRESENTAR POR APODERADO LEGAL O POR PERSONA PROVISTA DE CARTA PODER. GUATEMALA DOCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO. EXPEDIENTE: 85707-1979. GUATEMALA 18 DE FEBRERO DE 2021.  
ULTIMA LINEA.

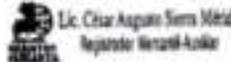

Lic. César Augusto Sierra Mérida  
Registrador Mercantil-Auxiliar

Fecha de Publicación 24/02/2021  
Boleta de Pago No. 58798

## EDICTO DE CONVOCATORIA

□

CONVOCATORIA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DENOMINADA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS RESPECTIVAS MODIFICACIONES, CONVOCA A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, A LLEVARSE A CABO EL DÍA MIÉRCOLES 24 DE MARZO DEL AÑO 2021, A LAS 11:00 HORAS EN HOTEL HYATT CENTRIC GUATEMALA, ZIELO BAR, 12 CALLE 2-25 ZONA 10, NIVEL 16, ROOFTOP (TERRAZA), GUATEMALA, GUATEMALA; LUGAR QUE CUENTA CON LAS MEDIDAS SANITARIAS Y DE AFORO PERTINENTES. PUEDEN PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LOS ACCIONISTAS QUE APAREZCAN INSCRITOS COMO TALES EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, TRES DÍAS ANTES DE LA FECHA EN QUE SE CELEBRARÁ LA ASAMBLEA; EL ACCIONISTA QUE HABIÉNDOSE ACREDITADO CONFORME LO ANTERIOR, NO PUEDA CONCURRIR PERSONALMENTE A LA ASAMBLEA, PODRÁ HACERSE REPRESENTAR POR APODERADO LEGAL O POR PERSONA PROVISTA DE CARTA PODER. SEGUNDA CONVOCATORIA: DE NO HABER QUÓRUM A LA HORA INDICADA, LA REUNIÓN SE LLEVARÁ A CABO EL MISMO DÍA A LAS 11:30 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRAN. GUATEMALA DOCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO. EXPEDIENTE: 85707-1979. GUATEMALA 23 DE FEBRERO DE 2021. ULTIMA LINEA. ULTIMA LINEA.

  
The stamp includes a circular emblem on the left and the text 'Lic. César Augusto Sierra Mérida' and 'Registador Nacional-Auditor' on the right.

## QUÓRUM

En la cláusula decimotercera de la Escritura Social se indica lo siguiente:

“El quórum estará constituido para la Asamblea de primera convocatoria por la mitad más una de las acciones suscritas. Las resoluciones se tomarán por mayoría. La Asamblea de segunda convocatoria se llevará a cabo con los accionistas que concurran.”

## SEGUNDO PUNTO

BIENVENIDA PARA ACCIONISTAS POR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA  
ORDINARIA DE ACCIONISTAS

## TERCER PUNTO

MINUTO DE SILECIO POR EL SENSIBLE FALLECIMIENTO DE LA SEÑORA  
BRIDGET EFFIE BELLAMY BELLAMY

## CUARTO PUNTO

### INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

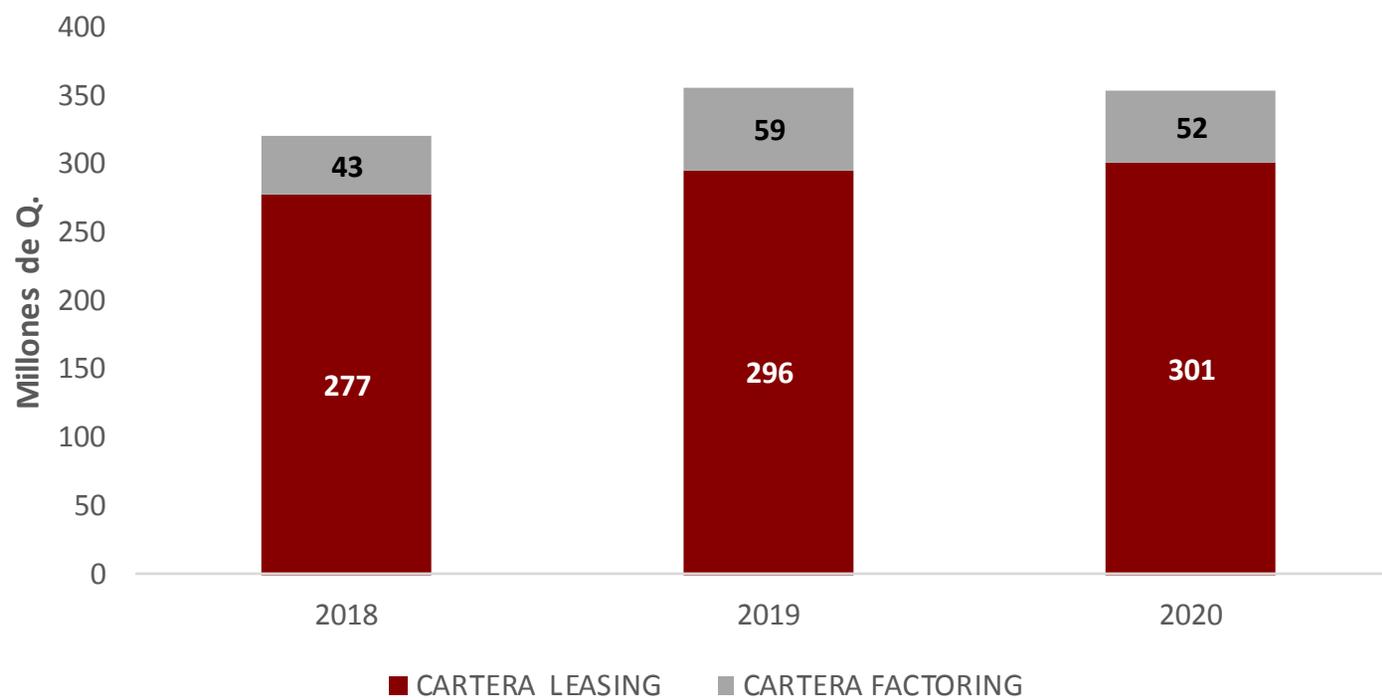
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2020, correspondiente a su cuadragésimo segundo (42) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía.

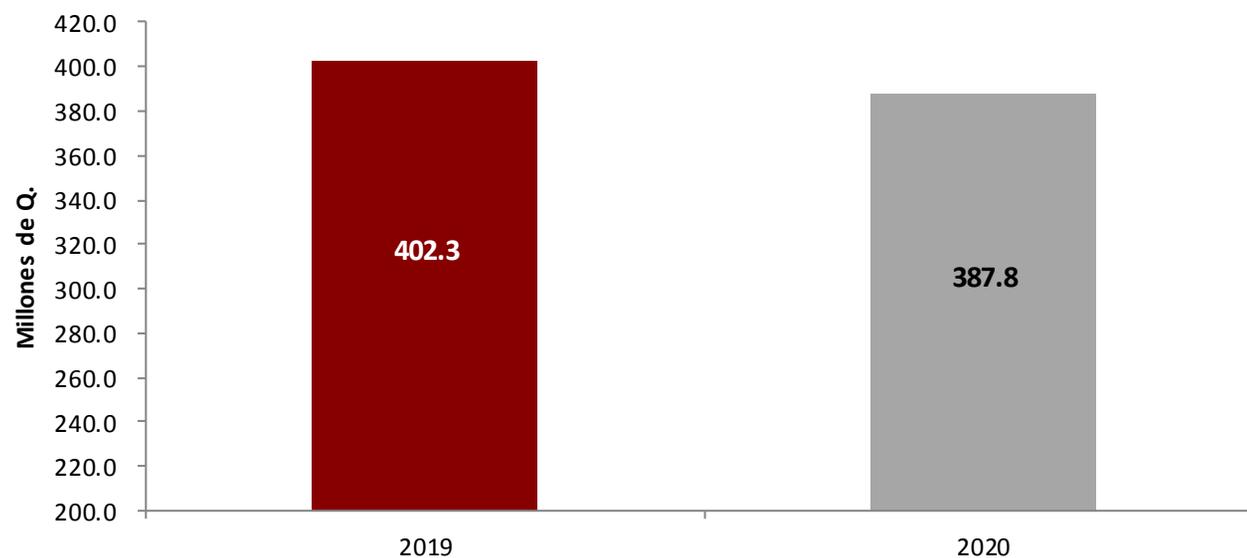
La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de Leasing y Factoring y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes, así como la colocación de recursos en descuento de facturas. Tomando en cuenta lo anterior al cierre del año 2020, la cuenta total de cartera de contratos presenta un saldo de Q.353 millones, lo cual se muestra a continuación:

## CARTERA DE CONTRATOS



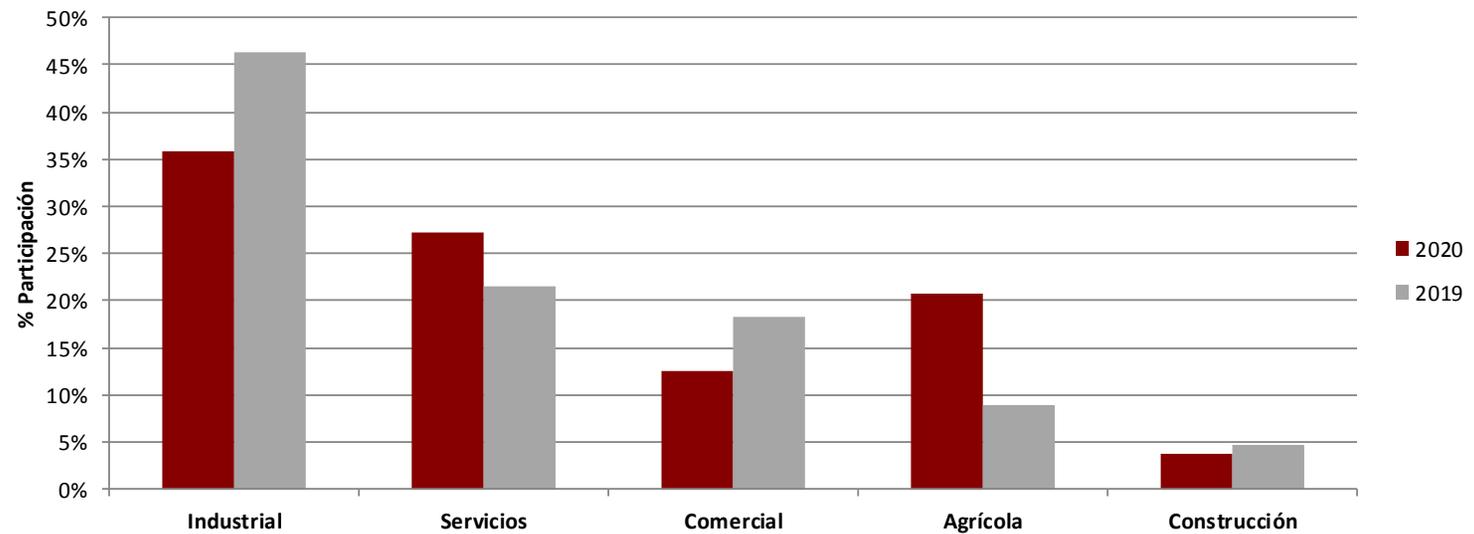
## ACTIVOS TOTALES

Los activos totales tuvieron una disminución de Q.15.0 millones, registrando un total de Q.387.8 millones.



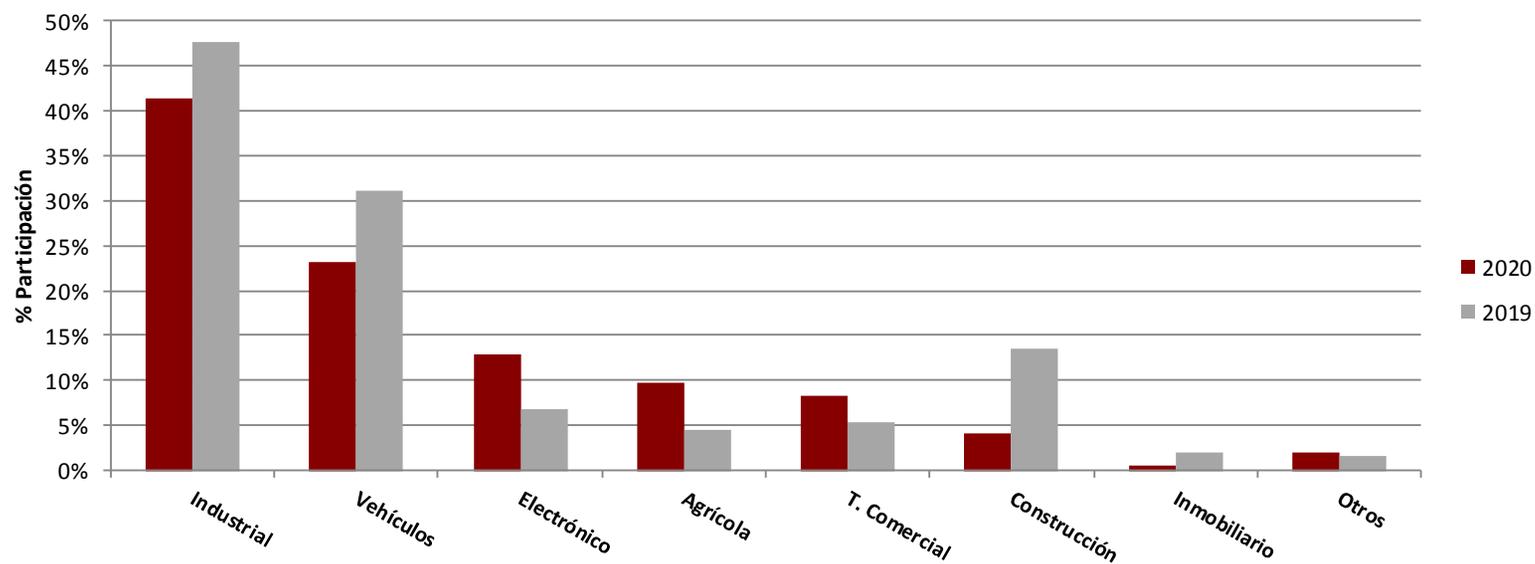
## SECTOR ECONÓMICO

En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:



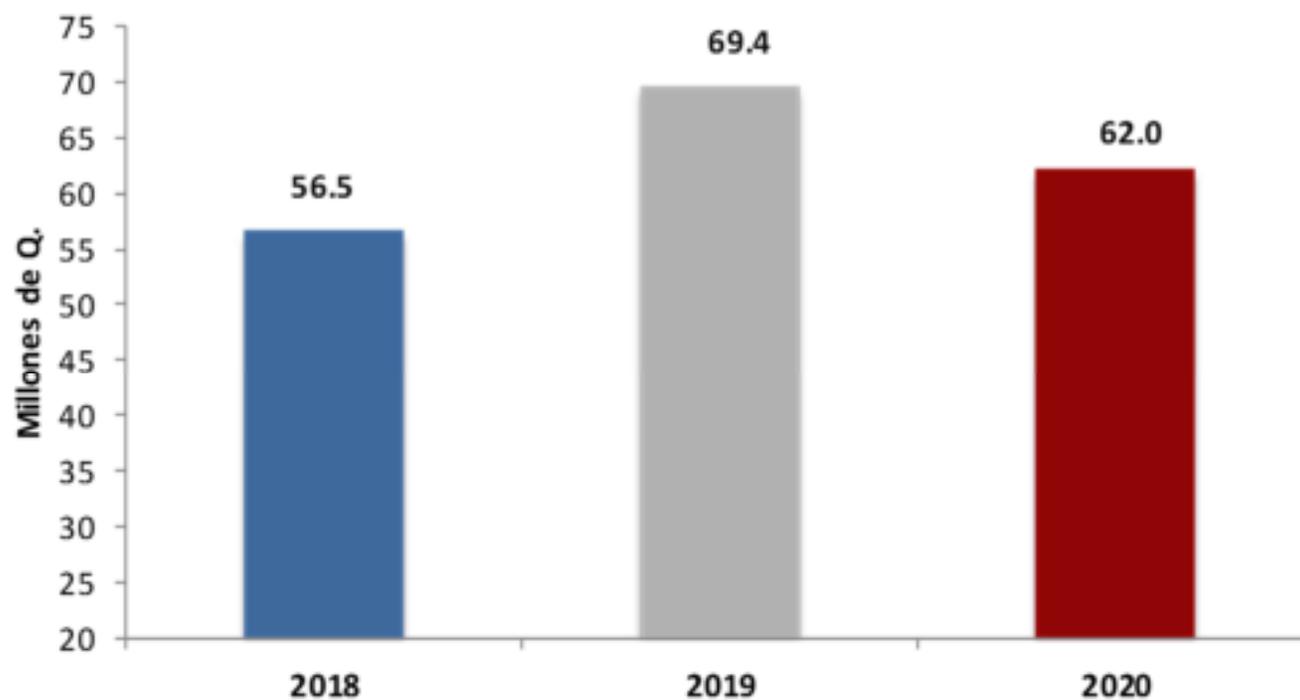
## TIPOS DE BIENES

Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



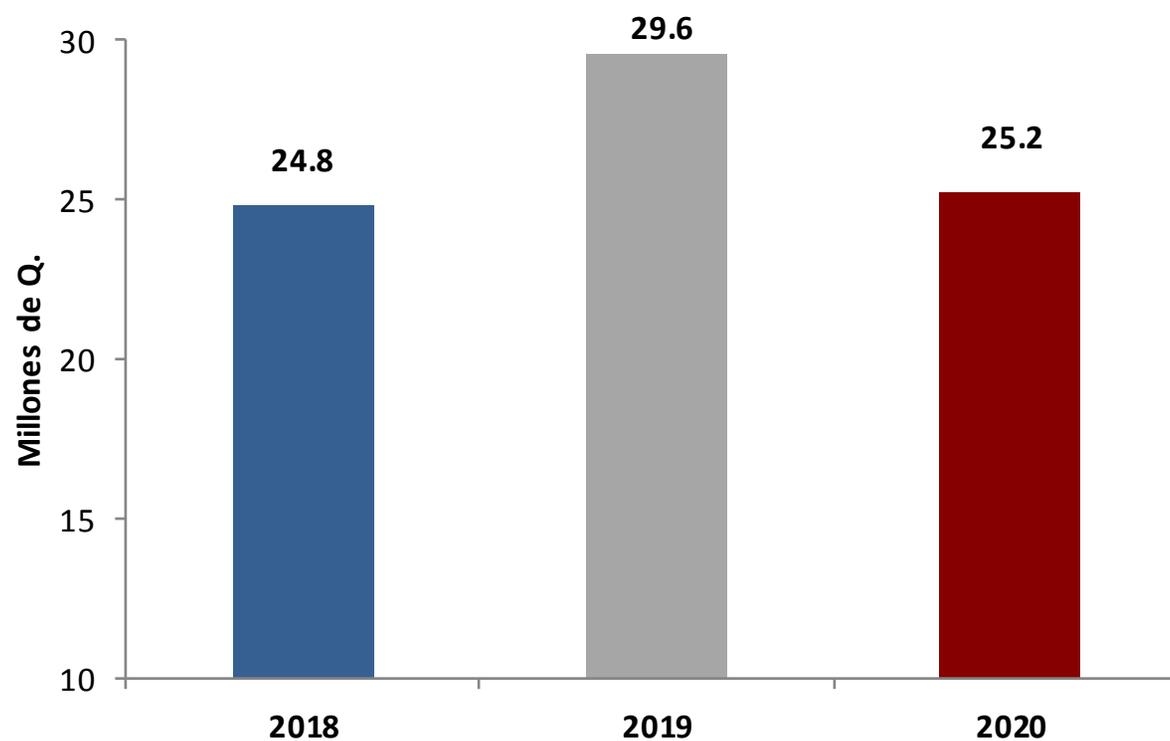
## TOTAL DE INGRESOS

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en la cartera de contratos, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



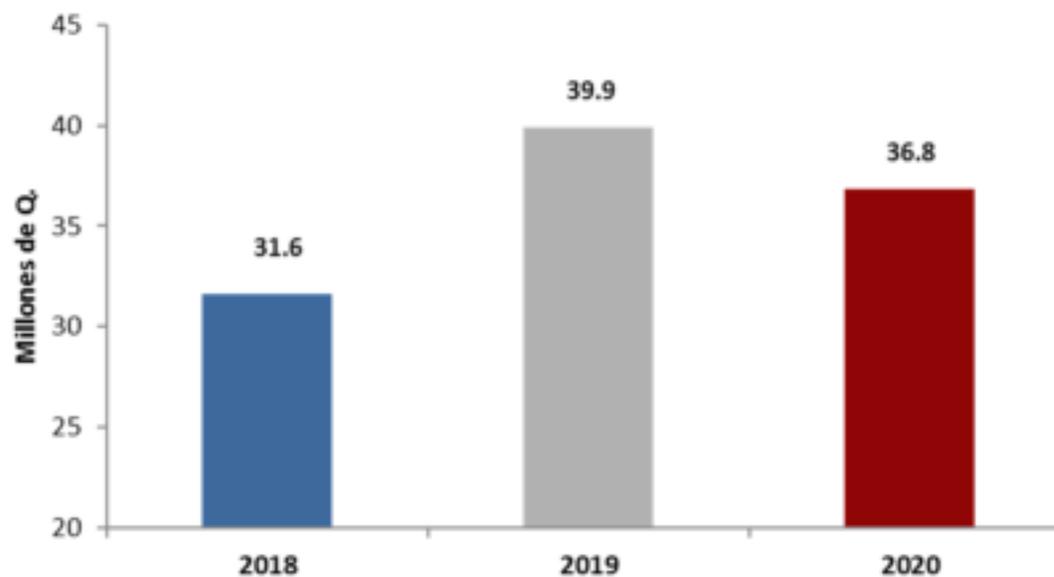
## TOTAL DE GASTOS

Durante el año 2020 los gastos de administración y los gastos financieros en sumatoria, se mantuvieron porcentualmente en relación a los ingresos.

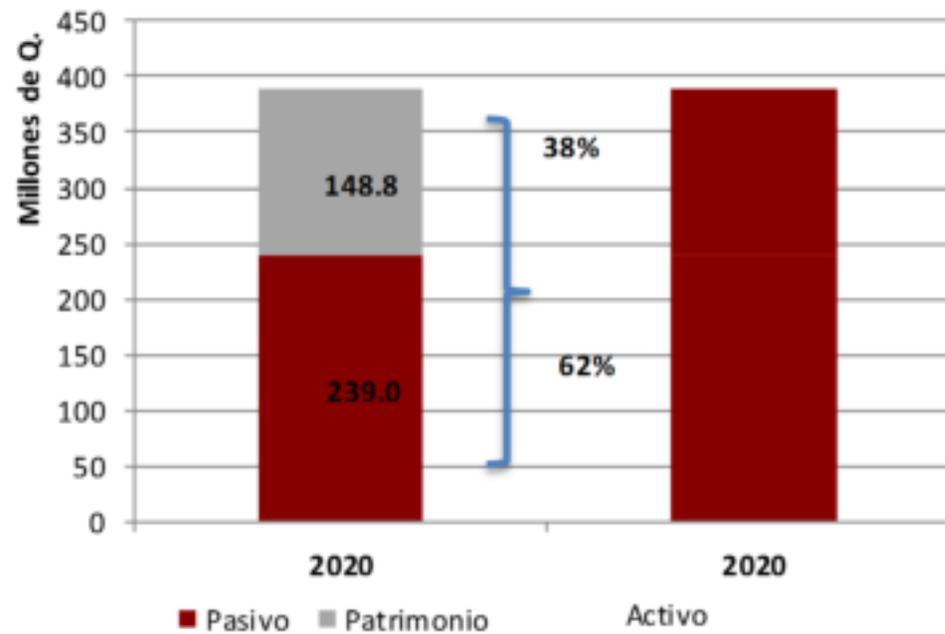


## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO

Como resultado de los datos anteriores, en la siguiente gráfica se muestra la utilidad antes de impuestos en los últimos tres años:

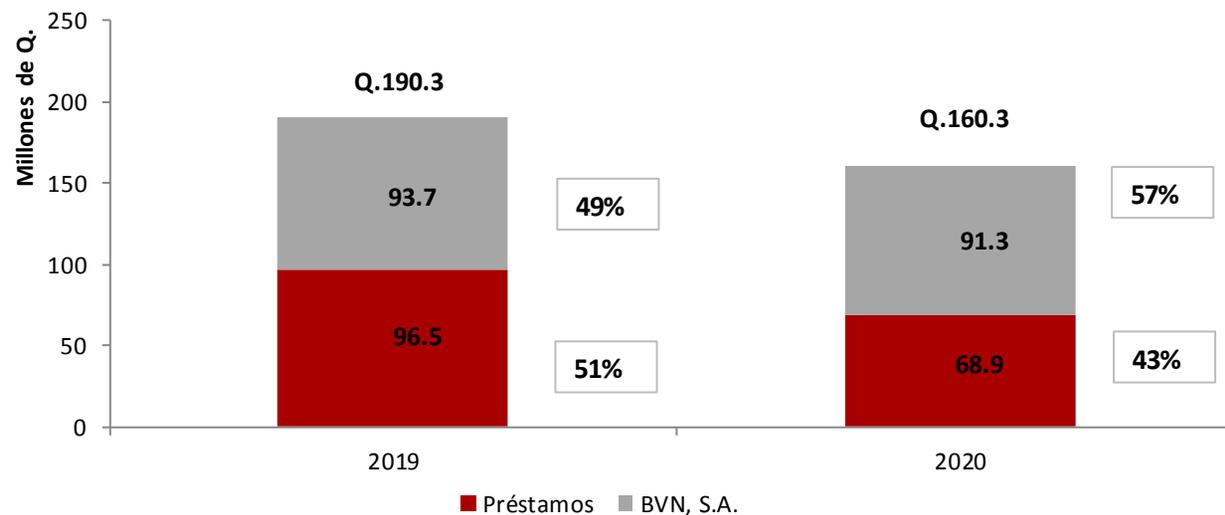


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en nueve ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido mantener el nivel de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2020 se ha mantenido el nivel de colocación. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por este medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

El total de cupos para las emisiones indicadas serán captados en los siguientes años y conforme al presupuesto de inversión.

### **EMISIONES**

ARRENTA I	Q 40,000,000.00
ARRENTA III	Q 60,000,000.00
TOTAL	<b>Q 100,000,000.00</b>
MONTO COLOCADO	Q 50,439,000.00
MONTO DISPONIBLE	<b>Q 49,561,000.00</b>

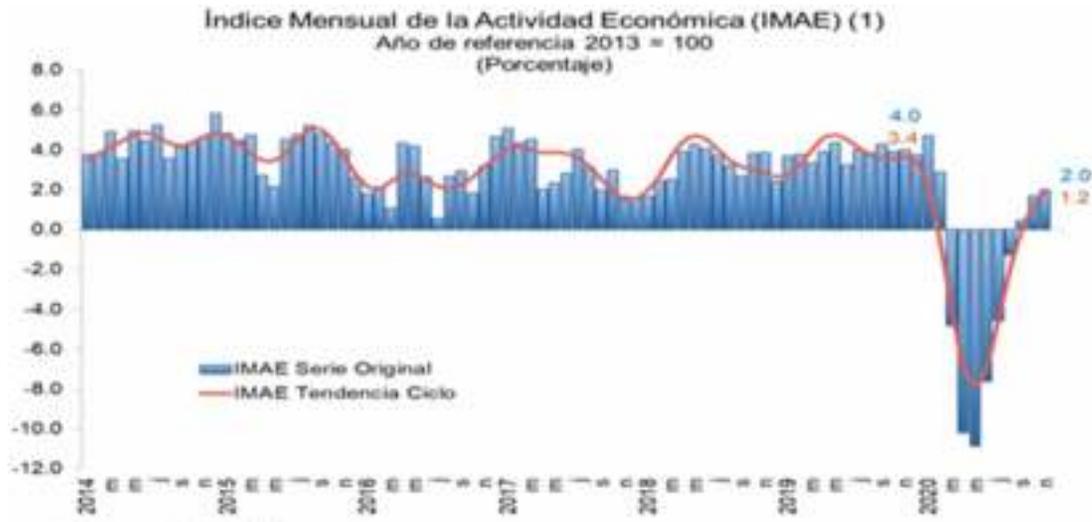
### **EMISIONES**

ARRENTA II	\$3,000,000.00
ARRENTA IV	\$7,000,000.00
TOTAL	<b>\$10,000,000.00</b>
MONTO COLOCADO	\$5,247,000.00
MONTO DISPONIBLE	<b>\$4,753,000.00</b>

Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha continuado realizando un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos. Para el presente año 2020 la cuenta por cobrar sobre cartera representa el 1.70%.

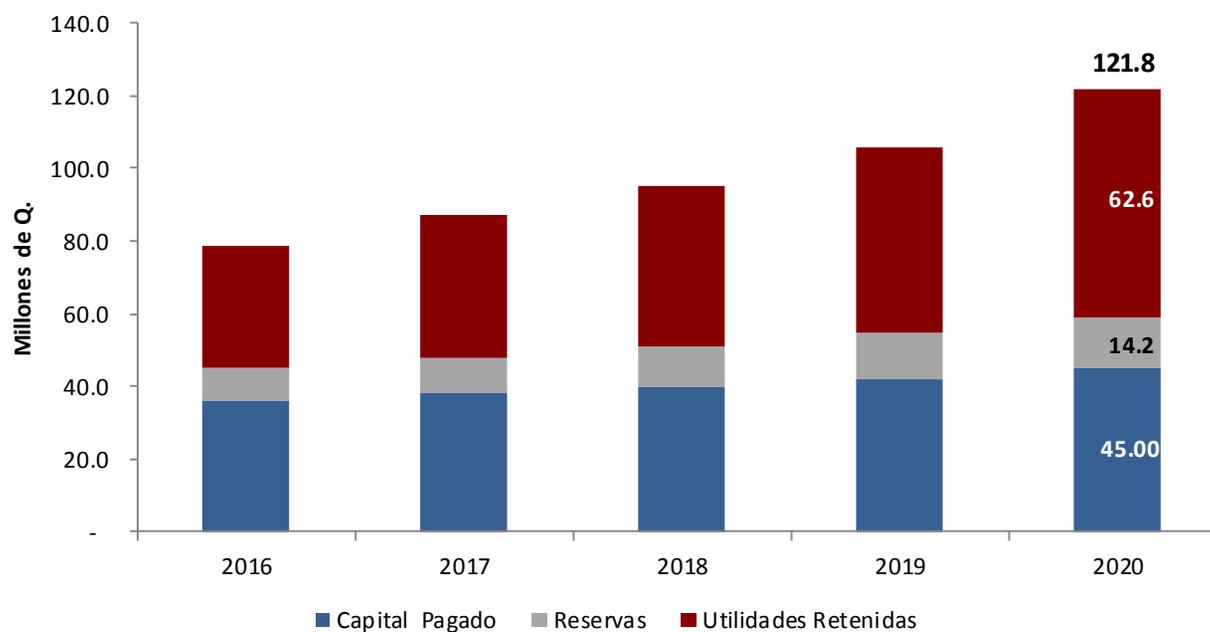
Como se observa en las gráficas a continuación, el Índice de Actividad Económica es consecuente al Índice de Confianza de Actividad Económica. Ambas muestran una tendencia a la reactivación a partir del año 2021 luego de los efectos de la Pandemia COVID-19 en el año 2020.



En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en este rubro:

Período	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2016	36.0	9.0	34.0	78.9
2017	38.0	10.0	39.3	87.4
2018	40.0	11.2	43.8	95.0
2019	42.0	12.9	51.0	105.8
2020	45.0	14.2	62.6	121.8

\* Valores expresados en millones de Q.



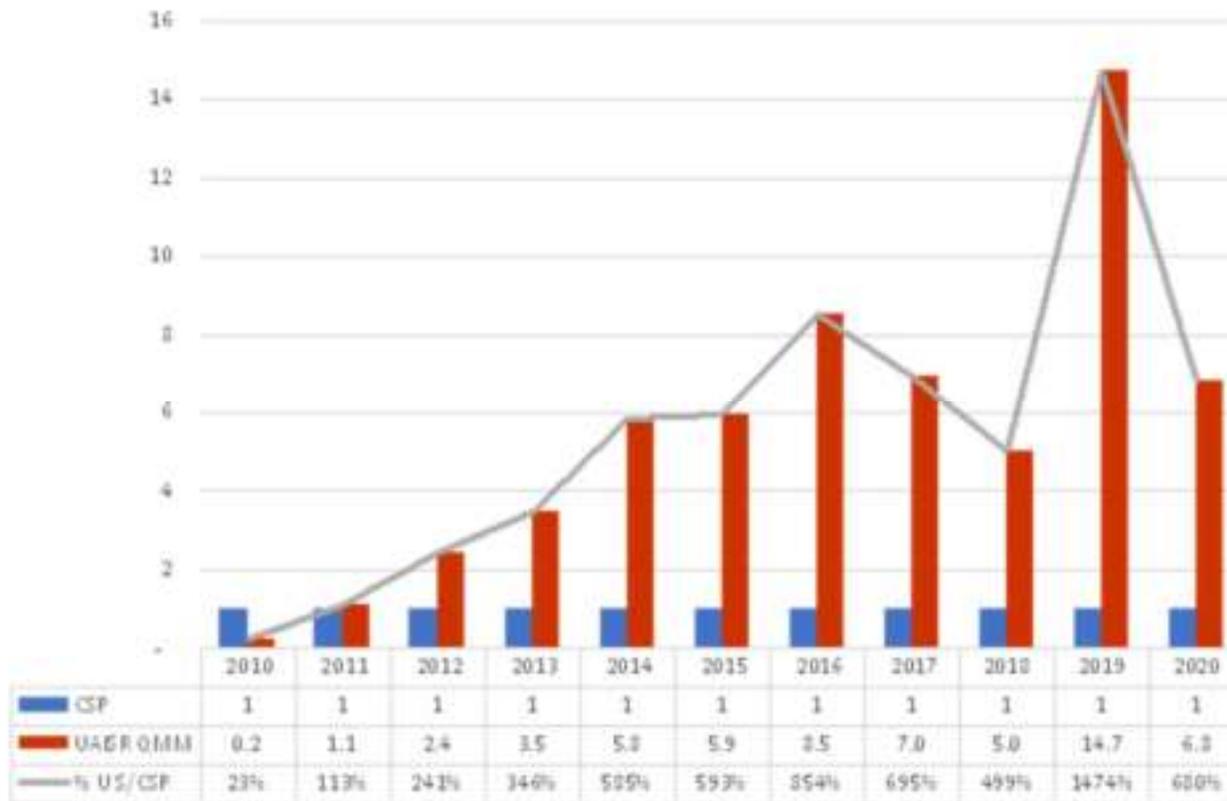
## INVERSIÓN EN LEASING TOTAL

En nombre del Consejo de Administración, presentamos el desarrollo y perspectivas de esta empresa luego de nueve años de operación. La visión de la creación de Leasing Total fue la de brindar el servicio de leasing en conjunto con socios financieros aprovechando las sinergias y apetito de clientes en común, para que a través de una relación responsable hacia nuestros clientes y socios financieros se generen beneficios para las tres partes.

Bajo esta visión hemos continuado respondiendo a requerimientos especiales de mercado en cuanto a plazos, valores y estructuras, además de la atención en importante porción de nuestra operación al mercado de clientes grandes y corporativos.

Durante estos años Leasing Total se ha enfocado en hacer acercamiento con clientes, proveedores y socios financieros, logrando como resultado la adquisición de activos por más de Q.1,250 millones para brindar el servicio de leasing a través de alianzas comerciales con varias instituciones financieras y relación comercial de proveedores locales y del exterior.

La siguiente gráfica muestra los resultados de cada año desde el inicio de la operación, en relación al capital pagado, logrando al final del 2020 y luego de once años de operación, utilidades antes de impuesto por Q.61.0 millones, luego de una inversión inicial de capital de Q. 1 millón.



AÑO	UAISR QMM
2010	0.2
2011	1.1
2012	2.4
2013	3.5
2014	5.8
2015	5.9
2016	8.5
2017	7.0
2018	5.0
2019	14.7
2020	6.8
<b>TOTAL</b>	<b>61.0</b>

## NUEVA LEY DEL LEASING

En el mes de marzo del presente año 2021, fue publicado el Decreto 02-2021 del Congreso de la República de Guatemala, LEY DE LEASING, la cual viene a soportar las operaciones de leasing en el mercado financiero del país, dando mayor certeza tanto a nuestros clientes como a la propia empresa. Mencionamos algunos de los aspectos relevantes incluidos en esta ley:

- Se definen tipos de leasing como financiero, operativo, lease-back, inmobiliario, habitacional y habitacional-social.
- Se incluye el registro de los contratos en el Registro de Garantías Mobiliarias
- Se aclara que el monto de los contratos se amortiza a través del plazo de los contratos (método de amortización versus método de depreciación)
- Se define la renta como un monto unitario
- La renta es un gasto deducible para el cliente
- Se aclaran registros contables para la parte arrendataria y arrendadora
- Se aclaran temas impositivos y fiscales
- Se define las fuentes de financiamiento para las empresas arrendadoras
- No establece una supervisión directa
- Facilita la ejecución de los contratos en default



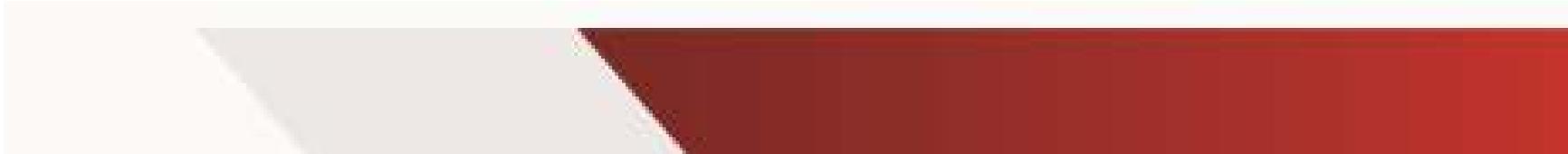
# ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS FEBRERO 2022

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz	Presidente
Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez	Vicepresidente
Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez	Secretario
Sr. John Christian Bellamy Bellamy	Vocal
Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch	Vocal
Sr. Thomas Rainer Nottebohm Goetz	Suplente
Sr. Luis Enrique González Hertzsch	Suplente

## GERENCIA GENERAL CORPORATIVA

Sr. Carlos Rafael Méndez Duarte

A decorative footer bar at the bottom of the page, consisting of a light beige background with a dark red diagonal stripe on the left side.

## AGENDA

- 1°. Comprobación de Convocatoria y Quórum
- 2°. Bienvenida a los Señores Accionistas por parte del Presidente de la Asamblea Ordinaria de Accionistas
- 3°. Informe de Labores del Consejo de Administración
- 4°. Informe de Auditoria Externa
- 5°. Proyecto de Distribución de Utilidades
- 6°. Nombramiento de Auditores Externos y fijación de Honorarios
- 7°. Conocimiento del presupuesto para el año 2022
- 8°. Elección de miembros del Consejo de Administración
- 9°. Puntos Varios
- 10°. Lectura y aprobación del Acta de Asamblea Ordinaria del día de hoy

# PRIMER PUNTO

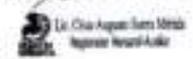
## COMPROBACIÓN DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

### PUBLICACIONES REALIZADAS

Fecha de Publicación 21/01/2022  
Boleta de Pago No. 99263

#### PUBLICACION DE CONVOCATORIA

CONVOCATORIA  
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DENOMINADA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS RESPECTIVAS MODIFICACIONES, CONVOCA A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, A LLEVARSE A CABO EL DÍA MIÉRCOLES 23 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, A LAS 16:00 HORAS LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE LA PLATAFORMA DE VIDEOCONFERENCIA ZOOM. EL ENLACE O INVITACIÓN PARA ACCEDER A LA REUNIÓN SERÁ ENVIADO A CADA SOCIO A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO QUE TENGA REGISTRADO EN LA SOCIEDAD. PUEDEN PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LOS ACCIONISTAS QUE APAREZCAN INSCRITOS COMO TALES EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD. TRES DÍAS ANTES DE LA FECHA EN QUE SE CELEBRARÁ LA ASAMBLEA, EL ACCIONISTA QUE HABIÉNDOSE ACREDITADO CONFORME LO ANTERIOR, NO PUEDA CONCURRIR PERSONALMENTE A LA ASAMBLEA, PODRÁ HACERSE REPRESENTAR POR APODERADO LEGAL O POR PERSONA PROVISTA DE CARTA PODER. SEGUNDA CONVOCATORIA: SI NO HABER QUÓRUM A LA HORA INDICADA, LA REUNIÓN SE LLEVARÁ A CABO EL MISMO DÍA A LAS 16:30 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, MEDIANTE EL MISMO ENLACE, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRAN. GUATEMALÁ DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS. EXPEDIENTE: 2022-1979. GUATEMALÁ, 20 DE ENERO DE 2022.  
ULTIMA LINEA.

La Cía. Arrendadora Centroamericana  
Representante Legal

Fecha de Publicación 24/01/2022  
Boleta de Pago No. 99264

#### PUBLICACION DE CONVOCATORIA

CONVOCATORIA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DENOMINADA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS RESPECTIVAS MODIFICACIONES, CONVOCA A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, A LLEVARSE A CABO EL DÍA MIÉRCOLES 23 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, A LAS 16:00 HORAS LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE LA PLATAFORMA DE VIDEOCONFERENCIA ZOOM. EL ENLACE O INVITACIÓN PARA ACCEDER A LA REUNIÓN SERÁ ENVIADO A CADA SOCIO A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO QUE TENGA REGISTRADO EN LA SOCIEDAD. PUEDEN PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LOS ACCIONISTAS QUE APAREZCAN INSCRITOS COMO TALES EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD. TRES DÍAS ANTES DE LA FECHA EN QUE SE CELEBRARÁ LA ASAMBLEA, EL ACCIONISTA QUE HABIÉNDOSE ACREDITADO CONFORME LO ANTERIOR, NO PUEDA CONCURRIR PERSONALMENTE A LA ASAMBLEA, PODRÁ HACERSE REPRESENTAR POR APODERADO LEGAL O POR PERSONA PROVISTA DE CARTA PODER. SEGUNDA CONVOCATORIA: SI NO HABER QUÓRUM A LA HORA INDICADA, LA REUNIÓN SE LLEVARÁ A CABO EL MISMO DÍA A LAS 16:30 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, MEDIANTE EL MISMO ENLACE, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRAN. GUATEMALÁ DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS. EXPEDIENTE: 2022-1979. GUATEMALÁ, 21 DE ENERO DE 2022.  
ULTIMA LINEA.


La Cía. Arrendadora Centroamericana  
Representante Legal

## QUÓRUM

En la cláusula decimotercera de la Escritura Social se indica lo siguiente:

“El quórum estará constituido para la Asamblea de primera convocatoria por la mitad más una de las acciones suscritas. Las resoluciones se tomarán por mayoría. La Asamblea de segunda convocatoria se llevará a cabo con los accionistas que concurran.”

## SEGUNDO PUNTO

BIENVENIDA PARA ACCIONISTAS POR PARTE DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS

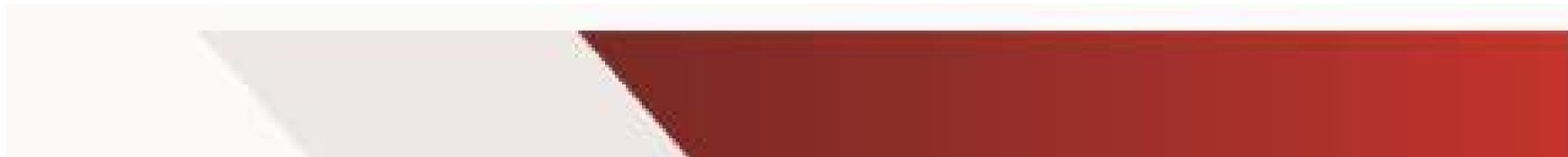
## TERCER PUNTO

### INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

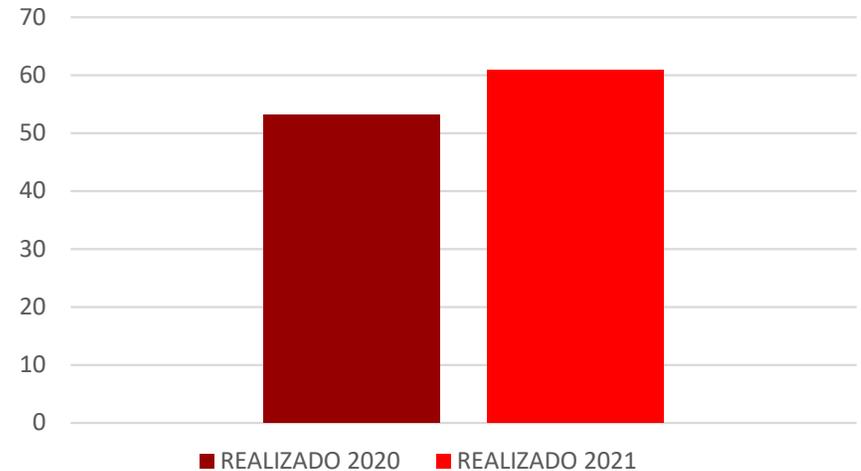
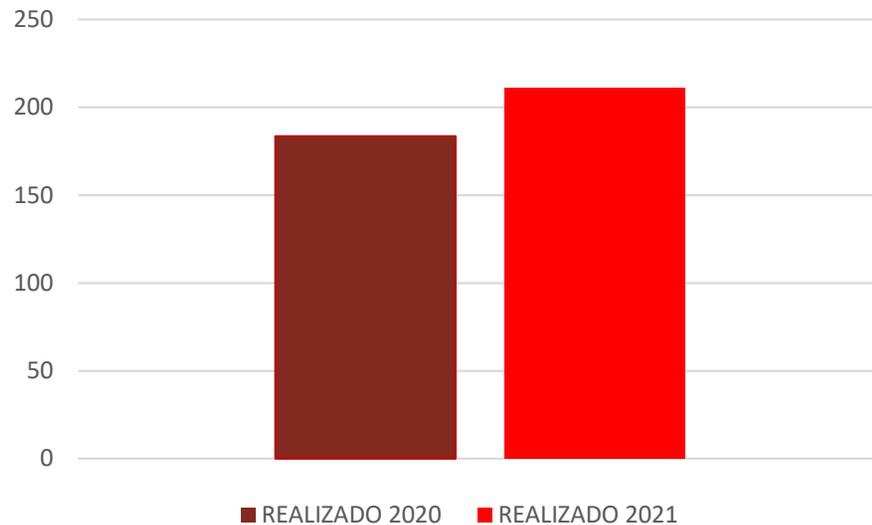
El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2021, correspondiente a su cuadragésimo tercer (43) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía:



## RESULTADOS AÑO 2021

Para el año 2021 se colocaron Q.210.9 millones en operaciones de Leasing, y la cartera de Factoring se ubicó en Q.60.9 millones.

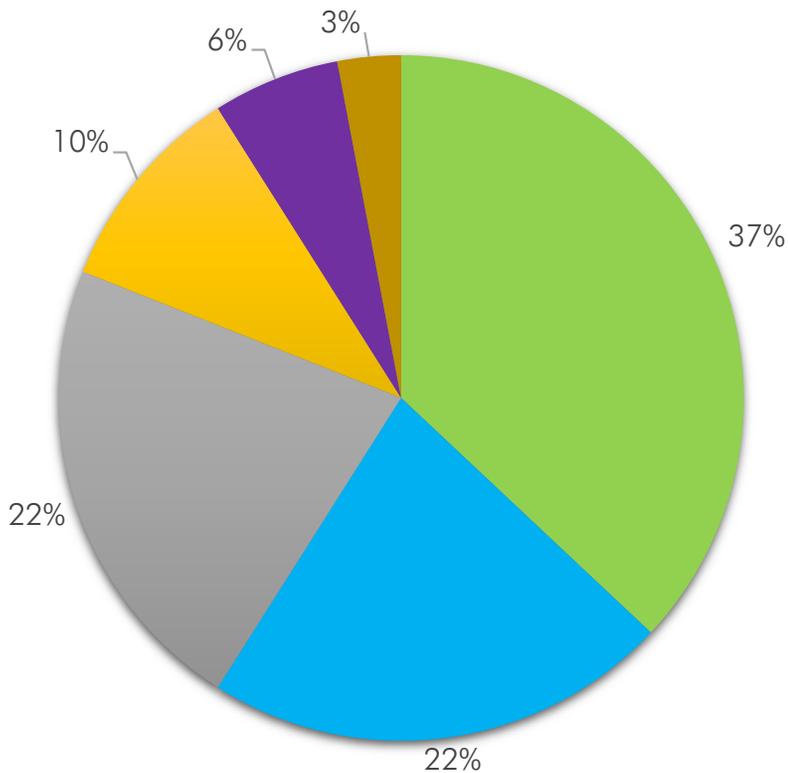


LEASING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2020
REALIZADO 2020	183.5	
REALIZADO 2021	210.9	115%

FACTORING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2020
CARTERA 2020	53.1	
CARTERA 2021	60.9	115%

El crecimiento de operaciones ha sido del 15% sobre el año anterior. Importante hacer notar que aún está siendo afectado por la etapa de inicio de estabilidad económica, baja inversión empresarial, adquisición de activos por parte de los clientes a través de CAPEX (gastos en bienes de capital) y alta liquidez de la banca con oferta en términos muy competitivos. La cadena de suministros e inventarios de equipos también es una variable importante a considerar.

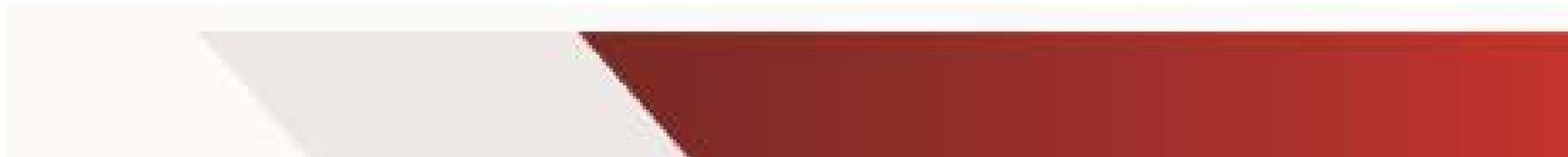
# INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO



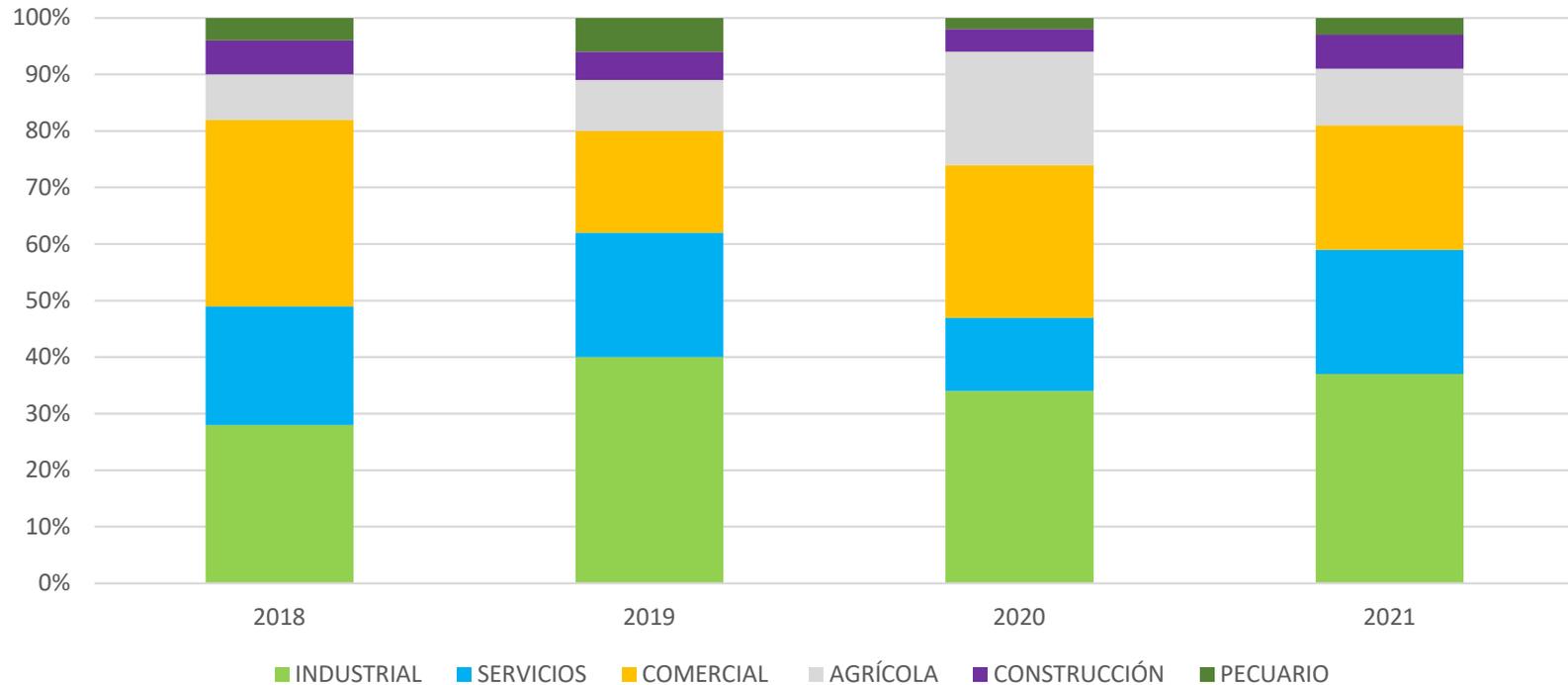
SECTOR ECONÓMICO	%	VALOR MILLONES QTZ
INDUSTRIAL	37%	78,658,071
SERVICIOS	22%	46,462,367
COMERCIAL	22%	45,384,365
AGRÍCOLA	10%	20,900,007
CONSTRUCCIÓN	6%	12,372,445
PECUARIO	3%	7,138,888
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>	<b>210,916,143</b>

■ INDUSTRIAL ■ SERVICIOS ■ COMERCIAL ■ AGRÍCOLA ■ CONSTRUCCIÓN ■ PECUARIO

Los contratos de arrendamiento fueron ubicados principalmente en los sectores económicos: industrial, servicios y comercial.



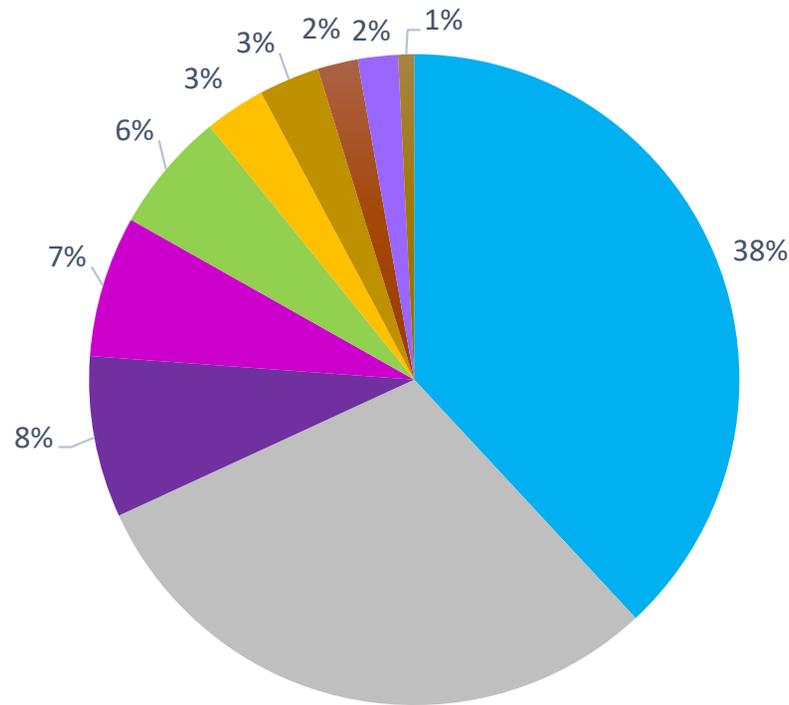
# EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO 2018 - 2021



En el gráfico se puede observar que a través de los últimos cuatro años se han direccionado los esfuerzos comerciales para mantener la inversión adecuada en cada sector económico.



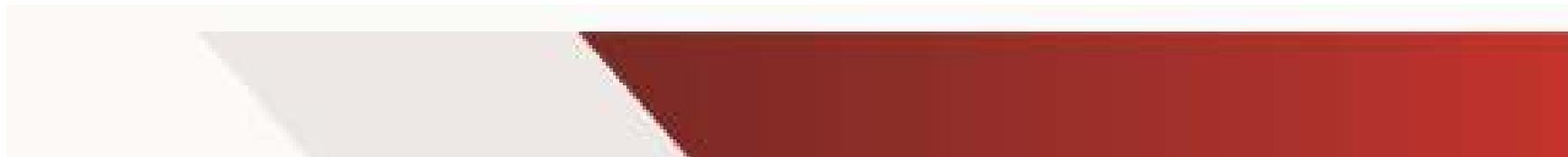
# INVERSIÓN POR TIPO DE EQUIPO



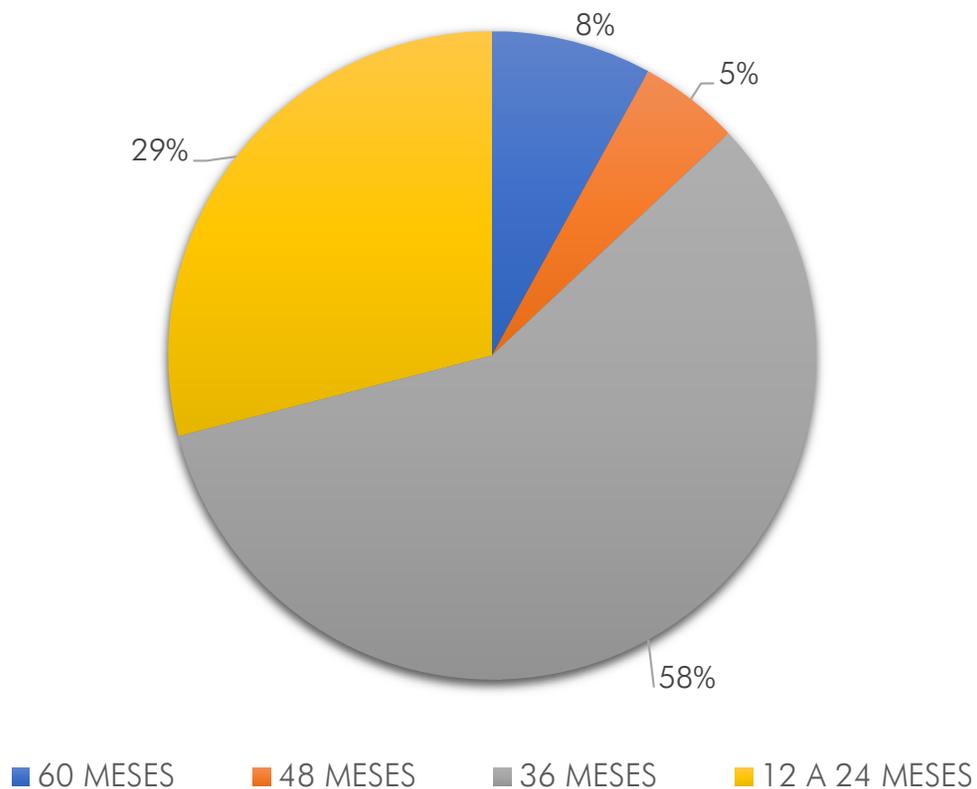
TIPO DE EQUIPO	%
INDUSTRIAL	38%
VEHÍCULOS	30%
AGRÍCOLA	8%
MÉDICO	7%
TRANSPORTE Y CARGA	6%
CÓMPUTO	3%
CONSTRUCCIÓN	3%
MONTACARGAS	2%
ELECTRONICO	2%
OTROS EQUIPOS	1%
TOTAL	100%

- INDUSTRIAL
- VEHÍCULOS
- AGRÍCOLA
- MÉDICO
- TRANSPORTE Y CARGA
- CÓMPUTO
- CONSTRUCCIÓN
- MONTACARGAS
- ELECTRONICO
- OTROS EQUIPOS

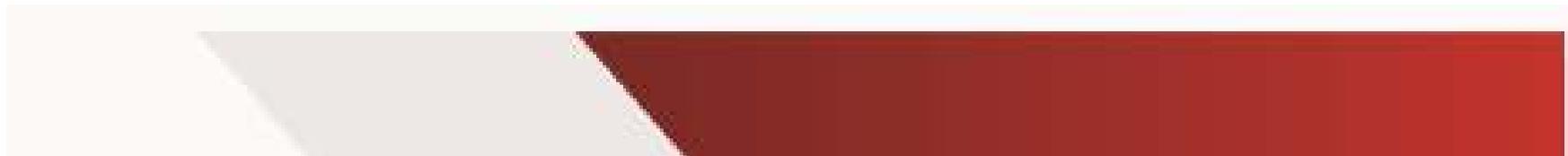
Las operaciones principalmente se generaron por el arrendamiento de equipo industrial, vehículos de uso particular, maquinaria agrícola, equipo médico y transporte de carga.



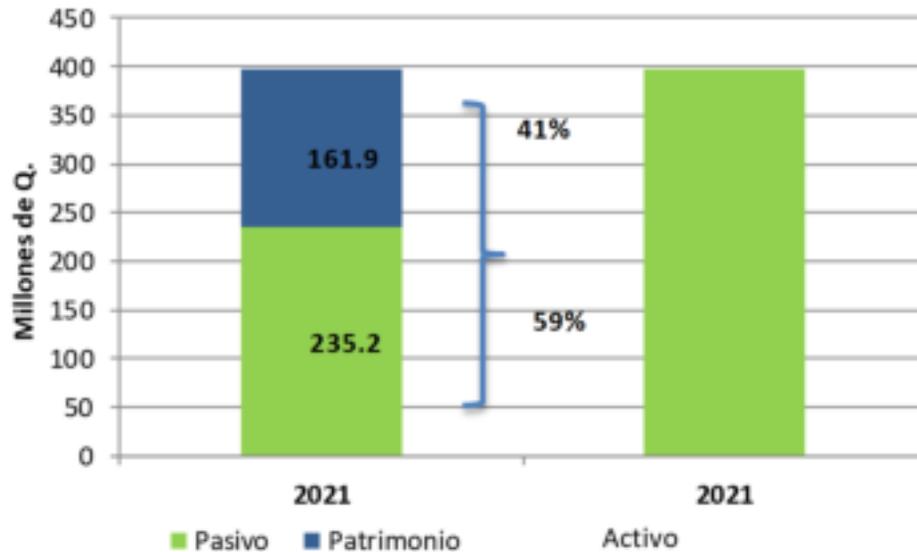
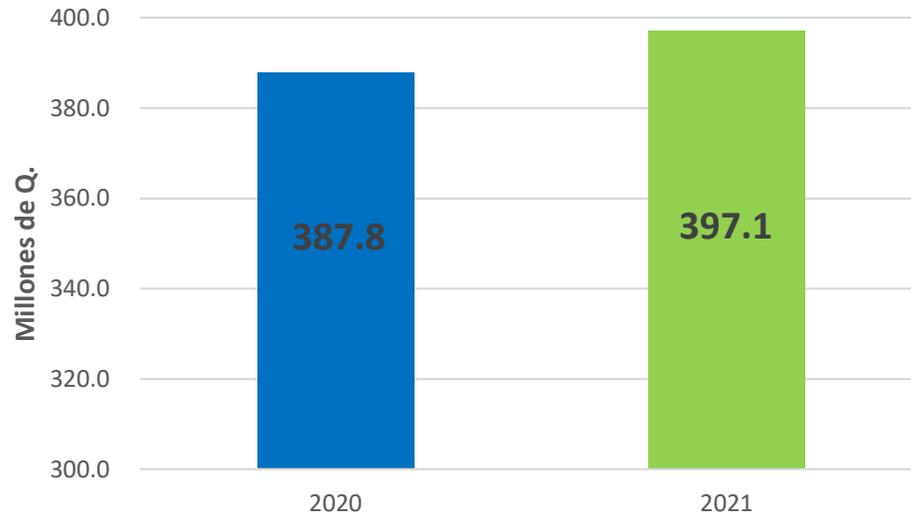
Los plazos en los que se otorgaron los contratos de arrendamiento, varían entre 12 y 60 meses, concentrándose principalmente en los 36 meses representando un 58%



## ALGUNAS COMPARACIONES RELEVANTES



Los activos totales tuvieron un incremento de Q.9.3 millones para el 2021, con un total de Q.397.1 millones

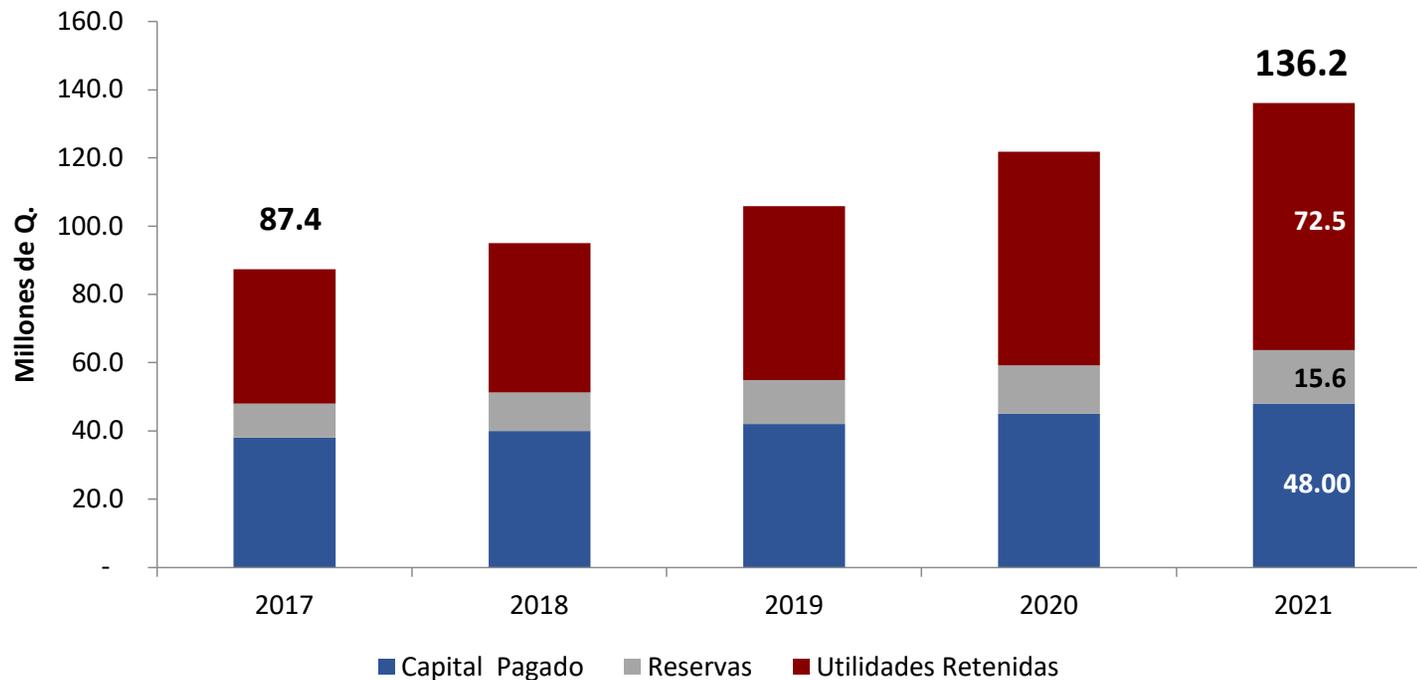


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores.

En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en este rubro:

Período	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2017	38.0	10.0	39.3	87.4
2018	40.0	11.2	43.8	95.0
2019	42.0	12.9	51.0	105.8
2020	45.0	14.2	62.6	121.8
2021	48.0	15.6	72.5	136.2

\* Valores expresados en millones de Q.

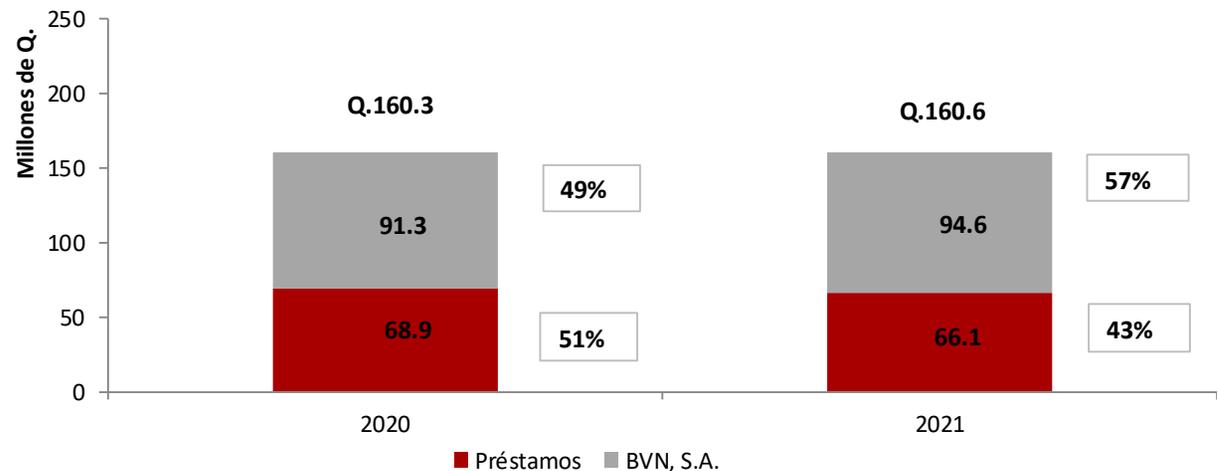


# RECURSOS FINANCIEROS Y COLOCACIÓN DE PAGARÉS EN BOLSA

En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-

En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en diez ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo (La Calificadora de Riesgo Regional, S.A.), lo que ha permitido mantener el nivel de los recursos captados por medio de este mecanismo.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



### EMISIONES

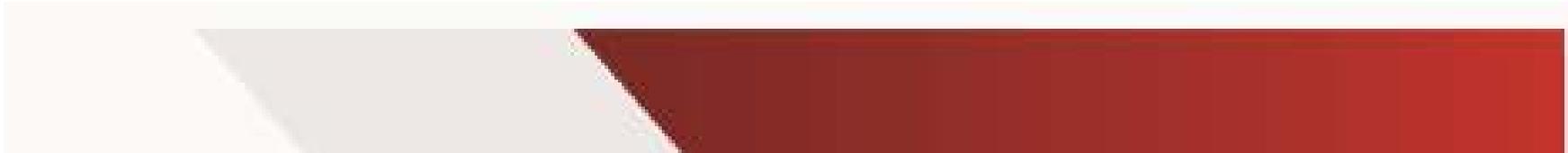
<i>QUETZALES</i>	Q	100,000,000.00
Monto Colocado	Q	52,069,000.00
Monto Disponible	Q	<u>47,931,000.00</u>

<i>DÓLARES</i>	\$	10,000,000.00
Monto Colocado	\$	5,510,000.00
Monto Disponible	\$	<u>4,490,000.00</u>

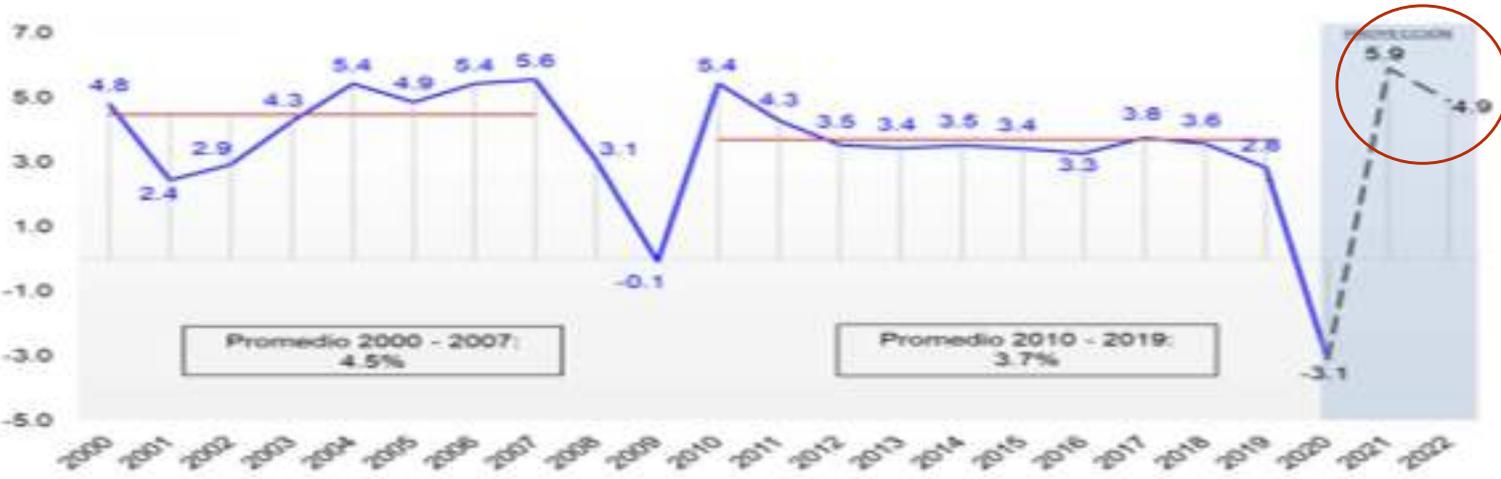
En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2021 se ha mantenido el nivel de colocación. Lo anterior es una herramienta muy relevante de la empresa para poder continuar captando fondos por este medio de una forma dinámica y asegurar los recursos necesarios para continuar creciendo en los próximos años.

El total de cupos para las emisiones indicadas serán captados en los siguientes años y conforme al presupuesto de inversión.

## INFORMACIÓN ECONÓMICA RELEVANTE



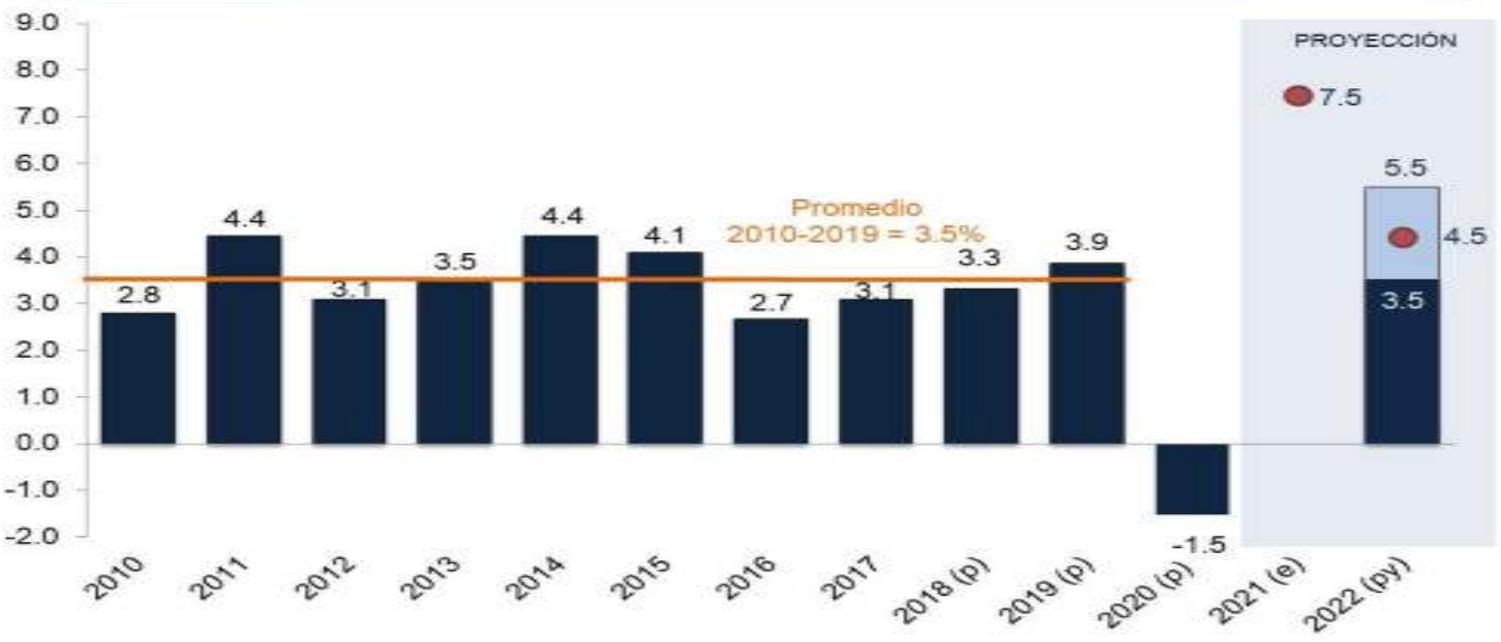
## PRODUCTO INTERNO BRUTO MUNDIAL Variación interanual



En la gráfica se valora que en promedio el PIB mundial cayó en -3.1% derivado de la pandemia 2020; el FMI, proyecta que esta caída se recuperará entre 2021 y 2022.

FMI OCT-21

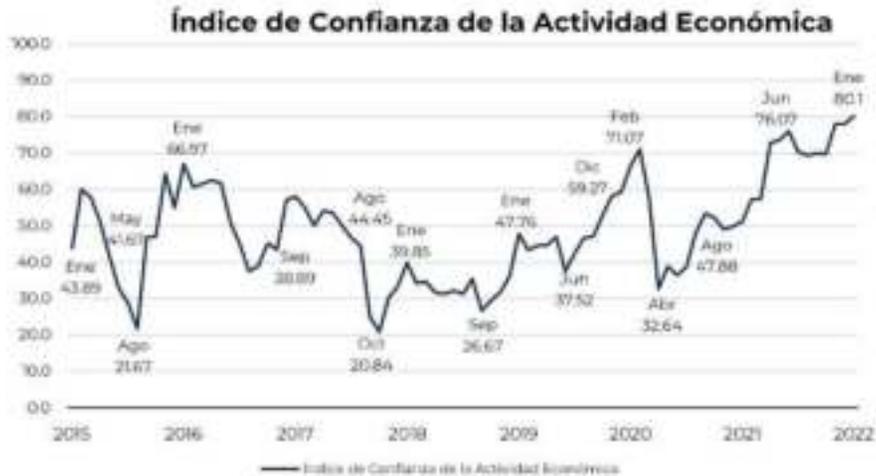
## PRODUCTO INTERNO BRUTO GUATEMALA Variación interanual



En la gráfica se valora que el PIB de Guatemala cayó en -1.5% derivado de la pandemia 2020; BANGUAT indica como cifra preliminar un crecimiento de 7.5% en 2021. Estimando para 2022 un crecimiento entre 3.5% y 5.5%

BANGUAT ENE-22

# ÍNDICE DE CONFIANZA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA 2015-2022



BANGUAT ENE-22

Como se puede apreciar el clima de la actividad económica está por encima de los últimos siete años; lo que brinda una perspectiva positiva para el año 2022 considerando otros factores favorables en la próxima filmina presentada, así como con las reservas de los riesgos previstos internacionalmente.

## ALGUNAS OPORTUNIDADES Y RIESGOS 2022

### OPORTUNIDADES

- Todos los sectores económicos presentaron crecimiento
- Inversión en agroindustria por incremento de precio de commodities exportados por Guatemala
- Crecimiento inmobiliario por “urbanización del país”
- Proyección de crecimiento de remesas lo que mantendrá el dinamismo en el consumo
- Estabilidad macroeconómica, Guatemala es uno de los países con menor déficit fiscal
- Tasas activas atractivas para la inversión
- Mejor respuesta en vacunación COVID-19

### RIESGOS

- Cambios en hábitos de compra por inflación mundial.
- Estancamiento inmobiliario
- Incertidumbre manejo social para inversiones
- Incremento de precios en temas energéticos
- Otras variantes de Covid y picos de contagios en el mundo
- Alza de precios en petróleo y sus derivado
- Riesgos geopolíticos, tensión entre potencias
- Políticas del actual gobierno de USA que puedan afectar la macroeconomía, siendo el principal comprador de exportaciones guatemaltecas.

## PERSPECTIVAS DE RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y ACCIONES A EJECUTAR

A pesar de las consecuencias que representó para la economía mundial la pandemia en 2020 y el inicio de la recuperación en 2021; se proyecta que 2022 será un año de reacomodo y continuidad en recuperación económica; por lo que para fortalecer el desempeño, ARCESA implementará las siguientes estrategias con el objeto de alcanzar el crecimiento esperado:

- Automatización de procesos y facilidad en manejo de información a través del Software en desarrollo
- Continuar diversificando la participación en los diferentes sectores económicos, buscando establecer relación comercial con los principales actores de cada industria
- Estrechar la relación con entidades bancarias que actualmente fondean a ARCESA; así como ampliar la base de los mismos
- Desarrollo e implementación de alianzas estratégicas con los proveedores clave de nuestro grupo objetivo
- Permanecer atentos a los cambios favorables en el mercado para completar el equipo comercial

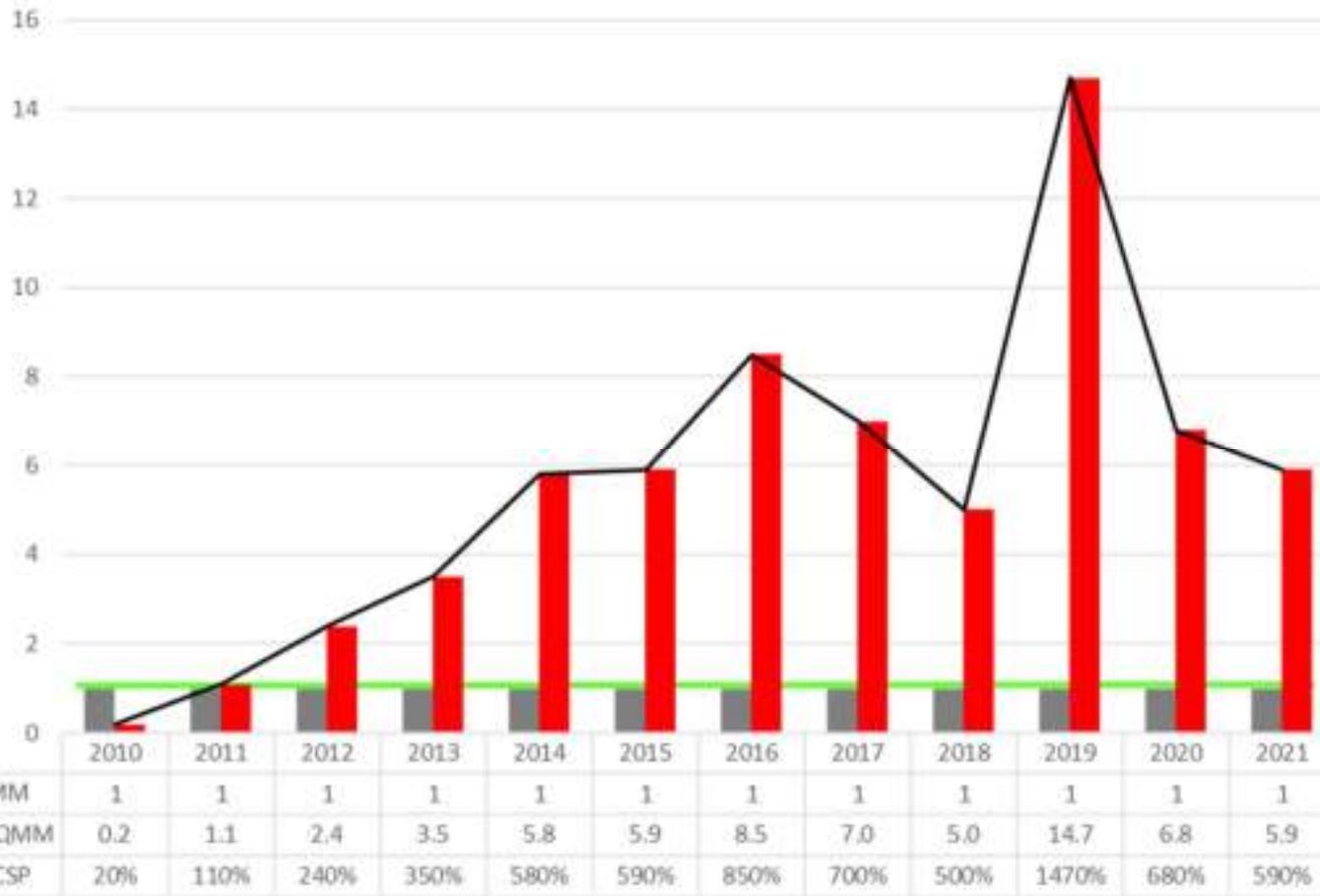
## PARTICIPACIÓN EN LEASING TOTAL



# INFORMACIÓN FINANCIERA RELEVANTE

## CAPITAL PAGADO Y RESULTADOS

Al analizar las utilidades contables de LEASING TOTAL, en relación a la inversión de capital suscrito y pagado, vale mencionar que los resultados obtenidos han representado altos porcentajes de rendimiento (ROE) según se puede observar en la gráfica.



AÑO	UAISR QMM
2010	0.2
2011	1.1
2012	2.4
2013	3.5
2014	5.8
2015	5.9
2016	8.5
2017	7.0
2018	5.0
2019	14.7
2020	6.8
2021	5.9
TOTAL	66.8

(\*) Resultados antes de impuestos