

Oferta Pública Bursátil

PAGARES ARRENDAS VIII

MONTO AUTORIZADO

\$10,000,000.00



Empresa 100% guatemalteca

Comprometidos con el desarrollo del país



47 años de experiencia

Liderando en el mercado financiero



Especialistas en

Leasing, Factoring e Inversiones.



ARCESA

Expertos en crecer negocios

Oferta Pública Bursátil

PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES

\$10,000,000.00

1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL:

ARRENTADORA 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:

ARRENTADORA 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 1978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar. Por su antigüedad y participación en el mercado, ARRENTADORA 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:

ARRENTADORA 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 ARRENTA VIII DÓLARES".

CLAVE DE COTIZACIÓN: PARRENTA8\$..

MONEDA Y CUPO GLOBAL:

Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en dólares. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000,000.00).

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 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00). Aplica una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000.00), tanto para las colocaciones en mercado primario como para las negociaciones en mercado secundario. A partir del monto mínimo de inversión, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00).

Los valores 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.

REVOLVENCIA DURANTE EL PLAZO AUTORIZADO:

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

SUSCRIPCIÓN:

No existe 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 Central de Valores Nacional, 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 09 de julio de 2029. 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 22 de abril de 2026 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 8 de mayo de 2026 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 18 de junio de 2026, bajo el código 01040100300280007.

FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS:

Tezó & Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica 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 para pymes) 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 2025 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.

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 INVERSIONISTA. 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 febrero de 2026

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

Estimados Señores:

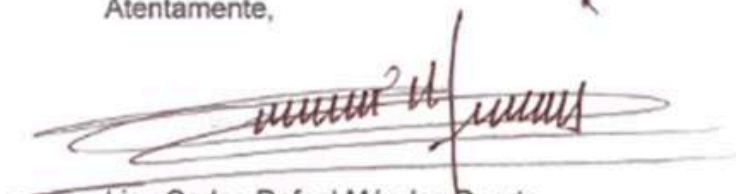
Atentamente solicito autorización para que la emisión bajo programa denominada "**PAGARES ARRENTA VIII DÓLARES**" cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en Bolsa de Valores Nacional, 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 ARRENTA VIII DÓLARES**", 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 dicha 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

Contenido

Información del Emisor	8
Identificación Específica	8
Factores de Riesgo	14
Otros Datos	28
Características de la Emisión Bajo Programa	32
Características de los Valores, Condiciones y Reglas de la emisión	32
Condiciones Financieras de los Valores	35
Condiciones de la Oferta Pública y de la Colocación	39
Información Financiera	41
Consideraciones Finales	46
Responsabilidades	47
Anexos	48

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 1978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar, la cual 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 a partir del 31 de enero de 1979.

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 1987, por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barnéond, 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 1994, 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 2001, 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 27 de mayo 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 46 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.
- Maquinaria amarilla o de construcción.
- Mobiliario y equipo de oficina.
- Equipo médico y hospitalario.
- Bienes inmuebles, oficinas, locales comerciales, clínicas, ofibodegas, terrenos, etc.

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

g) Importe Neto durante los últimos tres ejercicios:
g.1 Volumen Anual de Negocios:

AÑO	MEMORIA DE LABORES	FACTORAJE	ESTADOS FINANCIEROS
2023	257,966	51,088	56,165
2024	394,404	72,643	60,254
2025	482,844	112,695	75,763

Valores expresados en miles de quetzales

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 y colocación de factoraje) 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:

PERIODO	MONTO
2023	Q.29,611
2024	Q.33,418
2025	Q.41,640

Valores expresados en miles de quetzales

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

Retorno sobre Capital Invertido
(ROE)

PERIODO	PORCENTAJE
2023	17.56%
2024	18.06%
2025	20.15%

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. Peter Sebastian Giesemann Widmann
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 I. "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.

RENTAS Y COBROS, S.A. (de nombre comercial LEASING TOTAL), 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:

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora ha entablado 33 procesos judiciales en contra de 14 clientes para la recuperación de saldos por la suma de Q.19,262,759.00. 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. Información que puede ser verificada en los Estados Financieros Auditados de la Emisora, que para 2023 es la Nota 29, literal b) contingencias y para los años 2024 y 2025, Nota 28, literal b).

k) Número de accionistas de la sociedad:

El número de accionistas de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., es actualmente de 46.

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

MIEMBROS QUE CONFORMAN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

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. Peter Sebastian Giesemann Widmann
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. Jorge David Sánchez
Contador General Corporativo

Entidades relacionadas con la Emisión bajo programa:

- a) Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A, 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
2021	48
2022	48
2023	50
2024	51
2025	51

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
2021	27,081	16,000	2,000	14,000
2022	31,821	18,000	2,000	16,000
2023	29,611	20,000	3,000	17,000
2024	33,418	25,000	5,000	20,000
2025	41,640	30,000	5,000	25,000

Valores expresados en miles de quetzales

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

PERIODO	INTERESES PARRENDA1 PARRENDA3	INTERESES PARRENDA2\$ PARRENDA4\$
2020	3,489	1,992
2021	3,901	2,209
2022	3,825	2,127

Valores expresados en miles de quetzales

PERIODO	INTERESES PARRENDA1 PARRENDA3	INTERESES PARRENDA2\$ PARRENDA4\$
2023	3,758	1,823
2024	3,840	1,755
2025	4,098	1,777

Valores expresados en miles de quetzales

En cuanto al pago de intereses este se realiza de la forma en que se establece en cada aviso de oferta pública, que en la práctica suele ser de forma mensual. En el caso de deuda bancaria, se realiza amortización mensual de capital e intereses. Las emisiones de Pagarés Arrenda I, II, III y IV Dólares, quedaron vencidas en 2023; por ello, actualmente solamente se realizan pagos de intereses relativos a las emisiones de Pagarés Arrenda V y VI Dólares, que se encuentran vigentes; en virtud de estas, se realizan pagos mensuales de intereses y amortizaciones de capital al finalizar el período, el cual es siempre igual o 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 ARRENTA VIII DÓLARES. 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 PARRENTA VIII DÓLARES. 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.

A continuación se presenta una tabla a modo de resumen de los riesgos que encontrará descritos a lo largo de esta sección:

CLASIFICACIÓN FACTORES DE RIESGO	
1. FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO	
1.1. Riesgos relacionados con operaciones	1.1.1. Riesgo de análisis financiero
	1.1.2. Riesgo de bienes objeto de arrendamiento
	1.1.3. Riesgo de deterioro de los bienes
	1.1.4. Riesgo de mercado
	1.1.5. Riesgo de factoraje
1.2. Riesgos relacionados con estructura financiera y flujo de fondos	1.2.1. Riesgo de financiamiento
	1.2.2. Riesgo de refinanciamiento
	1.2.3. Riesgo de apalancamiento sustancial
	1.2.4. Riesgo de cartera morosa
1.3. Riesgos relacionados con mercado y competencia	1.3.1. Riesgo de Mercado
	1.3.2. Riesgo de oferta y demanda
	1.3.3. Riesgo relacionado con instituciones bancarias
	1.3.4. Riesgo relacionado con otras arrendadoras
	1.3.5. Riesgo relacionado con distribuidores de vehículos y otros proveedores
1.4. Riesgo relacionado con proveedores	
1.5. Riesgo relacionado con personal	
1.6. Riesgo relacionado con tecnología	
1.7. Riesgos relacionados con reclamos judiciales y extrajudiciales	1.7.1. Riesgo relacionado con reclamos judiciales y extrajudiciales
	1.7.2. Riesgo relacionado con litigios y riesgo asociado a procesos judiciales en curso
1.8. Riesgo relacionado con proyectos de expansión y desarrollo	

2. FACTORES EXTERNOS DE RIESGO	
2.1. Riesgos políticos y sociales	
2.2. Riesgos económicos	
2.3. Riesgos relacionados con legislación	
2.4. Riesgos relacionados con el sistema de justicia	
2.5. Riesgos relacionados con política fiscal	
2.6. Riesgos relacionados con aspectos ambientales	
3. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES	
3.1. Riesgo de iliquidez en mercado secundario	
3.2. Riesgo derivado de transacciones con partes relacionadas	
3.3. Riesgo relacionado con el plazo de los valores de oferta pública	
4. OTROS FACTORES DE RIESGO	
4.1. Riesgo de volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés	
4.2. Riesgo relacionado con la política monetaria, cambiaria y crediticia	
4.3. Riesgo de fuerza mayor	
4.4. Riesgos relacionados con condicionantes o covenants	4.4.1. Riesgo de condicionantes o covenants
	4.4.2. Riesgo derivado de la ausencia de restricciones financieras (covenants)
4.5. Riesgos indicados por la Calificadora de Riesgo	4.5.1. Riesgo Operativo
	4.5.2. Riesgo Crediticio
	4.5.3. Riesgo de Liquidez
	4.5.4. Riesgo Tecnológico

1. FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

1.1. Riesgos relacionados con operaciones.

1.1.1. Riesgo de 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. El crecimiento acelerado de la cartera de arrendamiento y factoring, puede generar presiones en la calidad crediticia, requerimientos de provisiones y necesidades de financiamiento.

1.1.2. Riesgo de 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.

1.1.3. Riesgo de 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.

1.1.4. Riesgo de 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 recolocación del arrendamiento, por lo que la Emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.

1.1.5. Riesgo de 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.

1.2. Riesgos relacionados con estructura financiera y flujo de fondos.

1.2.1. Riesgo de 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 sí 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. En el proceso de financiamiento existe el riesgo estructural de descalce entre activos de mediano plazo y pasivos de corto plazo, es decir contratos a plazos mayores que las inversiones, sin embargo para mitigar este riesgo se han contratado operaciones financieras con plazos más largos de lo que el promedio de operaciones de Leasing y Factoring requiera.

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. La generación de flujo operativo puede presentar volatilidad o ser negativa en determinados períodos, debido al crecimiento de cartera y naturaleza del negocio, lo que incrementa la dependencia del financiamiento externo. La estructura de fondeo está concentrada en instrumentos de deuda y financiamiento bancario, así como una porción de capital propio.

1.2.2. Riesgo de refinanciamiento:

El Emisor depende parcialmente de la renovación de financiamiento mediante emisiones bursátiles o créditos bancarios. En caso de condiciones adversas de mercado que limiten dicha renovación, podría generarse presión sobre la liquidez del Emisor.

1.2.3. Riesgo de 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.

1.2.4. Riesgo de 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.

1.3. Riesgos relacionados con mercado y competencia.

1.3.1. Riesgo de mercado:

Para la Calificadora de Riesgo, en su calificación para el cierre del año 2024 informa que tuvo al alcance información secundaria, que estima que existen en el mercado alrededor de 40 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, y varias de esas también se dedican a realizar operaciones de descuento de documentos y Facturan; 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, sin embargo la creciente competencia en el sector ha generado presión en los márgenes de financiamiento y condiciones de aprobación para cada operación.

ARCESA es miembro fundador de la Gremial de Leasing y Factoring que, al cierre del año 2025 cuenta con 28 participantes, con el objetivo de estandarizar los procedimientos y prácticas de atención al cliente. Para el año 2025, Arcesa visualiza una contracción moderada en los clientes, que se encuentran en los sectores de producción y transformación de materias primas importadas, complementado con los que se encuentran en la cadena de suministros y transporte.

1.3.2. Riesgo de oferta y demanda:

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

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

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

La tendencia sostenida en la baja de tasas de interés, ha provocado una férrea competencia en el mercado de Leasing, con variedad de modalidades, teniendo el cliente la posibilidad de elegir a la compañía que más le convenga, teniendo en este caso el principal riesgo de pérdida de clientes y con ello pérdida de ingresos para la Emisora, o bien reducción de sus márgenes de utilidad para ser más competitivos.

1.3.3. Riesgo relacionado con 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.

1.3.4 Riesgo relacionado con 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 46 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.

1.1.3. Riesgo relacionado con distribuidores de vehículos y otros proveedores:

Aunque actualmente los distribuidores de vehículos y otros proveedores de maquinaria y equipo, 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.

1.4. Riesgo relacionado 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 tuviera 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 obtener condiciones menos favorables por parte de ARCESA puede incidir en la baja colocación de sus operaciones y en la pérdida de control sobre el bien arrendado.

1.5. Riesgo relacionado con 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.

1.6. Riesgo relacionado con 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 back-up, 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 back-up, 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 en caso de suceder a nuestros equipos, 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.

1.7. Riesgos relacionados con reclamos judiciales y extrajudiciales:

1.7.1. Riesgo relacionado con 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.

1.7.2. Riesgo relacionado con litigios y riesgo asociado a procesos judiciales en curso:

El Emisor mantiene procesos judiciales activos relacionados principalmente con la recuperación de cartera, tal como se indica en el inciso j) de la página 11 del presente prospecto, por los montos allí señalados. La resolución desfavorable de estos procesos o retrasos en su recuperación podrían afectar negativamente la liquidez, los resultados y la calidad de la cartera del Emisor. Asimismo, la gestión de estos procesos implica costos legales y operativos que podrían impactar la rentabilidad del Emisor.

1.8. Riesgos relacionados con 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), de la que ARCESA es propietaria del 99% de acciones tal como se indica previamente en el punto de control; 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.

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.

2.1. Riesgos 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 de Guatemala, 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.

2.2. Riesgos 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.

2.3. Riesgos relacionados con legislación.

Cambios en la regulación aplicable al Leasing o Factoring podrían afectar el modelo del negocio del Emisor. 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 47 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”.

2.4. Riesgos relacionados con el 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.

2.5 Riesgos relacionados con 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.

2.6. Riesgos relacionados con aspectos ambientales.

Después de un año totalmente atípico como lo fue el año 2020, pudimos ver de forma directa un factor de riesgo que afectó 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.

3. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

3.1. Riesgo de iliquidez 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.

3.2 Riesgo derivado de transacciones con partes relacionadas:

El Emisor realiza transacciones con partes relacionadas, incluyendo operaciones de financiamiento. Dichas transacciones podrían no realizarse en condiciones equivalentes a las de mercado o generar potenciales conflictos de interés. Aunque el Emisor cuenta con políticas internas para la aprobación de estas operaciones, no puede garantizarse que dichas transacciones no afecten negativamente su situación financiera, liquidez o resultados.

3.3. Riesgo relacionado con el 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.

4. OTROS FACTORES DE RIESGO

4.1. 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 22.96%) 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.

La entidad mantiene exposición neta positiva en moneda extranjera, lo cual puede generar impactos negativos en resultados ante apreciaciones del quetzal.

4.2. 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.

4.3 Fuerza mayor:

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

4.4 Riesgos relacionados con condicionantes o covenants:

4.4.1. Riesgo de 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.

4.4.2. Riesgo derivado de la ausencia de restricciones financieras (covenants):

Los valores objeto del presente prospecto no contemplan la imposición de restricciones financieras específicas al Emisor, tales como límites de endeudamiento, requerimientos mínimos de liquidez o indicadores financieros obligatorios. En consecuencia, el Emisor mantiene flexibilidad para asumir niveles adicionales de endeudamiento o modificar su estructura financiera sin requerir autorización de los inversionistas. Esta situación podría incrementar el riesgo crediticio de los valores emitidos y afectar negativamente la capacidad de pago del Emisor.

4.5. Riesgos indicados por la Calificadora de Riesgo:

La Calificadora de Riesgo en su informe presentado para el cierre anual del año 2025 indica los siguientes riesgos que deben ser considerados:

4.5.1. Riesgo Operativo.

La calificación está soportada principalmente por la experiencia que le dan sus 47 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 el Consejo de Administración, 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 los que se encuentra sujeta la entidad, que a la vez permita un crecimiento sostenido. Por el control de riesgo de crédito y en virtud que el emisor ya cuenta con un Manual de Riesgos Integrales, se ve la necesidad que dicho manual sea aplicado correctamente para la protección del patrimonio de la entidad y de los inversionistas.

4.5.2. Riesgo Crediticio:

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 razonable 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; a través de implementar políticas y procesos graduales de coberturas al riesgo crediticio, fundamentado en su sistema de creación de reservas para cuentas incobrables. Para complementar la mitigación del riesgo de crédito ha mantenido la segmentación de clientes según el sector económico, giro de negocio, años de operación y mercado. Por tal razón se considera importante 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 hará necesario que la emisora implemente gradualmente un sistema interno de administración de riesgo crediticio y operativo, principalmente, con el objetivo de mitigar posibles pérdidas crediticias.

4.5.3. Riesgo de Liquidez:

La entidad gestionó antes las Instituciones Financieras, sobre los préstamos decrecientes que tiene autorizados, para convertirlos en préstamos de cuenta corriente, y así tener una mejor administración y optimización de los recursos que maneja la empresa, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera. La obtención de recursos por medio de la emisión de los Pagarés se ha quedado limitada a consecuencia de las nuevas normas que promulgó la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

4.5.4. Riesgo Tecnológico:

De conformidad con el informe de calificación de riesgo con información financiera a diciembre de 2025, la calificadora señaló la importancia de que ARCESA fortalezca y actualice sus sistemas operativos de información, indicando además que el proyecto de implementación del Core Integral ha presentado atrasos y que la entidad se encuentra evaluando alternativas tecnológicas adicionales. En ese sentido, existe el riesgo de que retrasos en la implementación, sustitución o actualización de plataformas tecnológicas y sistemas de información puedan afectar temporalmente la eficiencia operativa, los procesos internos, los controles administrativos y la continuidad o calidad en la prestación de servicios a los clientes.

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 164.76% para 2022, 143.02% para 2023 y 156.62% para 2024, y 193.14% para 2025; 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	RAZÓN PASIVO_CAPITAL
31 de diciembre 2022	255,414	155,020	164.76%
31 de diciembre 2023	241,184	168,631	143.02%
31 de diciembre 2024	289,828	185,050	156.62%
31 de diciembre 2025	399,198	206,689	193.14%

Valores expresados en miles de quetzales

En la cuenta de Deuda Total, se incluye lo correspondiente a los productos por devengar, según se muestra en los Estados Financieros Auditados de cada año.

PASIVO TOTAL / ACTIVO

CIERRES AL	PASIVO TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO
31 de diciembre 2022	206,141	410,434	50.23%
31 de diciembre 2023	185,900	409,816	45.36%
31 de diciembre 2024	215,617	474,848	45.41%
31 de diciembre 2025	308,260	605,887	50.88%

Valores expresados en miles de quetzales

En el rubro de Pasivo Total, no se incluyen los productos por devengar como se muestra en los estados Financieros Auditados de cada año.

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.

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:

La Gremial de Leasing y Factoring, adscrita a la Cámara de Industria de Guatemala, cuenta a la fecha con 28 integrantes, algunos de los cuales pueden considerarse competencia, tales como:

- Leasing Industrial (Banco Industrial, S.A.)
- Leasing BAC
- Facto Lase (Grupo G&T Continental, S.A.)
- Arrendadora Agromercantil, S.A.
- Apex Leasing
- Prolease
- Financiera Summa, S.A.
- Solucrecit
- Coinpro
- GSF 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:

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., cuenta con una política de inversiones conservadora. Como puede verse a continuación, se describen los activos fijos (incluyendo su depreciación) y las inversiones que existen en otras sociedades. De momento, no existen planes de otras inversiones distintas a la mencionada.

b.1. Breve descripción de los Activos Fijos:

Para el año 2025, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., tenía inversiones en Activos Fijos distribuidos de la siguiente manera.

Edificios	7,885
Mejoras a Edificios	2,338
Equipo de Cómputo	1,695
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,894
Vehículos	857
Otros Activos	198
Sub Total	15,866
(-) Depreciación Acumulada	8,887
Mobiliario y Equipo Neto	6,979

Valores expresados en miles de 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., contó con cuatro emisiones bajo programa, las cuales se describen a continuación:

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 el 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.

La emisión bajo programa PAGARES ARRENDA V, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 16 de junio de 2023, bajo el código 01040100300285005 con un monto autorizado de Q.100,000,000.00, y un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que venció el 15 de junio de 2026.

La emisión bajo programa PAGARÉS ARRENDA VI DÓLARES, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 21 de abril de 2023 bajo código número 01220100300280006, con un monto autorizado de US\$10,000,000.00 y con un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que venció el 19 de junio de 2026.

d) Emisiones Vigentes:

La emisión bajo programa PAGARES ARRENDA VII, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 08 de mayo de 2026 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 17 de junio de 2026, bajo el código 01040100300280007 con un monto autorizado de Q.100,000,000.00, y un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que vencerá el 17 de junio de 2029.

La emisión bajo programa PAGARÉS ARRENDA VIII DÓLARES, fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 08 de mayo de 2026 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 10 de julio de 2026, bajo el código 01220100300280008 con un monto autorizado de US\$10,000,000.00 y un plazo para colocar los valores de 3 años, por lo que vencerá el 09 de julio de 2029.

Tabla descriptiva de Emisiones Vencidas y Vigentes

Emisión bajo Programa	Monto Autorizado	Estatus del Programa	Monto colocado al 31/12/23	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/24	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/25	Rango de Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado
PARRENDA 1	Q.40,000	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENDA 2\$	\$3,00	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENDA 3	Q.60,000	Vencido	Q.51,949	6.00% - 7.75%	736%	12 meses	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENDA 4\$	\$ 7,000	Vencido	\$5,50	4.00% - 7.75%	497%	12 meses	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENDA 5	Q.100,000	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	Q.49,192	6.00% - 7.75%	733%	12 meses	Q.57,477	6.00% - 7.75%	724%	12 meses
PARRENDA 6\$	\$ 10,000	Vencido	0	N/A	N/A	N/A	\$4,36	4.00% - 5.50%	517%	12 meses	\$ 4,424	4.00% - 5.50%	522%	12 meses
PARRENDA 7	Q.100,000	Vigente	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
PARRENDA 8\$	\$ 10,000	Vigente	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A

e) Condicionante o Covenant:

Para esta emisión bajo programa no existe ningún acuerdo, condicionante o covenant, 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 de Valores Nacional, S.A. 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 ARRENTA VIII DÓLARES, y la clave de cotización es PARRENTA8\$.

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

La emisión bajo programa tuvo origen en la sesión de fecha 22 de abril de 2026 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 DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000,000.00).

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 regirán, además, por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y en el presente prospecto. Los pagarés por ser representados mediante anotaciones en cuenta, se rigen de conformidad con 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 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00). Aplica una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000.00) tanto para las colocaciones en mercado primario como para las negociaciones en mercado secundario. A partir del monto mínimo de inversión, podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica. Los valores 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 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 Quetzales.

h) Valor nominal:

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 1,000.00).

i) Inversión mínima:

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 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, sin perjuicio de que sí pueda aplicar al inversionista costos, cargos o comisiones por parte del Agente de Bolsa intermediario o alguna otra entidad relacionada con el proceso.

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 afectos que 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 Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

2.2 CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES:

a) Número de series a emitir

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

Cada vez que la Emisora lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A., se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida la Emisora y siempre de manera que la totalidad de pagarés no vencidos no exceda en ningún momento de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 10,000,000.00).

Todo lo anterior, sujeto a que se cumpla con alguno de 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 el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.
- 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 el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.
- Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor a Q.1,000,000.00; o el equivalente en moneda dólares de los Estados Unidos.

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 PARRENDA8\$ 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”).

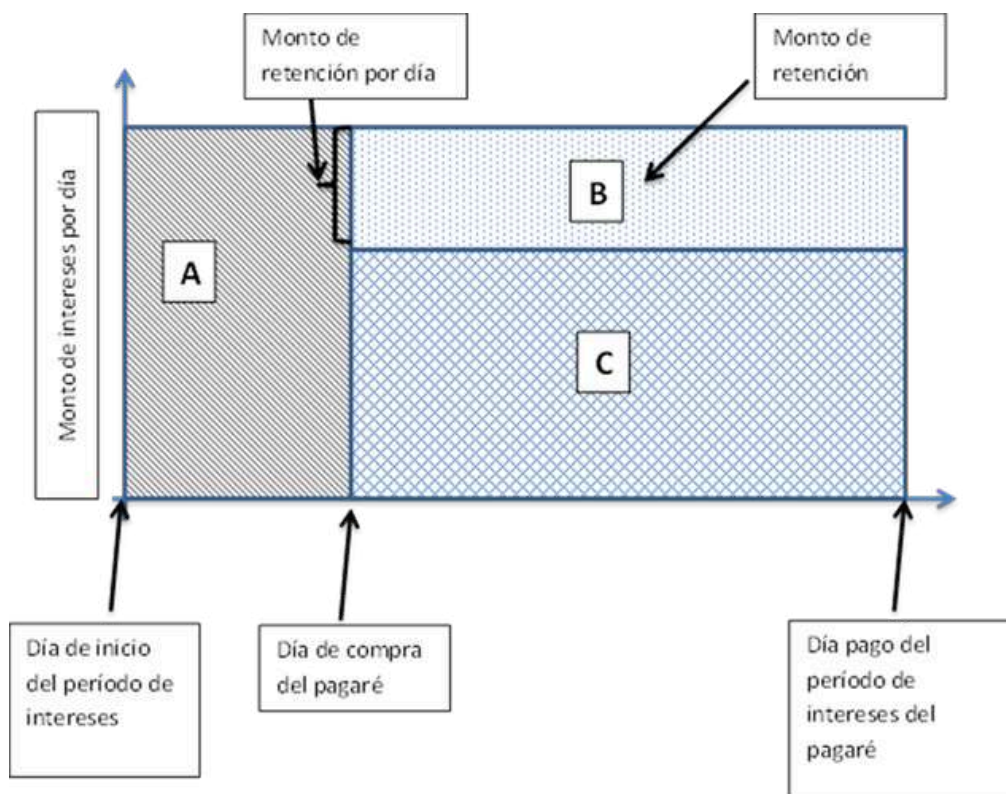
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del “monto a compensar”, será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital 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 procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecido 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	\$100,000.00
Interés Nominal	\$575.34
Interés Neto a recibir	\$517.81

Nota: 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 ARRENTA VII 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] y a corto plazo: A2+[gtm], ambas con perspectiva estable, con datos al 31 de diciembre de 2025.

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

FECHA	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO
31/12/2023	AA[gtm]	A2+[gtm]
31/12/2024	AA[gtm]	A2+[gtm]
31/12/2025	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 8 de mayo de 2026, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 10 de julio de 2026, bajo el código 01220100300280008.

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 09 de julio de 2029. 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 con forme 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 ARRENTA VII 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 17 de junio de 2029. 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).

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Tezó & Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica, con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2023
- Al 31 de diciembre de 2024
- Al 31 de diciembre de 2025

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

BALANCE GENERAL

	2023	2024	2025
Activo Circulante	256,035	276,888	363,099
Activos Fijos y Largo Plazo	153,743	197,908	242,729
Otros Activos	38	51	59
Activos Totales	409,816	474,847	605,887
Pasivo Circulante	138,832	181,246	215,907
Pasivos a Largo Plazo	47,067	34,371	92,352
Otros Pasivos	55,284	74,181	90,938
Total de Pasivos	241,183	289,798	399,197
Capital Pagado	52,000	55,000	60,000
Reserva Legal	18,706	20,377	22,459
Utilidades Acumuladas	68,314	76,255	82,590
Utilidad Neta	29,611	33,418	41,640
Total Patrimonio	168,631	185,05	206,689

Valores expresados en miles de quetzales

ESTADO DE RESULTADOS

	2023	2024	2025
Ingresos	57,733	61,509	80,499
Gastos Financieros	10,495	10,142	16,748
Utilidad Bruta	47,238	51,367	63,751
Gastos Administrativos	20,572	20,289	24,094
Utilidad en Operación	26,666	31,078	39,657
Otros Ingresos	2,541	2,289	3,873
Utilidad antes de Impuesto	29,207	33,367	43,530
Impuesto sobre la Renta	4,589	4,790	6,174
Utilidad Neta del año	24,618	28,577	37,356
Participación Asociada	4,995	4,843	4,284
Resultado Integral del año	29,613	33,420	41,640

Valores expresados en miles de quetzales

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2023	2024	2025
Utilidad del año	29,611	33,418	41,640
Partidas en conciliación entre utilidad neta y efectivo neto	35,333	37,321	43,640
Cambios netos en Activos y Pasivos	30,994	32,024	16,757
Aumento de Activos y disminución de pasivos	53,433	(10,433)	(76,898)
Flujo de efectivo por actividades de inversión	(11,888)	12,326	4,688
Flujo de efectivos por actividades de financiamiento	(38,981)	(1,063)	74,435
Aumento Neto de Efectivo	2,563	830	2,225
Efectivo al inicio del año	2,154	4,718	5,547
Efectivo al final del año	4,718	5,547	7,772

Valores expresados 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 Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A., miembro de SMS Latinoamérica.

3.4. 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).

3.5. 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.

3.6. INFORMACIÓN SOBRE EL AUDITOR EXTERNO

La entidad Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S.A., inscrita en el Colegio de Auditores y Contadores Públicos, es una firma de la red de Firmas legalmente independientes SMS Latinoamérica, firma de auditoría externa independiente contratada por ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A., por cuatro períodos consecutivos, a partir del año 2022 hasta este 2025, y quien ha auditado los estados financieros adjuntados al presente Prospecto. Tiene sus oficinas centrales en 15 avenida 15-81 zona 13, PBX. 2322-6700

3.7. ÍNDICES FINANCIEROS

Se encuentra adjunto al presente prospecto los índices financieros de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A., correspondiente a los periodos 2023, 2024 y 2025.

3.8. 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.

3.9. 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 2023, 2024 y 2025.

3.10. CASOS ESPECIALES DE DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN

3.10.1 CUADRO DE ANTIGÜEDAD DE LA MORA

ANTIGÜEDAD	A DICIEMBRE 2023	A DICIEMBRE 2024	A DICIEMBRE 2025
De 1 a 30 días	2,003	3,165	6,225
De 31 a 30 días	627	663	379
Mayor a 61 días	840	624	668
	3,470	4,452	7,272

Valores expresados en miles de quetzales

3.10.2. 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 2023

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación a diciembre	Contagiado	
			Vencimiento de contratos a Corto Plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo
De 1 a 30 días	2,003	57.72%	190,995	151,724
De 31 a 30 días	627	42.28%		
Mayores a 61 días	840			
Del total de la cartera				
Diciembre 2023	3,470	1.01%	Total Cartera	342,679

Valores expresados en miles de quetzales

1.01% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2023 con relación al total de la cartera.

A Diciembre 2024

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	3,165	71.09%	198,425	195.980
De 31 a 30 días	663	28.91%		
Mayores a 61 días	624			
Del total de la cartera				
Diciembre 2024	4,452	1.13%	Total Cartera	394,405

Valores expresados en miles de quetzales

1.13% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2024 con relación al total de la cartera.

A Diciembre 2025

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	6,225	85.60%	244,192	238,652
De 31 a 30 días	379	14.40%		
Mayores a 61 días	668			
Del total de la cartera				
Diciembre 2025	7,272	1.51%	Total Cartera	482,844

Valores expresados en miles de quetzales

1.51% corresponde al margen que estaría en riesgo de llegar a ser parte de la mora contagiada del periodo 2025 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.

[Registro del Mercado de Valores y Mercancías](#)



11 AVENIDA 3-14, ZONA 1, CIUDAD DE GUATEMALA

[Bolsa de Valores Nacional, S.A.](#)



7A AVENIDA 5-10, ZONA 4, CENTRO FINANCIERO, TORRE 2 NIVEL 9, CIUDAD DE GUATEMALA

[Mercado de Transacciones, S.A.](#)



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.



Ing. Roberto Francisco Zachrisson Gomez
Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal

Informe Calificación de Riesgo

2025

Tipo de informe: Calificación de Emisores de Guatemala

Entidad: Arrendadora Centroamericana, S.A.

Fecha: diciembre de 2025

Escala Nacional	Calificación Actual
-----------------	---------------------

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

Largo Plazo	AA(gtm)
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)

	31/12/2025 **	31/12/2024 **
Total Activos (MMQ)	605.9	474.8
Patrimonio (MMQ)	206.7	185.0
Resultado (MMQ)	41.6	33.4
ROA (%)	6.87%	7.04%
ROE (%)	20.15%	18.06%
EBTDA(%)	58.74%	58.42%

** Estados Financieros auditados por Tezo y Asociados, Auditores y Consultores, S.A.
Miembro de SMS Latinoamerica

Analista Asesor

Diego Mauricio Melendrez
diegom.melendrez@lacialificadora.com

(502) 2269 3025

Metodología

- ✓ La metodología aplicada por LA CALIFICADORA para Arrendadora Centroamericana, S.A. (ARCESA) se fundamenta en el análisis de su perfil institucional, en correlación con el macroentorno y el microentorno, mediante la evaluación de factores cualitativos y cuantitativos.
- ✓ Para este efecto, se utiliza la metodología aplicable a 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 afrontar los riesgos a los que están expuestas. En particular, la evaluación considera los riesgos de crédito, mercado, liquidez, operación, reputación y negocio. Asimismo, se valoran la rentabilidad, la calidad de los activos, la estructura de propiedad y administración, y el acceso a fuentes naturales de fondeo.
- ✓ En el proceso de calificación y evaluación, LA CALIFICADORA se apoya en información interna y externa disponible, complementada con fuentes secundarias consideradas confiables.
- ✓ Los factores evaluados se agrupan en los ejes de clientes, procesos, capacidades y competencias del recurso humano, así como finanzas, considerando su rendimiento, volatilidad, riesgos y solvencia.
- ✓ Bajo este enfoque, LA CALIFICADORA evalúa los siguientes riesgos a los que está expuesta 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, S.A. ARCESA, (Guatemala), con información al 31 de diciembre de 2025, se sustenta en la metodología aplicable a emisores y en la estabilidad de sus indicadores financieros y operativos. La entidad mantiene un nivel consistente de actividad y crecimiento, lo que le permite conservar una posición relevante entre los principales operadores de leasing en Guatemala. Estos elementos respaldan su ubicación dentro de las primeras cinco empresas del sector. La consolidación de sus operaciones descansa en su plan operativo anual; no obstante, se recomienda mantener una revisión periódica y sistemática de su plan estratégico.

✓ Riesgo Operativo

La calificación se sustenta, principalmente, en los 47 años de experiencia de la entidad en el sector de arrendamiento financiero, así como en la estabilidad y el enfoque conservador de su gobierno corporativo. La trayectoria del emisor ha sido consistente y alineada con el objeto para el cual fue constituido. La toma de decisiones continúa concentrada en los principales niveles de gobierno corporativo, especialmente en el Consejo de Administración. Asimismo, la entidad muestra una gestión razonable de los contratos de arrendamiento, con capacidad de respuesta efectiva al cliente y procesos orientados a la recuperación de operaciones aprobadas. Lo anterior se complementa con una incorporación gradual de talento que fortalece el sistema organizacional y favorece una adecuada administración de los riesgos a los que está expuesta la entidad, permitiendo un crecimiento sostenido.

Es importante que la entidad continúe evaluando y revisando sus políticas internas de control y administración, particularmente en lo relacionado con operaciones vinculadas. Conviene distinguir con mayor precisión aquellas transacciones que, por su naturaleza de expansión y crecimiento, corresponden a inversiones, de aquellas que efectivamente constituyen operaciones relacionadas de la compañía. Conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas inversiones pueden mantenerse al costo de adquisición, salvo evidencia de deterioro, en cuyo caso este deberá reconocerse en los resultados del ejercicio.

En el marco de su proceso de mejora continua, ARCESA ha impulsado la adopción de estándares internacionales. En este contexto, el Consejo de Administración autorizó las siguientes acciones:

- a) Rotación de la firma de auditoría externa para que audite los estados financieros por un período máximo de cuatro años.
- b) Contratación de una firma especializada en prácticas de gobierno corporativo para desarrollar el plan de sucesión de los miembros del Consejo de Administración y de los principales ejecutivos.
- c) Fortalecimiento de la unidad de cumplimiento de ARCESA mediante la contratación de un jefe de unidad y oficiales de cumplimiento dedicados a las actividades de prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.
- d) Contratación de una firma especializada para el desarrollo del plan estratégico de ARCESA y la implementación de un sistema ERP (Enterprise Resource Planning), orientado a optimizar la administración de las operaciones.
- e) Asimismo, se realizó una inversión relevante con la incorporación de un jefe de Tecnología, responsable de liderar el soporte técnico y asegurar la continuidad operativa de la entidad.

✓ 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 segmentos: corporativo y medio alto, diversificado en actividades económicas que en la actualidad son de perspectivas razonables, 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 razonable 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; a través de implementar políticas y procesos graduales de coberturas al riesgo crediticio, fundamentado en su sistema de creación de reservas para cuentas incobrables. Para complementar la mitigación del riesgo de crédito ha mantenido la segmentación de clientes según el sector económico, giro de negocio, años de operación y mercado.

Hasta el 31 de diciembre del 2021 la política de ARCESA para determinar dicha reserva, era ajustar al final de cada mes el saldo de la estimación para cuentas incobrables de acuerdo con su cobrabilidad y a un porcentaje establecido por la Administración sobre los saldos de cuentas a cobrar netas, rentas contratos jurídicos, factoring, contratos de arrendamiento, contratos de planes de pago y contratos de factoraje. Durante el año 2022 la Entidad ajustó el monto de la reserva para cuentas incobrables por Q.9,098,589, como resultado de la evaluación conjunta con los auditores externos, auditoría interna y legal, de la empresa, de cuentas por cobrar que están en cobro jurídico, sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores. Dicho efecto lo registro como una rebaja al saldo de las utilidades acumuladas utilizando para ello una reserva registrada en el patrimonio de Q.10,000,000, que a su vez incrementó la reserva para cuentas incobrables. La política actual es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año. Y anualmente se analiza la suficiencia de esta. Para los años, 2025, 2024 y 2023 la Entidad cargo al gasto Q.2,000,000, Q.2,000,000 y Q.2,529,268 respectivamente; y otra vía de salida o recuperación del contrato lo representan los bienes que prevalecen en arrendamiento. Todas estas políticas contribuyen a mitigar el riesgo de incumplimiento de pago en su portafolio crediticio.

✓ Riesgo de Liquidez

Los niveles razonables 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 razonables y costos operacionales eficientes. Y también a la cobertura que tiene la emisión de deuda autorizada que le permitiría aceptar nuevos inversionistas. A diciembre 2025, reporta operaciones activas por tipo de moneda, tanto en moneda nacional y extranjera, para ambas monedas se encuentra estructurado a corto plazo (60%) y largo plazo (40%). Esta estructura de activos le permite poder cubrir oportunamente sus obligaciones, lo que minimiza los riesgos de capacidad de pago y solvencia.

ARCESA, gestionó ante las instituciones financieras la conversión de algunos de sus préstamos decrecientes autorizados a la modalidad de cuenta corriente, con el objeto de contar con mayor flexibilidad en el manejo de sus obligaciones. De igual forma, se incrementaron los montos de las líneas de crédito existentes y se obtuvieron nuevos financiamientos, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, lo que ha permitido una mejor administración y optimización de los recursos de la empresa.

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

✓ Riesgo de mercado

La CALIFICADORA tuvo al alcance información secundaria, que estima que existen en el mercado alrededor de 40 entidades dedicadas al arrendamiento financiero, de las cuales 27 se encuentran asociadas a la gremial de Leasing 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 y mantuvo la presidencia de la Gremial de Leasing y Factoring durante los años de 2023 al 2025, actualmente forma parte de la Junta Directiva (2025-2027). En el año 2025, la gremial continúa integrada con 27 participantes, con el objetivo de estandarizar los procedimientos y buenas prácticas en el marco legal. De los miembros agremiados, tres (3) están vinculados a grupos financieros regulados en Guatemala y uno (1) a una institución financiera regulada.

✓ 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 se vio mejorado en el 2025 ya que la entidad está logrando mantener su estructura de fondeo con recursos, de financiamientos bancarios a plazos de uno a cinco años, 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.

Para seguir fortaleciendo la Solvencia Patrimonial, ARCESA incrementó su capital autorizado de Q.50,000,000.00 a Q. 200,000,000.00, también se incrementó el capital pagado en el año 2024 de Q.52,000,000.00 a Q.55,000,000.00. Para el año 2025, en línea con su estrategia de fortalecimiento de la Solvencia Patrimonial, la entidad incrementó nuevamente su capital pagado, pasando de Q.55,000,000 a Q.60,000,000.00, mediante la capitalización de utilidades retenidas por Q.5,000,000. Este incremento evidencia el compromiso sostenido de los accionistas con la solidez financiera de la entidad.

✓ Perspectivas y Desarrollo de la Calificación

La perspectiva de la calificación sigue estable, debido al comportamiento consistente e incremental de sus resultados. Esto es producto de la participación de los integrantes del Consejo de Administración y la estructura administrativa liderada por ejecutivos con sólida experiencia en los sectores de arrendamiento y factoring. Asimismo, la entidad presenta una situación financiera razonable, con niveles de liquidez adecuados a los volúmenes que actualmente administran y una buena capacidad de generación de caja. Todo lo anterior se complementa con un entorno nacional e internacional caracterizado por políticas expansivas orientadas al crecimiento económico, respaldadas por altos grados de liquidez.

Actualmente continúa con su estructura de fondeo, principalmente soportada por su capital compuesto por acciones comunes, emisión de deuda, y financiamiento bancario. Esta estructura le permite reflejar una capacidad de generación de caja, solvencia patrimonial y niveles de riesgo crediticio controlados. Estos factores constituyen 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 17 años.

En el año 2021, ARCESA, estuvo sujeta a las contracciones económicas y financieras que impactó a nivel nacional y a nivel global, lo que obligó a enfocarse a la eficiencia financiera, crediticia, económica, operativa y tecnológica. Esto implicó la revisión y ajuste de sus niveles de rentabilidad, de liquidez, calidad de portafolio de contratos y sus grados de solvencia patrimonial. Para tal efecto es importante que la entidad actualice sus estrategias enfocándose en la resiliencia financiera y de mercado, incluyendo planes de contingencia y mecanismos de cobertura adecuados.

En el año 2025, Arrendadora Centroamericana, mostró un desempeño financiero consistente con su estrategia de crecimiento, registrando un incremento del 30.9% de sus ingresos financieros, alcanzando un monto de Q.80,498,763, impulsado principalmente por el crecimiento de su portafolio de contratos de arrendamiento financiero (23.1%) y de operaciones de factoraje (49.5%). La utilidad neta del ejercicio ascendió a Q.37,355,146, un 30.7% superior al año anterior, reflejando la capacidad de la entidad para generar resultados favorables en un entorno de mayores exigencias de mercado. Para soportar dicho crecimiento, ARCESA fortaleció su estructura de fondeo mediante el incremento en los préstamos bancarios y los pagarés financieros y mantuvo su política de capitalización de utilidades, elevando el capital pagado a Q.60,000,000. El resultado integral (con la participación de utilidades subsidiarias) del año alcanzó un monto de Q.41,639,770, lo cual ha permitido que el patrimonio se ubicara en Q.206,689,395, evidenciando la continuidad en la estrategia de fortalecimiento patrimonial.

✓ Perfil de la empresa

Arrendadora Centroamericana, S.A. es una entidad guatemalteca constituida el 1 de diciembre de 1978, conforme a las leyes del país. Su objeto social consiste en operar como arrendadora financiera y realizar las operaciones permitidas para este tipo de entidades. Tiene cobertura a nivel nacional y opera desde una oficina central. Se rige por la Ley de Leasing (Decreto 2-2021 del Congreso de la República, aprobada en marzo de 2021 y vigente desde junio de ese mismo año), por la Ley de Factoraje (Decreto 2-2018), por el Código de Comercio y por el marco contable de las NIIF para las PYMES. Sus estados financieros fueron auditados por Tezó & Asociados, sin salvedades.

El emisor cuenta con una estructura organizacional dirigida principalmente por un Consejo de Administración integrado en su totalidad por accionistas. El alto grado de involucramiento del Consejo en la toma de decisiones favorece la fluidez y consistencia de la información. ARCESA dispone de un cuerpo gerencial conformado por la Gerencia General Corporativa, Contraloría Corporativa, Gerencia de Soporte Corporativo, Gerencia de Negocios Leasing, Gerencia de Negocios Factoring, Gerencia Legal Corporativa, Contaduría General Corporativa, Jefe de IT, Jefe de Cartera, Jefe de Cumplimiento, Jefe de Negocios, Jefe Jurídico, y Jefe de Talento Humano. El equipo gerencial posee una experiencia promedio superior a 23 años en el ámbito del leasing, con formación académica a nivel de licenciatura y, en algunos casos, estudios de posgrado, además de una permanencia superior a 25 años 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 ha elaborado 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 reservas 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 99.99% 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.

Durante el año 2025, Rentas y Cobros, ha realizado contratos de arrendamiento por valor de Q.242.2 millones y descontado por un valor de Q.198.7 millones y tomando posición de Q.43.5 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 alto perfil.

La estructura del Consejo de Administración 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 razonable para cumplir con sus compromisos y logrando una razonable capacidad de negociación con sus clientes activos y sus clientes pasivos.

✓ Estrategia

Como resultado de un proceso continuo de planificación estratégica interanual, la administración de Arrendadora Centroamericana, S.A., mantiene claridad sobre su dirección y sus objetivos de corto y mediano plazo. A partir del análisis de sus competidores directos, la entidad ha definido la necesidad de profundizar en sus productos de arrendamiento, descuento de documentos y factoring, con el propósito de fortalecer sus planes de largo plazo y sostener una participación relevante en el mercado.

Desde la perspectiva de servicio, la estrategia se centra en brindar una atención ágil y profesional al cliente, respaldada por políticas definidas con base en la experiencia del Consejo de Administración y del equipo ejecutivo.

Desde la perspectiva financiera, la entidad busca proteger el patrimonio de los accionistas y generar una rentabilidad adecuada sobre el capital invertido. En la perspectiva de clientes, los factores críticos de éxito son la construcción de relaciones rentables de largo plazo, la prestación de un servicio diferenciado y el fortalecimiento de una imagen corporativa sólida. En los procesos internos, se prioriza la agilidad en la toma de decisiones para el otorgamiento de leasing, acompañada de procesos y políticas documentadas y claras. En desarrollo humano y tecnología, se procura atraer, retener y desarrollar talento, así como evolucionar la plataforma tecnológica.

Uno de los principales factores de éxito identificados por la administración durante su proceso de autoevaluación es la capacidad de actuar con agilidad en la toma de decisiones, considerada una ventaja competitiva difícil de replicar. Para sostenerla, resulta indispensable contar con fondeo suficiente para asumir riesgo directo y con capacidad analítica para mitigar los riesgos inherentes al negocio.

Se realizó el Proceso de Planeación Estratégica, estableciendo los siguientes objetivos: (a) Establecer la ruta de trabajo y prioridades para el período 2026-2030 para asegurar la sostenibilidad del negocio; (b) Identificar los hitos prioritarios para los próximos años, para focalizar los esfuerzos y recursos de la organización; (c) Implementar un sistema de rendición de cuentas que permita tomar decisiones oportunas en la gestión del negocio. La Metodología utilizada para dicho proceso de Planeación es “Playing to Win”.

Las principales decisiones del ejercicio de planeación estratégica son: (a) Iniciar proceso de expansión a otro país; (b) Fortalecimiento de la estructura organizacional (Gerencia Legal, IT, RH); (c) Implementación de ERP – CRM en el corto plazo y proyectos de digitalización del negocio a mediano plazo; (d) Diversificación de canales y nichos de negocio; (e) Contratación de jefe de tecnología, que apoyara en el proceso de implementación de los sistemas de ERP y CRM y digitalización 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 apalancarse con fuentes directas de fondeo aprovechando la coyuntura de liquidez existente en el mercado.

✓ 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, 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, por leyes fiscales que entraron en vigor en año 2013), el subsector de construcción a Centros Comerciales y edificios para la vivienda actualmente está en aumento y otros subsectores en aumento también son: el Industrial, agroindustrial, comercio, sector farmacéutico, y servicios.

✓ 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, vehículos, camiones, así como equipo agroindustrial 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 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, dicha Ley se aprobó en enero 2018, según decreto 2-2018, donde se norma el contrato de descuento. A la fecha existen condiciones razonables para profundizar en ambos sectores. Las leyes proporcionan certeza jurídica y contable además de facilitar la inscripción de contratos en el Registro de Garantías Mobiliarias. La Ley de Leasing (Decreto 2-2021), ha tomado mayor relevancia, proporcionando un marco jurídico que facilita el acceso a activos productivos, especialmente MiPymes.

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 las Utilidades de actividades lucrativas.

✓ 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, con lo cual se mitiga el riesgo cambiario.
- ✓ **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 algo más restringido, presenta comportamientos similares, destacándose un mayor dinamismo y desarrollo en Costa Rica y Panamá, tanto en el ámbito de leasing como en el de factoraje. Se estima que el mercado en Centroamérica cuenta con aproximadamente entre 90 a 135 operadores, entre compañías especializadas, entidades reguladas y no reguladas, concentrándose la mayor cantidad en Panamá y Costa Rica. (Guatemala 20-40; El Salvador 8-12; Honduras 5-8; Costa Rica 15-20; Nicaragua 3-5; Panamá 40-50).

El mercado de arrendamiento financiero y factoraje en Centroamérica ha presentado un crecimiento sostenido, impulsado por la demanda de soluciones financiera flexibles que permiten a empresas a acceder a activos sin necesidad de comprarlos y sin comprometer su liquidez. En Centroamérica los tipos de Leasing más utilizados son los siguientes: leasing financiero, leasing operativo, leasing inmobiliario y lease back. El mercado ha mostrado un mayor crecimiento en los países como Guatemala, El Salvador, Costa Rica y Panamá, impulsado por factores económicos, regulatorios y tecnológicos. El Leasing Financiero es el más utilizado en toda la Región, seguido por el Leasing Operativo que es mas fuerte en Costa Rica y el Leasing Inmobiliario presenta expansión en Panama y Guatemala.

El crecimiento en la región se explica por diversos factores: en Guatemala por un marco legal que genera mayor confianza en inversionista y usuarios; en El Salvador, por inversiones privadas orientadas al desarrollo de mercado de leasing; en Costa Rica, por la existencia de un sistema financiero sólido y regulado. Asimismo, el acceso limitado al crédito tradicional para Pymes ha contribuido al protagonismo del leasing como alternativa al financiamiento, especialmente para pequeñas y medianas empresas.

Los países centroamericanos con mayor desarrollo en este mercado son Costa Rica, que cuenta con una regulación clara, y Panamá, que posee un régimen financiero consolidado. Guatemala presenta un nivel de desarrollo medio, apoyado en su marco legal, mientras El Salvador también muestra un desarrollo medio, cuenta con una ley. En cambio, Honduras y Nicaragua presentan un nivel de desarrollo bajo, derivado debido a la ausencia de una regulación específica, lo cual genera incertidumbre jurídica. No obstante, existen empresas que ofrecen leasing para vehículos y maquinaria.

✓ Desempeño de actividad económica financiera (guatemalteca e internacional)

✓ La economía guatemalteca

- ✓ El comportamiento del crecimiento económico de Guatemala ha sido estable, oscilando entre la media del 3.0%-3.8% en precios constantes, hasta el año 2019, en el año 2020 la economía se contrajo en un rango menor al 1.5%; en el año 2021, según datos del Banco de Guatemala, terminó en 7.5%; el año 2022 reportó un 4.1%; el año 2023 fue de 3.5% de crecimiento económico y el año 2024 registro un crecimiento del 3.7% superando las proyecciones iniciales del Banco de Guatemala. Este desempeño fue impulsado principalmente por un aumento en la demanda interna, motivado por un mayor nivel de consumo de los hogares, así como por el crecimiento de la inversión y recuperación de las exportaciones.

- ✓ Para el año 2025, la economía guatemalteca mostró un desempeño superior al esperado, alcanzando un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de 4.3%, según datos del Banguat, posicionándose como la economía líder de la región. Este resultado superó significativamente las expectativas iniciales (3.5%), el dinamismo se sustentó en el consumo privado, la formación bruta de capital, el crecimiento de la construcción pública y el incremento en las importaciones de bienes de capital y materiales de construcción.
- ✓ La deuda pública se mantuvo por debajo del 27% del PIB y las agencias calificadoras reconocieron la solidez del marco macroeconómico: S&P elevó la calificación soberana de “BB” a “BB+”, con perspectiva estable, ubicando al país a un solo escalón del grado de inversión, mientras que Moody’s mantuvo su calificación en “Ba1” con perspectiva estable y Fitch Rating mantuvo la calificación en “BB+” con perspectiva estable. Para el año 2026, el Banguat proyecta un crecimiento de 4.1%, sustentando en la continuidad del dinamismo del consumo interno y la inversión, aunque sujeto a riesgos externos derivados de la política arancelaria de Estados Unidos y la evolución del flujo de remesas.
- ✓ Para el año 2025, el sistema bancario es conformado por 19 entidades que representan el 94.1% de los activos del sistema financiero regulado, registrando un crecimiento interanual en activos totales de 12.3%, alcanzando un monto de Q.642,350.0 millones. La cartera crediticia creció 8.4%, situándose en Q.364,453.6 millones, impulsada principalmente por los créditos empresariales y los créditos productivos, cuyos niveles de morosidad se redujeron interanualmente en 0.1%. Los depósitos del público crecieron 11.3%, alcanzando un monto de Q.483,335.6 millones. El indicador de mora se ubicó en 2.4% a diciembre de 2025, menor al registrado en el mismo mes del año anterior (2.5%), con una cobertura de provisiones de 131.2%. Las tasas de interés activas promedio ponderadas total de la cartera de créditos se mantuvieron en torno al 12.95% anual en moneda nacional y 7.27% en moneda extranjera. El indicador de liquidez inmediata se situó en 19.0%, nivel positivo y elevado en comparación con otros sistemas financieros de la región. En conjunto, los riesgos para la estabilidad financiera del país se mantuvieron bajos durante 2025, conservándose adecuados niveles de solvencia, liquidez y calidad de activos, respaldados por una gestión prudente de riesgos por parte del sistema bancario.
- ✓ 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 dejar en 2.75% la tasa de referencia denominada la TASA LIDER y en el año 2020 y 2021 dicha tasa la redujeron a 1.75%, para mantener controlada la inflación que se ubicó en el orden del 3.0%. Para el año 2022 se inició un ciclo de incrementos que llevó a la TASA LIDER hasta el 5.0%, en respuesta al repunte inflacionario que alcanzó el nivel de 9.24%. En el año 2023, la TASA LIDER se mantuvo en 5.0% y la inflación cerró en 4.18%. Para el periodo del año 2024 se produjo una reducción gradual en la tasa líder ubicándose en 4.50% al cierre del año, en línea con una inflación que descendió significativamente.
- ✓ Para el año 2025, la Junta Monetaria profundizó el ciclo de relajamiento monetario con tres reducciones consecutivas de 25 puntos básicos cada una: en agosto se redujo de 4.50% a 4.25%, en septiembre de 4.25% a 4.00% y en noviembre de 4.00% a 3.75% cerrando el año en este último nivel. Estas decisiones se sustentaron en la persistencia de condiciones de baja inflación. Para el mes de febrero de 2026, la Junta Monetaria continuó con la tendencia con una nueva reducción de 0.25% para cerrar la TASA LIDER en 3.50% ante una inflación de 0.96% en enero de 2026.
- ✓ Durante el año 2024 se observó una estabilidad del tipo de cambio que oscila en una banda media de 7.76 a 7.82 con una baja volatilidad de 0.47%, favoreciendo al sector importador. La estabilidad se mantuvo durante todo el año, respaldada por políticas monetarias prudentes, factores macroeconómicos favorables y una intervención activa del Banco de Guatemala (Banguat). La tendencia del tipo de cambio obedece en buena parte al comportamiento de las remesas familiares que ha reflejado una tendencia hacia el alza, alcanzando una participación cercana al 19.6% con relación al PIB durante el 2024, 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.
- ✓ Para el año 2025, el tipo de cambio continuó mostrando una tendencia a la apreciación del quetzal frente al dólar, pasando de Q7.71 al inicio del año hasta Q7.66 al final del mismo. Esta apreciación fue impulsada principalmente por el flujo récord de remesas familiares, que alcanzaron un máximo histórico de US\$25,530 millones, equivalente a cerca del 19.0% del PIB.
- ✓ Las autoridades monetarias han aprobado la Ley de Factoraje, Decreto 2-2018 aprobado por el Congreso de la República en fecha 16 de enero de 2018 y entró en vigencia el 22 de agosto de 2018, con aspectos importantes como los siguientes:



- ✓ **A nivel Internacional** (según Banco de Guatemala)
- ✓ La actividad económica mundial durante el año 2024, mostró resiliencia frente a tensiones geopolíticas y condiciones financieras aún restrictivas, respaldada por el dinamismo del sector servicios, la fortaleza de los mercados laborales y la recuperación del comercio internacional. Este desempeño positivo se extendió durante 2025, año en el que la economía mundial superó las expectativas iniciales. No obstante, durante el primer semestre el cambio en las políticas económicas en los Estados Unidos, especialmente la introducción de políticas comerciales restrictivas mediante la imposición de barreras arancelarias y acciones para restringir la inmigración irregular, han exacerbado los niveles de incertidumbre a nivel global, reflejándose en la disminución de la confianza de las empresas y los consumidores, una mayor volatilidad financiera y un incremento en las expectativas de inflación.
- ✓ Hacia el segundo semestre de 2025, la economía mundial mostró una capacidad de adaptación mayor a la esperada. El impacto arancelario resultó menor de lo previsto, gracias a la celebración de acuerdos comerciales bilaterales, y a que la mayoría de los países se abstuvieron de tomar medidas de represalia. El sector privado demostró agilidad, anticipando importaciones y redireccionando cadenas de suministros. En consecuencia, el FMI revisó al alza su proyección de crecimiento mundial a 3.2% para 2025 (desde el 3.0%) y a un 3.1% para 2026, impulsado por el dinamismo del comercio global.
- ✓ El desempeño económico continuó siendo heterogéneo a nivel de países, debido a las diferencias en el grado de vulnerabilidad frente a los efectos de los conflictos geopolíticos, la implementación de medidas proteccionistas, las restricciones a la inmigración, la menor cooperación internacional y la evolución de los precios internacionales de las materias primas, así como al espacio de políticas fiscales disponibles para enfrentar condiciones externas menos favorables. Los riesgos a la baja persistieron, aunque moderados, vinculados a la inflación subyacente persistente, la prolongación de los conflictos geopolíticos, la inestabilidad en el sector inmobiliario de la República Popular de China y los altos niveles de endeudamiento en varias economías, especialmente emergentes y en desarrollo.
- ✓ En los mercados financieros internacionales, el entorno de elevada incertidumbre durante el primer semestre, causado principalmente por las crecientes tensiones comerciales y geopolíticas, afectó la confianza de los inversionistas, reduciendo su apetito por riesgo y provocando un aumento considerable de la volatilidad financiera. No obstante, hacia el cierre de 2025, las condiciones financieras se tornaron más laxas, en parte debido al debilitamiento del dólar y a la tendencia global de relajamiento monetario. Por su parte, el precio internacional del petróleo registró una reducción significativa durante el año, debido principalmente a las perspectivas de una mayor oferta por parte de los Estados Unidos y a la decisión de la Organización de Países Exportadores de Petróleo y otros importantes productores (OPEP) de proceder con la reducción gradual de los recortes a la producción. Esto ocurrió en un contexto de menor demanda, particularmente por parte de la República Popular China, y de moderación de las tensiones geopolíticas, especialmente en Europa del Este. Adicionalmente, el precio se vio afectado por la incertidumbre en torno al impacto de la política arancelaria impulsada por la administración Trump, así como por el limitado progreso en las negociaciones comerciales entre Estados Unidos y sus principales socios comerciales, lo que deterioró las expectativas de crecimiento de la demanda mundial de crudo. Los menores precios del petróleo y sus derivados tuvieron un efecto favorable sobre la inflación en Guatemala y otras economías importadoras de la región.

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 2025, registra un aumento con relación al año anterior, de su cartera de contratos, de un 22.05% (2024: 17.31%); 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 84.05% y moneda extranjera 15.95%). Adicionado a un razonable 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. Se evidencia un leve crecimiento en los contratos en moneda extranjera.
- ✓ Es importante que ARCESA cuente con sistemas operativos de información más robusta y actualizada, con el objetivo de lograr elevar sus niveles de eficiencia, por lo que 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. No obstante, dicho proyecto presenta atraso en la finalización de mismo. Por lo que se está en la cotización y negociación de un nuevo sistema con Microsoft.
- ✓ Derivado que debe mantener la política conservadora de distribución del resultado, la misma se integra:
 - Dividendos, (se mantiene el impacto de pago en efectivo no mayor al 88% de la utilidad del ejercicio, ya que existe una porción que se distribuye en acciones no mayor al 12%).
 - El complemento de los resultados operativos se destina a Utilidades Retenidas y a la Reserva Legal.
- ✓ Orientado todo ello al incremento del patrimonio, con el objetivo de mantener un continuo incremento en el capital y una relación prudencial en cuanto al volumen de activos administrados, dicha ecuación deberá ser revisada por parte de la emisora.

Tendencia de actividad en sus operaciones y dependencia de márgenes financieros

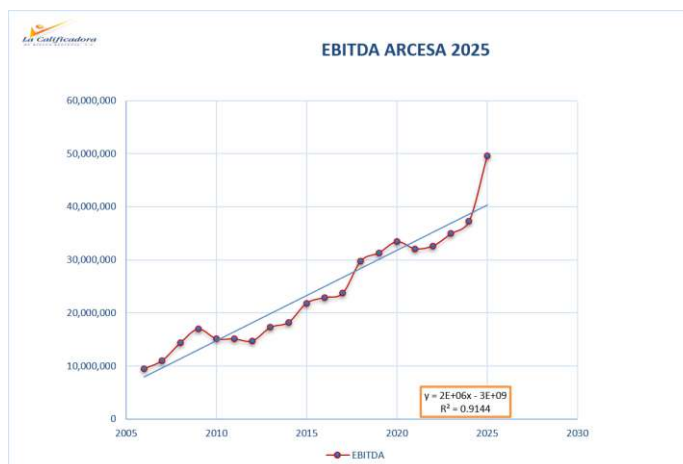
En el año 2025 variaron los indicadores, en relación con el año 2024; marginalmente recuperándose para mantener las tendencias de los indicadores de los años 2012 al 2019; mostrando el emisor cambios leves en su estructura de balance; siendo la de mayor relevancia: en los contratos de arrendamientos que aumentaron en 22.05%; aumento en los financiamientos bancarios de 58.51%, en la emisión de pagarés un leve aumento de 7.59%, en el patrimonio un aumento de 11.69%. Con relación a las tasas de interés activas y pasivas el comportamiento es: tasa activas promedio ponderado en quetzales de 9.28%; y tasa activa promedio pondera en dólares de 10.58%; teniendo un marginal incremento; 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 7.50% hasta un 15.25% anual, variable. En dólares entre un 5.50% a 16.75%, en las pasivas oscilan en quetzales entre 7.25% a 8.50% anual, variable, y en dólares entre 7.50%, 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 46.05% hasta el 58.74% anual, en los periodos del 2017 a 2025.

Gráfico # 01: 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 razonable, permitiéndole lograr rendimientos adecuados y sostenibles; ROA 2025 (6.87%), ROA 2024 (7.04%), mostrando una leve disminución respecto. ROE 2025 (20.15%), ROE 2024 (18.06%), un aumento considerable.

Capacidad de absorción de gastos y eficiencia administrativos

Los niveles de eficiencia operacional muestran un comportamiento estable, aumentando respecto al año anterior (2024), sin embargo, presenta una tendencia hacia el alza (respecto años anteriores), observándose una capacidad de absorción de gastos administrativos, con un promedio de 29.50% durante el periodo de los años 2011 a 2025; en el año 2025 tuvo una reducción el índice ubicándose en 28.56%.

Portafolio de Cartera

El portafolio de cartera al 31 de diciembre del 2025, de Arrendadora Centroamericana constituye su principal activo productivo, representando el 68.56% del total de sus activos. La integración de la cartera por moneda es: moneda nacional el 84.05% (2024: 87.32%) y en moneda extranjera el 15.95% (2024: 12.68%), evidenciando un incremento en la participación de la cartera en moneda extranjera respecto al año anterior. Este comportamiento se asocia, en parte, a la apreciación del quetzal respecto al dólar observada durante el año 2025, lo que ha incentivado a algunas empresas, particularmente aquellas con ingresos en divisas o vinculadas al comercio exterior, a endeudarse en moneda extranjera, aprovechando tasas activas más competitivas en dólares. No obstante, la cartera en moneda nacional continúa siendo ampliamente predominante, reflejo de que la mayoría de los arrendatarios generan sus ingresos en quetzales prefieren contratar leasing en esta misma moneda para evitar descalces entre ingresos y egresos de moneda, mitigando así el riesgo cambiario.

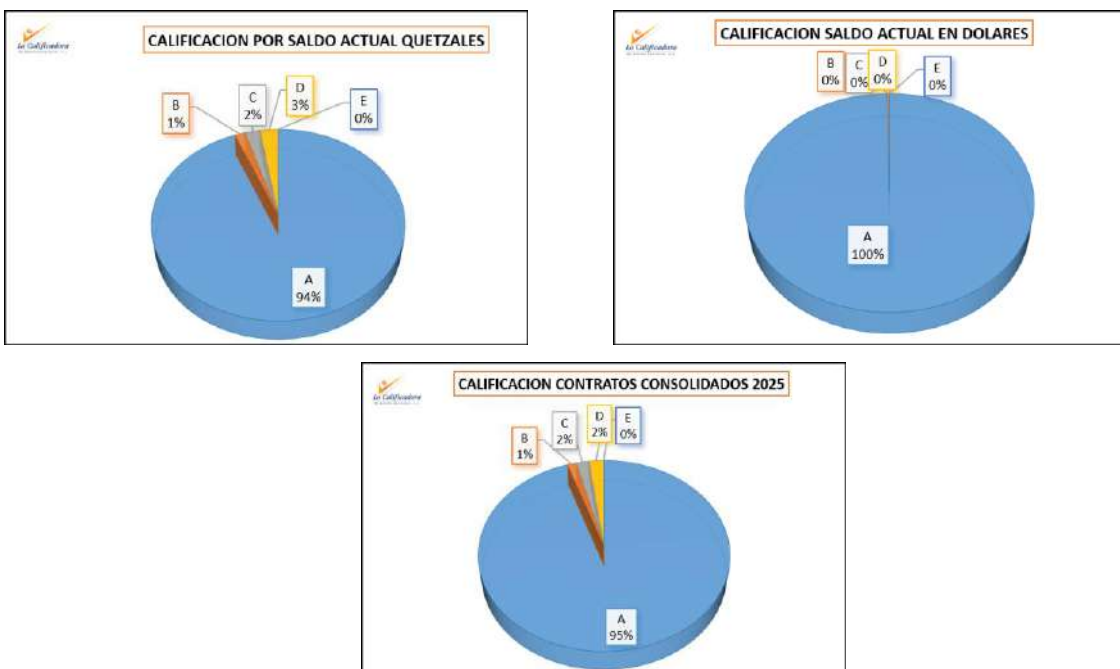
La cartera por mora al 31 de diciembre del 2025 representa el 1.64% del total de la cartera vigente. Los saldos vencidos por moneda se integran así: moneda nacional Q.6,946,218.12 y moneda extranjera Q.324,783.46 para un total de Q.7,271,001.58.

Gráfico # 02: Cartera vencida por Moneda



- ✓ Portafolio Integrado por calificación de los contratos, de acuerdo con su forma de pago.

Gráfico # 03: Cartera total por Calificación

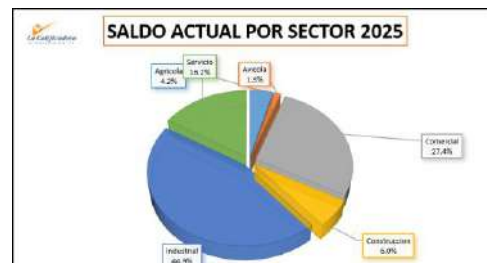


El portafolio de cartera de ARCESA, al 31 de diciembre 2025, es de buena calidad, ya que el 96.0% del total de la cartera está representado por sus créditos que están clasificados como A y B.

- ✓ Portafolio de la cartera clasificado por sector

Gráfico # 04: Cartera por Sector y por cantidad de contrato

SECTOR ECONOMICO	# CONTRATOS	SALDO ORIGINAL	SALDO ACTUAL	SALDO VENCIDO
Agrícola	45	35,739,098.16	18,499,198.48	0.00
Avícola	26	14,786,842.87	5,686,938.29	36,477.93
Comercial	453	222,497,836.18	121,041,282.19	2,702,512.77
Construcción	68	59,048,497.03	26,641,438.60	325,515.13
Industrial	318	383,577,453.41	198,594,807.83	2,779,621.63
Servicio	381	181,554,500.57	71,789,083.04	1,426,874.12
Total	1,291	897,204,228.22	442,252,748.43	7,271,001.58



La integración de la colocación del portafolio de cartera está concentrada principalmente en los sectores de: Industria 44.9% (318 contratos), Comercial 27.4% (453 contratos), Servicio 16.2% (381 contratos), Construcción 6.0% (68 contratos), Agrícola 4.2% (45 contratos), Avícola 1.3% (26 contratos) y Agroindustrial 1.3% (26 contratos).

Gráfico # 05 Resumen de principales indicadores de ARRENDADORA CENTROAMERICANA:

Principales Indicadores Miles Q.	Monto	%
	2025	
Crecimiento en activos	131,039.5	-0.15%
Crecimiento en activos Contratos netos	79,896.4	7.54%
Crecimiento en patrimonio(NETO)	21,639.8	8.78%
Reducción de préstamos bancarios	87,762.47	25.4%
Crecimiento de pagarés	6,672.3	-10.53%
EBIT	43,529.3	
Margen Ebit	54.07%	
ROA	6.87%	
ROE	20.15%	

✓ Composición de financiamiento de los activos

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

El financiamiento de ARRENDADORA CENTROAMERICANA al 31 de diciembre de 2025 se encuentra estructurado en pasivos con costo (39.60%), pasivos sin costo (26.28%), y con el patrimonio el (34.11%) del total de los activos.

- ✓ Estructura de financiamiento por monedas

ARCESA ha seguido manteniendo la estrategia en el año 2025, de financiar el total de sus activos tanto en moneda extranjera Q.50.1 millones que representa el 7.26% (2024: 8.27%) y en moneda nacional de Q.555.7 millones que representa el 92.74% (2024: 91.73%). El emisor cuenta en el 2025 con una brecha positiva entre activos y pasivos en moneda extranjera de \$3.6 millones de dólares, que con un adecuado análisis y planeación financiera refleja una capacidad mayor de obtención de fondos, con el objetivo de lograr 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 79.1% (2024: 76.30%) y en moneda extranjera el 20.9% (2024: 23.70%). 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 1.9 a 1.0 vez. A pesar de 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. Lo anterior refleja una estructura de capital sólida, con un amplio respaldo patrimonial que brinda capacidad para absorber eventuales pérdidas crediticias y margen suficiente para el crecimiento futuro de su cartera de arrendamiento, sin comprometer su posición de solvencia.

El emisor mantiene su política interanual de incrementos consistentes en el patrimonio, a través de las utilidades retenidas y capital pagado; 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 2025 tiene un crecimiento promedio interanual de Q.10.7 millones. A diciembre de 2025 el capital contable representa el 34.11% de los activos totales, teniendo un incremento a diciembre 2025 de 11.69 (2024: 9.74%), que corresponde a un aumento del patrimonio en Q.21.3 millones de quetzales que corresponden principalmente a aumento en utilidades retenidas. Las variaciones mencionadas responden a una política y estrategia definida por el Consejo Administración de ARCESA, como parte de su prudencia financiera.

La relación de patrimonio con la deuda es de Q.206.7 MM de patrimonio contra Q.399.2 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.

Gráfico # 06 Composición del Financiamiento de los Activos

COMPOSICIÓN DEL FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS

2025

FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO

Préstamos bancarios	86,653,670	14.30%
Pagarés Financieros	94,524,339	15.60%
Otros (Depósitos en garantía)	2,272,719	0.38%

TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO

183,450,728

OTROS FONDOS

215,746,987

Préstamos a largo plazo	58,777,782	9.70%
Otras cuentas acreedoras	90,937,901	15.01%
Otros Pasivos(Sin costo)	66,031,304	10.90%

PATRIMONIO

206,689,395 34.11%

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO

605,887,110 100.00%

✓ 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 99.99% 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 delimitan las políticas crediticias y sus procesos de aprobación. 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 de Administración.
- ✓ 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 de 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 de Administración.
- ✓ 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.

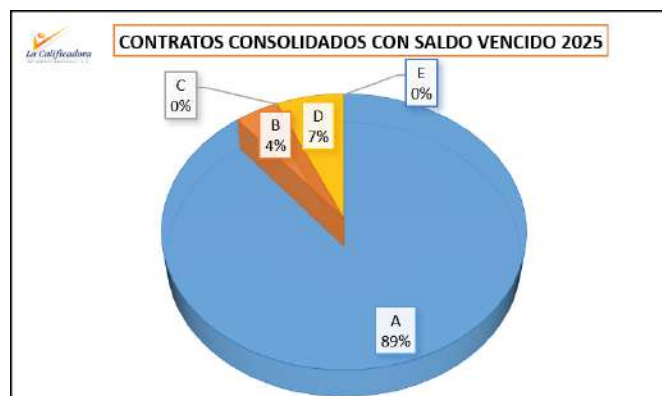
✓ Riesgo Crediticio

- ✓ 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 # 07 de Clasificación por saldo en mora según su calificación



✓ **Indicadores de Morosidad.**

El indicador de mora del portafolio de contratos a diciembre 2025 representa un índice del 1.64%; capital en riesgo del 11.03%, con relación al total de cartera.

Gráfico # 08 de Clasificación por de capital en riesgo por saldo vencido según su calificación



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

Gráfico # 09 Antigüedad de saldos en mora (dólares y quetzales)

CARTERA CONSOLIDADA DE SALDOS VENCIDOS POR DIAS VENCIDOS			
SALDO ORIGINAL	SALDO ACTUAL	SALDO VENCIDO	DIAS DE VENCIDO
7,886,154.18	7,625,879.25	308,300.00	2061
1,640,217.00	507,124.20	154,233.60	1193
1,320,465.24	423,699.78	2,224.70	966
655,763.40	127,155.28	15,814.18	951
2,049,854.19	22,156.59	49,630.77	631
200,105.89	87,794.01	8,344.62	90.00
27,639.50	38.37	951.31	70.00
3,464,157.52	1,167,599.44	299,044.89	52.00
741,397.34	71,152.01	49,751.40	36.00
424,353.02	138,826.08	46,612.11	28.00
731,503.18	199,422.60	30,685.11	23.00
7,612,969.00	3,994,959.40	387,792.58	21.00
880,741.80	462,116.69	17,372.09	15.00
1,959,908.40	1,535,261.58	40,490.17	13.00
47,575,457.30	30,642,944.90	5,798,008.22	6.00
1,547,244.25	1,225,897.82	1,061.41	1.00
78,717,931.21	48,232,028.00	7,210,317.16	

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 Comercial, Servicios, Construcción, e Industrial.

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

Gráfico # 10 de Clasificación por sector de la mora y del capital en riesgo, del portafolio vencido a diciembre 2025.



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

Su política de creación de reservas sobre la cartera vigente es del 3% sobre el total del portafolio de contratos y cuentas por cobrar en el año 2022 se ajustó la reserva de cuenta incobrables por un monto Q. 9.0 MM. Las Estimaciones para cuentas incobrables, a diciembre del 2025 son de Q.26.9 millones, registran una cobertura de 369.55% sobre cuotas vencidas de un día en adelante. Cuando se suman los saldos en cobro jurídico, la cobertura es de 205.28% y las garantías sobre los saldos vencidos más saldos en jurídico su cobertura es del 659.5%.

Gráfico # 11 Cobertura sobre cuotas vencidas y saldos en jurídico a diciembre 2025

Cobertura al saldo cuotas vencidas y saldos en jurídico				
	Saldos	Reserva Cuentas Incobrables	Reserva liquida	Garantia
Saldo vencidos según Matriz	7,271,001.58			59,449,606
Saldo según Estados Financieros en Juridico		26,869,929.00		
Moneda Nacional Juridico	5,818,575.00			
Moneda Extranjera Juridico				
Reserva liquida				
Total	13,089,576.58	26,869,929.00	0	59,449,606
COBERTURAS CUOTAS VENCIDAS		369.55%		
COBERTURAS CUOTAS VENCIDAS + SALDOS JURIDICOS		205.28%	205.28%	659.5%

Se mantiene la recomendación, que la entidad 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.

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.**

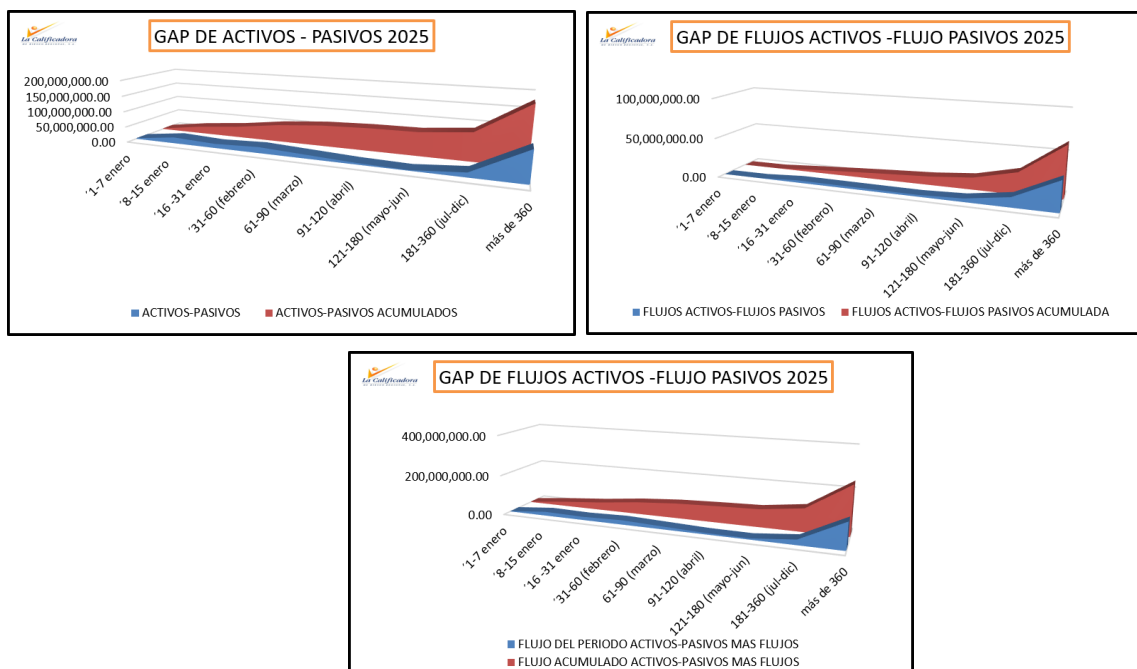
Al igual que todas las entidades que componen el sistema financiero guatemalteco regulado y no regulado, la entidad enfrenta riesgos de liquidez tanto en moneda nacional como extranjera, los cuales a diciembre 2025 cuenta con coberturas razonables, siendo la base el nivel de activos líquidos disponibles, 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 generado de la operación de la siguiente forma:

Gráfico # 12 Proyección de Administración de liquidez, (activos productivos, pasivos con costo y flujos generados)

	1-7 enero	8-15 enero	16 -31 enero	31-60 (febrero)	61-90 (marzo)	91-120 (abril)	121-180 (mayo-jun)	181-360 (jul-dic)	más de 360
ACTIVOS									
INTERESES FLUJO	78,887.69	212,700.87	4,132,663.70	3,710,923.03	3,477,477.24	3,211,352.41	5,907,523.05	15,280,020.38	44,109,126.53
CAPITAL	2,259,700.00	19,377,093.98	25,711,107.76	28,365,678.86	28,120,150.91	14,169,469.28	25,980,578.07	77,764,446.36	149,226,836.59
TOTAL	2,338,587.69	19,589,794.85	29,843,771.46	32,076,601.89	31,597,628.15	17,380,821.69	31,888,101.12	93,044,466.73	193,335,963.12
PASIVOS									
INTERESES GASTOS	0.00	0.00	1,168,861.93	992,452.06	1,022,000.15	913,548.90	1,664,431.14	3,355,979.34	7,282,527.61
CAPITAL	0.00	0.00	12,312,113.27	9,424,292.47	16,155,004.40	9,103,183.58	24,157,904.77	63,860,674.86	56,013,328.39
TOTAL	0.00	0.00	13,480,975.20	10,416,744.53	17,177,004.55	10,016,732.48	25,822,335.91	67,216,654.19	63,295,856.00
ACTIVOS-PASIVOS	2,259,700.00	19,377,093.98	13,398,994.48	18,941,386.39	11,965,146.51	5,066,285.70	1,822,673.30	13,903,771.50	93,213,508.20
ACTIVOS-PASIVOS ACUMULADOS	2,259,700.00	21,636,793.98	35,035,788.46	53,977,174.85	65,942,321.36	71,008,607.06	72,831,280.36	86,735,051.86	179,948,560.06
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIVOS	78,887.69	212,700.87	2,963,801.77	2,718,470.97	2,455,477.09	2,297,803.51	4,243,091.91	11,924,041.04	36,826,598.92
FLUJOS ACTIVOS-FLUJOS PASIVOS ACUMULADA	78,887.69	291,588.56	3,255,390.33	5,973,861.30	8,429,338.39	10,727,141.90	14,970,233.81	26,894,274.85	63,720,873.76
FLUJO DEL PERIODO ACTIVOS-PASIVOS MAS FLUJOS	2,338,587.69	19,589,794.85	16,362,796.25	21,659,857.36	14,420,623.60	7,364,089.21	6,065,765.21	25,827,812.54	130,040,107.12
FLUJO ACUMULADO ACTIVOS-PASIVOS MAS FLUJOS	2,338,587.69	21,928,382.54	38,291,178.79	59,951,036.15	74,371,659.75	81,735,748.96	87,801,514.17	113,629,326.71	243,669,433.82

Gráfico # 13 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, al incremento, teniendo un impacto en su resultado operativo, sin embargo, el resultado de su subsidiaria que ha contribuido a no reducir el resultado final de la entidad. ARCESA se encuentra 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.

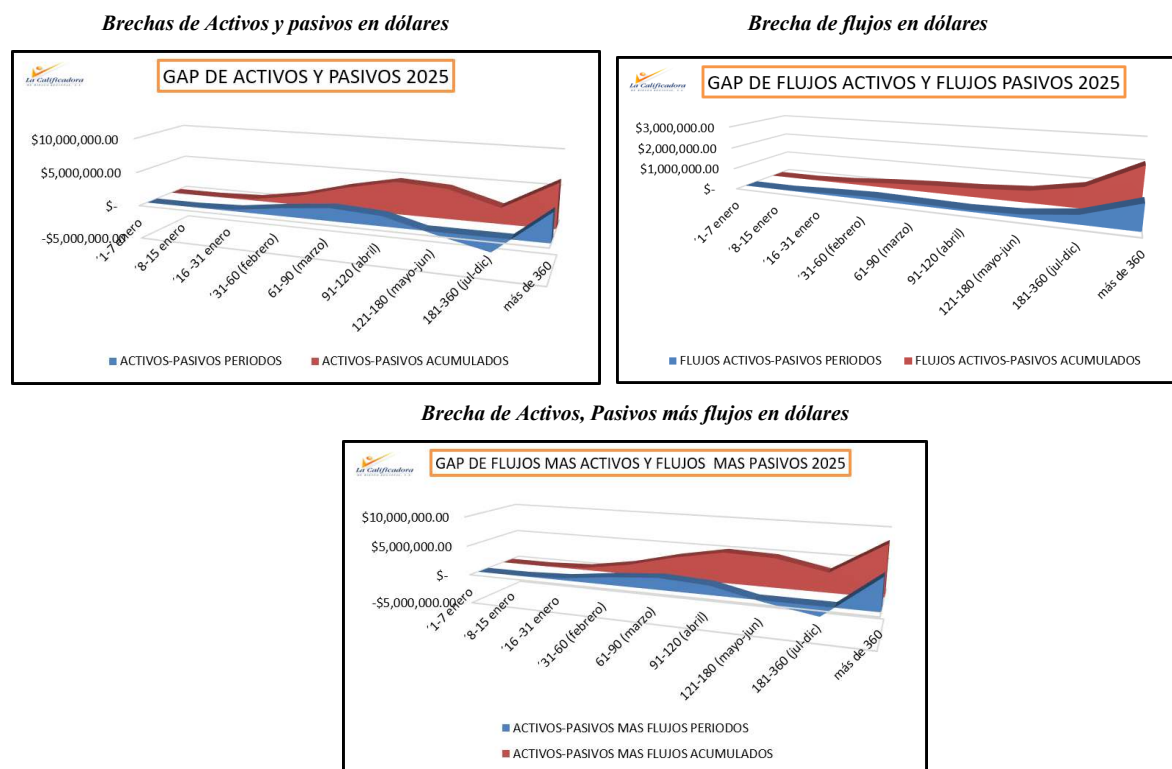
✓ **Riesgo por tipo de cambio**

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 que, ante volatilidades de apreciación del dólar, el impacto resulta negativo hacia los resultados y su patrimonio.

Gráfico # 14: Gap de moneda dólares a diciembre 2025

	1-7 enero	8-15 enero	16-31 enero	31-60 (febrero)	61-90 (marzo)	91-120 (abril)	121-180 (mayo-jun)	181-360 (jul-dic)	más de 360
activos									
flujos intereses	\$ 5,450.93	\$ -	\$ 113,903.13	\$ 173,329.89	\$ 135,047.57	\$ 95,854.80	\$ 176,869.55	\$ 442,937.35	\$ 1,118,558.11
capital	\$ -	\$ -	\$ 797,832.80	\$ 1,681,815.35	\$ 2,531,200.40	\$ 1,866,337.94	\$ 616,426.41	\$ 1,298,776.29	\$ 4,050,381.68
total	\$ 5,450.93	\$ -	\$ 911,735.93	\$ 1,855,145.24	\$ 2,666,247.97	\$ 1,962,192.74	\$ 793,295.96	\$ 1,741,713.64	\$ 5,168,939.79
pasivos									
intereses gastos	\$ -	\$ -	\$ 30,891.61	\$ 25,640.61	\$ 25,291.45	\$ 21,974.42	\$ 37,533.14	\$ 43,444.23	\$ -
capital	\$ -	\$ -	\$ 538,802.83	\$ 533,802.83	\$ 698,802.83	\$ 433,802.83	\$ 1,022,605.65	\$ 3,311,816.96	\$ -
total	\$ -	\$ -	\$ 569,694.43	\$ 559,443.44	\$ 724,094.28	\$ 455,777.25	\$ 1,060,138.79	\$ 3,355,261.19	\$ -
ACTIVOS-PASIVOS PERIODOS	\$ -	\$ -	\$ 259,029.97	\$ 1,148,012.52	\$ 1,832,397.57	\$ 1,432,535.11	\$ 406,179.24	\$ 2,013,040.67	\$ 4,050,381.68
ACTIVOS-PASIVOS ACUMULADOS	\$ -	\$ -	\$ 259,029.97	\$ 1,407,042.50	\$ 3,239,440.07	\$ 4,671,975.19	\$ 4,265,795.95	\$ 2,252,755.28	\$ 6,303,136.96
FLUJOS ACTIVOS-PASIVOS PERIODOS	\$ 5,450.93	\$ -	\$ 83,011.52	\$ 147,689.28	\$ 109,756.12	\$ 73,880.38	\$ 139,336.41	\$ 399,493.12	\$ 1,118,558.11
FLUJOS ACTIVOS-PASIVOS ACUMULADOS	\$ 5,450.93	\$ 5,450.93	\$ 88,462.45	\$ 236,151.73	\$ 345,907.84	\$ 419,788.23	\$ 559,124.64	\$ 958,617.75	\$ 2,077,175.86
ACTIVOS-PASIVOS MAS FLUJOS PERIODOS	\$ 5,450.93	\$ -	\$ 342,041.49	\$ 1,295,701.80	\$ 1,942,153.69	\$ 1,506,415.50	\$ 266,842.83	\$ 1,613,547.55	\$ 5,168,939.79
ACTIVOS-PASIVOS MAS FLUJOS ACUMULADOS	\$ 5,450.93	\$ 5,450.93	\$ 347,492.42	\$ 1,643,194.22	\$ 3,585,347.92	\$ 5,091,763.41	\$ 4,824,920.58	\$ 3,211,373.03	\$ 8,380,312.82

Gráfico # 15: Brechas de Activos y pasivos en dólares 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 razonable 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 2025 el resultado es de Q.5,284.5 miles (2024: Q.5,842.9 miles), reflejando una disminución del 9.6% con relación al año anterior; reflejando el año 2025, una variación que difiere 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 compró dos acciones por un monto de USD262,626.56, equivalente a Q. 1,926,626 y una acción por un monto de Q. 44,636, para un total de Q. 1,971,260; a Grupo Cuadra, S.A., manteniéndose dicho valor en los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

✓ **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 Activos y Pasivos (ALCO), para monitorear y mitigar los riesgos adheridos a ARCESA.

Informe de opinión



BALANCE GENERAL

Expresado en Quetzales

BALANCE GENERAL	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
ACTIVOS PRODUCTIVOS															
CONTRATOS															
Vigentes netos	442,252,748.00	362,356,328.00	308,899,222.00	287,236,094.00	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	173,815,786
en planes reestructurados	0.00	0.00	6,333,332.00						0	0	0	0	0	0	0
Reservas	26,869,929.00	24,869,929.00	22,869,929.00	8,617,082.00	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	-5,214,473
TOTAL	415,382,819	337,486,399	292,362,625	278,619,012	265,489,470	261,394,518	267,350,713	257,679,575	248,608,847	231,584,965	236,895,210	224,208,218	201,073,807	188,588,480	168,601,313
OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS															
Contratos de arrendamientos en jurídico	5,818,575	5,832,658	15,288,715	10,279,486	13,588,752	14,227,180	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en valores	94,725	114,730	13,029,097	134,959	3,889,903	0									
Equipo por Arrendar	25,284,567	16,726,383	12,158,097	28,178,190	16,947,296	15,705,246	20,362,379	11,028,938	10,077,247	0	0	0	0	0	0
Arrendamientos por cobrar	7,271,615	4,452,541	3,469,873	5,483,055	5,265,901	5,550,793	15,409,699	15,705,988	3,893,003	0	0	0	0	0	0
	112,041,013	72,642,666	47,033,787	64,976,607	60,929,972	53,153,566	59,146,080	43,039,439	22,963,744	0	0	0	0	0	0
Documentos descontados factoring jurídico	644,851	4,054,034													
Factoraje por contratos de arrendamiento	9,488,956	9,488,956													
Inversiones Accionarias	7,255,785	7,814,180	7,965,790	9,109,560	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	1,769,699
TOTAL	167,900,087	121,126,148	102,999,393	118,161,857	107,915,702	96,516,485	108,348,579	76,383,638	44,920,666	7,256,757	5,333,853	5,013,861	3,381,797	2,534,213	1,769,699
TOTAL DE ACTIVOS PRODUCTIVOS Y OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS	583,282,906	458,612,547	395,362,018	396,780,869	373,405,172	357,911,003	375,699,292	334,063,213	293,529,513	238,841,722	242,229,063	229,222,079	204,455,604	191,122,693	170,371,012
ACTIVOS FIJOS NETOS	6,378,913	7,696,499	7,602,740	8,355,989	9,843,771	10,223,594	11,285,338	12,651,459	13,036,612	1,785,119	2,259,681	1,908,889	2,232,500	2,738,075	2,352,998
ACTIVOS LIQUIDOS Y NO PRODUCTIVOS															
Disponibilidad	7,772,346	5,547,447	4,717,764	2,154,417	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	10,292,613
Otros	7,852,945	2,991,125	2,133,072	3,143,389	3,848,736	3,588,101	5,746,426	4,947,435	5,999,738	29,879,007	21,270,466	27,465,992	10,889,822	8,754,896	10,926,418
TOTAL	22,604,204	16,235,071	14,453,576	13,653,795	13,678,608	29,923,223	26,603,973	29,726,611	31,804,519	41,245,405	42,091,730	42,949,150	26,587,928	25,601,172	23,472,029
TOTAL DE ACTIVOS	605,887,110	474,847,618	409,815,594	410,434,664	397,083,810	387,834,226	402,303,265	363,789,824	325,334,032	280,087,127	284,320,793	272,171,229	231,043,532	216,723,865	193,843,041
FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO															
Prestamos bancarios	86,653,670	54,668,978	26,250,181	46,648,152	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	22,247,931
Pagares Financieros	94,524,339	87,852,075	85,149,115	95,167,619	94,601,351	91,333,174	93,761,593	80,866,705	75,156,644	61,789,259	61,112,820	53,908,733	50,308,552	48,401,083	37,040,221
Otros (Depositos en garantía)	2,272,719	3,183,559	3,166,336	2,196,392	3,056,293	1,463,550	1,653,391	3,747,281	3,200,166	0	149,308	0	237,475	251,225	445,384
TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO	183,450,728	145,704,612	114,566,632	144,012,163	135,882,197	120,730,016	136,400,873	129,835,613	118,889,502	87,143,424	90,273,579	80,923,298	75,915,788	73,111,419	59,733,536
OTROS FONDOS															
Prestamos a largo plazo	58,777,782	3,000,000	18,185,193	10,749,986	27,855,231	41,065,438	55,570,757	58,434,990	45,153,822	33,319,281	53,673,180	64,372,632	33,037,049	38,538,407	40,706,298
Otras cuentas acreedoras	90,937,901	74,180,575	55,284,198	49,273,315	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	20,705,580
Otros Pasivos(Sin costo)	66,031,304	66,912,806	53,149,157	51,378,917	23,504,567	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	15,768,783
PATRIMONIO	206,689,395	185,049,625	168,631,421	155,020,283	161,894,980	148,814,225	136,493,366	118,205,366	107,815,808	100,292,969	89,793,854	78,117,006	69,191,271	61,961,687	56,928,844
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	605,887,110	474,847,618	409,815,594	410,434,664	397,083,810	387,834,226	402,303,265	363,789,825	325,334,033	280,087,127	284,320,793	272,171,229	231,043,532	216,723,865	193,843,041

ESTADO DE RESULTADOS

Expresado en Quetzales

ESTADO DE RESULTADOS	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2,017	2,016	2,015	2,014	2,013	2,012	2,011
Productos por Arrendamiento	80,498,763	61,509,083	57,732,908	57,654,642	57,488,416	61,243,628	59,658,197	51,126,214	45,932,842	37,202,785	36,598,826	32,959,573	28,839,909	29,079,924	27,701,961
Costo de Financiamiento	16,748,401	10,142,903	10,495,596	14,021,300	11,461,864	16,715,746	14,537,234	11,221,049	10,185,466	9,039,862	9,521,278	8,365,322	7,267,683	6,758,976	6,449,230
Margen Financiero	63,750,362	51,366,180	47,237,312	43,633,342	46,026,552	45,120,963	39,905,165	35,747,376	28,162,923	27,077,548	24,594,251	21,572,226	22,320,948	21,252,731	
Venta de Bienes y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margen Bruto	63,750,362	51,366,180	47,237,312	43,633,342	46,026,552	44,527,882	45,120,963	39,905,165	35,747,376	28,162,923	27,077,548	24,594,251	21,572,226	22,320,948	21,252,731
Gastos varios operativos	24,094,113	20,289,815	20,572,003	16,895,804	16,579,059	14,917,926	17,306,327	15,930,097	13,726,507	12,194,450	12,010,452	11,676,460	10,286,647	10,040,239	8,719,730
Margen bruto Operativo	39,656,249	31,076,365	26,665,309	26,737,538	29,447,493	29,609,956	23,975,068	23,975,068	22,020,869	15,968,473	15,067,096	12,917,791	11,285,579	12,280,709	12,533,001
Otros Productos(Gastos) de Operación	3,873,062	2,288,553	2,540,691	3,511,317	1,231,807	2,324,179	1,591,556	3,992,788	395,294	5,876,283	5,476,421	3,729,708	4,791,777	1,298,971	1,810,252
MARGEN NETO OPERATIVO	43,529,311	33,364,918	29,206,000	30,248,855	31,934,135	29,406,192	27,967,856	22,416,163	21,844,756	20,543,517	16,647,499	16,077,356	13,579,680	14,343,253	
Productos(Gastos) Extraordinarios	4,284,624	4,843,020	4,994,630	6,138,399	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	769,799
Productos(Gastos) de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO	47,813,935	38,207,938	34,200,630	36,387,254	35,002,017	36,842,675	39,865,452	31,612,504	27,431,674	28,105,518	24,964,708	20,661,460	18,459,253	15,113,993	15,113,052
Impuesto sobre la Renta	6,174,165	4,789,734	4,589,492	4,666,292	7,921,262	8,521,816	7,577,452	7,222,946	5,908,834	5,806,403	5,287,860	4,926,246	4,081,151	4,510,040	
UTILIDAD NETA	41,639,770	33,418,204	29,611,138	31,820,962	27,080,755	28,320,859	32,288,000	24,389,558	21,522,840	22,499,115	19,676,848	15,925,735	13,533,007	11,032,842	10,603,012

Indicadores Financieros	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2,017	2,016	2,015	2,014	2,013	2,012	2,011
Rentabilidad															
1. Resultado Neto / Capital y Reservas (Medio)	20.15%	18.06%	17.56%	20.53%	16.73%	19.03%	23.66%	20.63%	19.96%	22.43%	21.91%	20.39%	19.56%	17.81%	18.63%
2. Resultado Neto / Activos Totales (Medio)	6.87%	7.04%	7.23%	7.75%	6.82%	7.30%	8.03%	6.70%	6.62%	8.03%	6.92%	5.85%	5.86%	5.09%	5.47%
3. Resultado neto / Ingresos	49.35%	52.38%	49.13%	52.02%	46.12%	44.55%	52.72%	44.25%	46.46%	52.23%	46.77%	43.41%	40.24%	36.32%	35.93%
4. Resultados Antes de Impto / Activos Totales (Medio)	7.89%	8.05%	8.35%	8.87%	8.81%	9.50%	9.91%	8.69%	8.43%	10.03%	8.78%	7.59%	7.99%	6.97%	7.80%
5. Gastos Operativos / Ingresos	28.56%	31.80%	34.13%	27.62%	28.23%	23.47%	28.26%	28.90%	29.63%	28.31%	28.55%	31.83%	30.59%	33.05%	29.55%
6. Gastos Operativos / Activos Totales (Medio)	3.98%	4.27%	5.02%	4.12%	4.18%	3.85%	4.30%	4.38%	4.22%	4.35%	4.22%	4.29%	4.45%	4.63%	4.50%
7. MNO +Depreciación / Ingresos netas (EBTDA)	58.74%	58.42%	57.95%	53.32%	54.63%	52.55%	51.09%	54.03%	51.21%	53.12%	51.89%	49.67%	51.39%	48.53%	51.19%
8. Margen financiero / ventas	79.19%	83.51%	81.82%	75.68%	80.06%	72.71%	75.63%	78.05%	77.83%	75.70%	73.98%	74.62%	74.80%	76.76%	76.72%
Capitalización															
1. Pasivo / Activos Totales	65.89%	61.03%	58.85%	62.23%	59.23%	61.63%	66.07%	67.51%	66.86%	64.19%	68.42%	71.30%	70.05%	71.41%	70.63%
2. Capital y Reservas / Activos Totales	34.11%	38.97%	41.15%	37.77%	40.77%	38.37%	33.93%	32.49%	33.14%	35.81%	31.58%	28.70%	29.95%	28.59%	29.37%
3. Capital de trabajo / activo corriente- pasivo corriente	179,648,841	131,183,609	141,468,963	73,291,383	74,471,621	80,429,247	76,444,457	71,396,867	46,519,692	41,075,934	60,395,886	57,449,441	26,853,929	32,995,444	36,449,281
4. Emisión / Patrimonio	45.73%	47.47%	50.49%	61.39%	58.43%	61.37%	68.69%	68.41%	69.71%	61.61%	68.06%	69.01%	72.71%	78.11%	65.06%
5. Emisión / activos totales	15.60%	18.50%	20.78%	23.19%	23.82%	23.55%	23.31%	22.23%	23.10%	22.06%	21.49%	19.81%	21.77%	22.33%	19.11%
Liquidez															
1. Activos Líquidos / Prestamos y Otros Fondos de C. P.	4.24%	3.81%	4.12%	1.50%	7.35%	13.35%	7.00%	9.34%	10.74%	10.99%	20.56%	16.77%	17.74%	19.30%	17.23%
2. Act. Líquidos / Pmo. y Otros Fondos L.P.	16.65%	17.97%	15.33%	23.14%	19.67%	23.10%	23.61%	20.64%	16.30%	7.95%	12.89%	9.34%	12.36%	12.64%	10.25%
3. Contratos / Pmo y Otros Fondos de Corto Plazo y LI	1.71	2.27	2.20	1.80	1.62	1.62	1.39	1.37	1.52	1.92	1.65	1.54	1.85	1.69	1.68
4. Activos corrientes / pasivos corrientes	1.98	1.90	2.23	1.37	1.41	1.47	1.42	1.44	1.31	1.32	1.50	1.51	1.24	1.33	1.44
Calidad de Activos															
1. Activos productivos / total de activos	96.27%	96.58%	96.47%	96.67%	94.04%	92.28%	93.39%	91.83%	90.22%	85.27%	85.20%	84.22%	88.49%	88.19%	87.89%
2. Act. Improductivos / total de activos	3.73%	3.42%	3.53%	3.33%	5.96%	7.72%	6.61%	8.17%	9.78%	14.73%	14.80%	15.78%	11.51%	11.81%	12.11%
3. Pasivos con costo / Total de activos	39.60%	30.65%	31.62%	37.17%	40.47%	41.34%	47.31%	50.72%	49.44%	43.01%	50.58%	53.38%	47.05%	51.40%	51.59%
4. Pasivos con costo / total de pasivos	60.11%	50.21%	53.73%	59.73%	68.32%	67.08%	71.60%	75.14%	73.94%	67.00%	73.92%	74.87%	67.17%	71.98%	73.03%
5. Contratos / Capital y Reservas	2.01	1.82	1.73	1.80	1.64	1.76	1.96	2.18	2.31	2.31	2.64	2.87	2.91	3.04	2.96

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

A-1

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

A-2

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

A-3

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

B

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

C

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

R

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

DS y D

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

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado

Estados Financieros Auditados

**2025
2024
2023**

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
PBX 2322-6700
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma
Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas
profesionales cuyos integrantes son entidades legales
separadas, autónomas e independientes operando bajo su
nombre particular e identificándose como integrantes de
SMS Latinoamérica.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Arrendadora Centroamericana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A. (“la Compañía”), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) que forma parte de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
PBX 2322-6700
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de **SMS Latinoamérica**.

conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYME y también es responsable por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea como resultado de fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte representaciones erróneas de importancia relativa, cuando existan. Las representaciones erróneas pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa sí, individualmente o de forma agregada, existe una expectativa razonable de que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que una representación errónea surgida como resultado de error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones erróneas intencionales o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes hechas por la administración de la Compañía.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de parte de la Administración de la Compañía de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existía o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos que los respaldan, de tal manera que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar razonablemente que afecten nuestra independencia y, en su caso, las salvaguardas correspondientes.

Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S. A.



Lic. Boris Estuardo Aguilar Flores
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-5977

Guatemala, C. A.

6 de febrero de 2026.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO, PRODUCTOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
	2025	2024	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:	
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	7,772,346	5,547,447	PRÉSTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	86,653,670
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)	94,725	114,730	PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 16)	
			Pagarés financieros	89,465,762
CUENTAS POR COBRAR:			Pagarés financieros de compañías relacionadas	5,058,577
Cuentas por cobrar (Nota 7)	7,449,341	4,602,826		94,524,339
Documentos descontados factoring (Nota 8)	108,631,830	72,642,666	CUENTAS POR PAGAR (Nota 17)	34,729,357
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	244,192,396	198,424,562	Total de pasivo corriente	215,907,366
	360,273,567	275,670,054		181,246,273
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(7,508,363)	(5,494,280)	PASIVO NO CORRIENTE:	
Total cuentas por cobrar - neto	352,765,204	270,175,774	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 4 literal o)	23,419,531
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 11)	2,297,221	880,851	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 18)	10,155,135
GASTOS ANTICIPADOS	170,073	169,419	PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	58,777,782
Total activo corriente	363,099,569	276,888,221	Total de pasivo no corriente	92,352,448
ACTIVO NO CORRIENTE:			Total de pasivo	308,259,814
PROPIEDADES DE INVERSIÓN -NETO (Nota 12)	5,148,456	1,739,273	PRODUCTOS POR DEVENGAR	
CUENTAS POR COBRAR:			Corto plazo (Nota 19)	41,838,090
Documentos descontados factoring (Nota 8)	4,054,035	4,054,035	Largo plazo (Nota 19)	49,099,811
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	238,652,450	195,979,763	Total productos por de devengar	90,937,901
	242,706,485	200,033,798		74,180,575
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(19,361,566)	(19,375,649)		
Total cuentas por cobrar - neto	223,344,919	180,658,149		
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 13)	7,255,785	7,814,180	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO -NETO (Nota 14)	6,978,913	7,696,499	Capital suscrito y pagado	
OTROS ACTIVOS	59,468	51,296	Capital autorizado de Q 200,000,000, representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 600,000 y 550,000	60,000,000
Total activo no corriente	242,787,541	197,959,397	Reserva legal (Nota 20)	22,458,980
	605,887,110	474,847,618	Utilidades acumuladas	124,230,415
			Patrimonio de los accionistas	206,689,395
				605,887,110
				474,847,618

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 21)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	75,763,394	60,253,960
Liquidaciones anticipadas y otros	<u>4,735,369</u>	<u>1,255,123</u>
	<u>80,498,763</u>	<u>61,509,083</u>
COSTO DE FINANCIAMIENTO (Nota 22)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(12,257,256)	(9,131,162)
Costo de liquidaciones anticipadas y otros	<u>(4,491,145)</u>	<u>(1,011,741)</u>
	<u>(16,748,401)</u>	<u>(10,142,903)</u>
Utilidad bruta	63,750,362	51,366,180
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 23)	<u>(24,094,113)</u>	<u>(20,289,815)</u>
Utilidad en operación	39,656,249	31,076,365
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 24)	<u>3,873,062</u>	<u>2,288,553</u>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	43,529,311	33,364,918
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 25)	<u>(6,174,165)</u>	<u>(4,789,734)</u>
Utilidad neta	<u>37,355,146</u>	<u>28,575,184</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de subsidiaria (Nota 13 y 26)	<u>4,284,624</u>	<u>4,843,020</u>
Resultado integral del año	<u>41,639,770</u>	<u>33,418,204</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	Capital pagado	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 31 diciembre de 2023	52,000,000	18,706,082	97,925,339	168,631,421
Aumento de capital por capitalización de utilidades	3,000,000			3,000,000
Pago de dividendos			(20,000,000)	(20,000,000)
Resultado integral del año			33,418,204	33,418,204
Traslado de la reserva legal del año		1,670,910	(1,670,910)	.
Saldos al 31 diciembre de 2024	55,000,000	20,376,992	109,672,633	185,049,625
Aumento de capital por capitalización de utilidades	5,000,000		(5,000,000)	.
Pago de dividendos			(20,000,000)	(20,000,000)
Resultado integral del año			41,639,770	41,639,770
Traslado de la reserva legal del año		2,081,988	(2,081,988)	.
Saldos al 31 diciembre de 2025	60,000,000	22,458,980	124,230,415	206,689,395

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 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del año	41,639,770	33,418,204
Cargos (créditos) a los resultados que no requirieron uso de efectivo:		
Provisión de incobrables	2,000,000	2,000,000
Provisión indemnización	3,393,066	1,256,711
Depreciaciones	902,102	907,050
Participación en utilidades de subsidiaria	(4,284,624)	-
Ganancia neta en venta de activos fijos	(9,822)	(261,127)
	<u>43,640,492</u>	<u>37,320,838</u>
Cambios netos en cuentas de activo y de pasivo:		
Efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos:		
Productos por devengar	16,757,326	18,896,377
Cuentas por pagar	-	11,292,086
Seguros no vencidos	-	1,819,557
Gastos anticipados	-	16,330
	<u>16,757,326</u>	<u>32,024,350</u>
Efectivo aplicado a aumento de activos y disminución de pasivos:		
Contratos de arrendamiento	(88,440,521)	(51,724,959)
Documentos descontados / factoring	(39,398,347)	(25,608,880)
Cuentas por pagar	(3,995,863)	-
Cuentas por cobrar	(2,846,515)	(1,039,551)
Impuestos por liquidar	(1,416,370)	(803,869)
Seguros no vencidos	(570,741)	-
Pago de indemnizaciones	(618,804)	(587,475)
Otros activos	(8,172)	(13,630)
Gastos anticipados	(655)	-
	<u>(137,295,988)</u>	<u>(79,778,364)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(76,898,170)</u>	<u>(10,433,176)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en valores	20,005	12,914,367
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(184,539)	(1,421,287)
Dividendos recibidos de subsidiaria	4,843,020	151,610
Venta de activos	9,845	681,605
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>4,688,331</u>	<u>12,326,295</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Contratación de préstamos bancarios	395,480,165	230,615,748
Amortización de préstamos bancarios	(307,717,691)	(217,382,144)
Aumento de pagarés financieros	6,672,264	2,702,960
Pago de dividendos	(20,000,000)	(17,000,000)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de financiamiento	<u>74,434,738</u>	<u>(1,063,436)</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	<u>2,224,899</u>	<u>829,683</u>
SALDO DE EFECTIVO al inicio del año	<u>5,547,447</u>	<u>4,717,764</u>
SALDO DE EFECTIVO al final del año	<u><u>7,772,346</u></u>	<u><u>5,547,447</u></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 2025 Y 2024

1. Antecedentes y operaciones

Arrendadora Centroamericana, S. A. (“La Compañía”) fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 1 de diciembre de 1978. Fue inscrita en el Registro Mercantil de la República de Guatemala el 16 de abril de 1979, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1979. Su actividad principal es el arrendamiento financiero con opción a compra (leasing) de bienes muebles e inmuebles; y a partir del año 2016 incorporó un nuevo producto a su portafolio, siendo éste el descuento de facturas (factoring). El 2 de marzo de 2021 el Congreso de la República de Guatemala emitió y publicó en el Diario Oficial el decreto No. 2-2021 “Ley de Leasing”, cuyo objeto de esta ley es regular las operaciones de leasing en Guatemala.

El nombre comercial de la Compañía es ARCESA y como se indica en las notas 13, 26 y 27 a los estados financieros, es controladora de Rentas y Cobros, S. A. ya que posee más del 99% de las acciones de dicha compañía. Su domicilio fiscal es 12 calle 2-25 Zona 10 Edificio AVIA, oficina 1002, Ciudad de Guatemala.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha realizado la emisión, colocación y cancelación de las siguientes denominaciones de pagares:

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENTA I, cuyo monto autorizado para emisión fue de Q 40,000,000. Esta oferta pública bursátil fue cancelada según resolución número RMVM-1/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en dólares de Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENTA II, cuyo monto de emisión aprobado fue de US\$ 3,000,000. Esta oferta pública bursátil fue cancelada según resolución número RMVM-68/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Compañía la emisión de pagarés ARRENTA III y ARRENTA 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.

Las ofertas públicas bursátiles denominadas “Pagarés Arrenda III” y “Pagarés Arrenda IV Dólares” fueron canceladas el 30 de septiembre de 2024 y 26 de septiembre de 2024 respectivamente, según consta en resoluciones números RMVM-812/2024 y RMVM-805-2024, emitidas por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

En junio de 2023, la Bolsa de Valores Nacional -BVN autorizó a la Compañía la emisión de pagarés ARRENTA V y ARRENTA VI por un monto de Q 100,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente. De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2022.

La Compañía 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.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.66451 y Q 7.70625 por US\$ 1, respectivamente.

3. Bases de presentación

Estos estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Para estos efectos, PYME es una entidad que no cotiza en bolsa de valores (mercado de valores) nacional o extranjera y que el objetivo de sus estados financieros es suministrar información acerca de la posición financiera, el resultado y los flujos de efectivo de una entidad, que es útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

El ente regulador de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME en Guatemala, es el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

4. Principales políticas contables.

(a) Disponibilidades

La Compañía registra en el rubro de disponibilidades el efectivo y los depósitos a la vista en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurriera un cambio en las estimaciones o supuestos debido a las variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en el estado de resultados del ejercicio en que ocurra el cambio y de ejercicios futuros de ser el caso. Por las características de la Compañía, las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son: la provisión para el pago de prestaciones laborales, reserva para cuentas incobrables sobre las cuentas por cobrar de arrendamientos y las depreciaciones de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo.

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un

instrumento de patrimonio en otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de posición financiera son: Disponibilidades, inversiones en valores, cuentas por cobrar de arrendamientos, préstamos bancarios, obligaciones financieras y cuentas por pagar a proveedores. Los activos y pasivos financieros 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.

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.

Un activo financiero se mide inicialmente al costo de la transacción y 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. Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual; mientras que 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 y esta se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro.

Los activos financieros son dados de baja cuando expiran o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se transfieran parte o todos los riesgos inherentes a la su propiedad.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, y los mismos se reconocen 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. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación y en el caso de 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.

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

(d) Inversiones en valores

Las inversiones en valores son registradas al costo de adquisición, sin considerar comisiones u otros cargos incurridos en la compra, el cual no supera el valor de mercado. La Compañía mantiene inversiones liquidas a la vista.

(e) Cuentas por cobrar y estimación para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas a su valor nominal respecto a la documentación de respaldo. La política para estimación de cuentas incobrables es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles

problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año y anualmente se analiza la suficiencia de la estimación. Durante los años 2025 y 2024 la Compañía cargó al gasto Q 2,000,000 en ambos años.

Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(f) Documentos descontados - Factoring

Los documentos descontados - Factoring son reconocidos y registrados a su valor nominal considerando la respectiva documentación de respaldo, y representan el valor nominal de los documentos de crédito propiedad de un tercero, que son descontados en la Compañía, para que esta 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.

(g) Contratos de bienes en arrendamiento

En esta cuenta son reconocidas y registradas el total de las rentas futuras de los contratos de arrendamiento financiero, dichas rentas están compuestas por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía 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. La recuperación de estos activos es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos contratos calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

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

(h) Propiedades de inversión

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.

(i) Inversiones en acciones

La Compañía registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión con reconocimiento inicial al precio de la transacción, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

(j) 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

(k) Deterioro del valor de los activos

En el caso de eventos o cambios económicos que indiquen que el valor en libros de los activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, la Compañía estima su valor recuperable y si es necesario reconoce una pérdida por deterioro con cargo a los resultados del ejercicio. Esta pérdida por deterioro es el monto en el que el valor en libros del activo es reducido a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor de uso. El valor de venta neto corresponde al monto que se obtendría de la venta del activo en una transacción cerrada entre partes no relacionadas, el precio de referencia en un mercado activo o de las transacciones similares recientes. El valor en uso corresponde al valor presente de los flujos futuros estimados que se obtendría del uso continuo del activo y su disposición final al término de su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

(l) 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.

(m) Pagarés financieros

Los valores están representados mediante anotaciones en cuenta y son colocados y registrados a su valor nominal. Se emiten a través de los mecanismos idóneos por medio de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala para financiar las actividades del negocio.

(n) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones inmediatas que tiene la Compañía, entre las cuales se encuentran acreedores, proveedores de bienes para arrendar, depósitos en garantía y para arrendamientos futuros, impuestos por pagar y otras cuentas por pagar.

(o) Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La Compañía tiene la política de pago y registro de indemnizaciones a sus empleados que se retiran de la Compañía ya sea de forma voluntaria o que sean retirados de manera injustificada.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 23,419,531 y Q 20,645,269, la cual se considera suficiente para cubrir la obligación máxima.

(p) Provisiones

Se reconoce una provisión 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.

(q) Seguros no vencidos

La Compañía 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".

(r) 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.

(s) Ingresos financieros

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

(t) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Compañía 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.

(u) 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.

(v) 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.

(w) Impuesto sobre la renta

El gasto por Impuesto sobre la Renta representa la suma del impuesto corriente causado y el impuesto diferido.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias temporarias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que incrementan la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no tiene diferencias temporarias.

(x) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros o revelación en las notas que forman parte de estos.

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, las disponibilidades se integraban así:

	2025	2024
Caja	Q 10,500	Q 10,500
Moneda nacional		
Banco Industrial, S. A.	5,026,435	2,699,808
Banco Internacional, S. A.	902,035	19,298
Banco de América Central, S. A.	102,199	86,131
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	55,228	193,904
Banco G&T Continental, S. A.	21,434	310,509
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	-	800,000
	<u>6,107,331</u>	<u>4,109,650</u>
Moneda extranjera		
Banco Internacional, S. A.	674,477	-
Banco Industrial, S. A.	521,198	408,284
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	377,937	109,630
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	40,831	37,712
Banco G&T Continental, S. A.	22,064	445,347
Banco de América Central, S. A.	18,008	426,324
	<u>1,654,515</u>	<u>1,427,297</u>
	<u>Q 7,772,346</u>	<u>Q 5,547,447</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 215,867 y US\$ 185,213, respectivamente, convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre, las inversiones en fondos líquidos en IDC Valores, S. A. se integran de la siguiente forma:

	2025	2024
Moneda nacional		
Fondo líquido de inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 5.345% para el año 2025 y 5.093% para el año 2024.	Q 30,443	Q 28,898
Moneda extranjera		
Fondo líquido de inversión por un plazo indefinido por un monto de US\$ 8,387 a una tasa de 4.445% para el año 2025 y por US\$11,138 a una tasa del 4.319% para el año 2024.	64,282	85,832
	<u>Q 94,725</u>	<u>Q 114,730</u>

7. Cuenta por cobrar

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

	2025	2024
Arrendamiento por cobrar (a)	Q 7,271,615	Q 4,452,541
Cuentas a cobrar factoring	148,531	112,172
Otras cuentas a cobrar	29,195	38,113
Total, cuenta a cobrar	<u>Q 7,449,341</u>	<u>Q 4,602,826</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2025	2024
De 1 a 30 días	Q 6,225,437	Q 3,164,899
De 31 a 60 días	378,550	663,481
Más de 60 días	667,628	624,161
Total, arrendamientos por cobrar	<u>Q 7,271,615</u>	<u>Q 4,452,541</u>

8. Documentos descontados - Factoring

Al 31 de diciembre, los documentos descontados - factoring, se integran así:

	2025	2024
Documentos descontados factoring		
Moneda nacional	Q 69,809,563	Q 42,056,582
Moneda extranjera (a)	42,231,450	30,586,084
	112,041,013	72,642,666
Documentos descontados factoring en jurídico (b)	4,054,035	4,054,035
Aplicaciones contratos factoring (c)	(3,409,183)	-
	<u>Q 112,685,865</u>	<u>Q 76,696,701</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2025	2024
Documentos descontados factoring	Q 112,685,865	Q 76,696,701
Porción corriente	(108,631,830)	(72,642,666)
Porción no corriente	<u>Q 4,054,035</u>	<u>Q 4,054,035</u>

Al 31 de diciembre de 2025 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.60% y 2.10% para moneda nacional (1.50% y 2.10% para 2024) y 1.50% y 2.00% para moneda extranjera (1.65% y 1.90% para 2024). Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 120 días

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos de documentos descontados - factoring en moneda extranjera representan US\$ 5,510,000 y US\$ 3,968,997 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).
- (b) Corresponde a los documentos de factoring (descontados) en moneda nacional que se encuentran en el área de jurídico.
- (c) Corresponde al contrato de adjudicación judicial del bien inmueble que se detalla en la nota 12.

9. Contratos de bienes en arrendamiento

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

	2025	2024
Contratos bienes en arrendamiento (a)		
Contratos bienes en arrendamiento Quetzales	Q 371,706,152	Q 316,399,097
Contratos bienes en arrendamiento Dólares	70,546,596	45,957,231
	<u>442,252,748</u>	<u>362,356,328</u>
Equipo para arrendar, anticipos y otras (b)	25,284,567	16,726,383
Factoraje por contratos de arrendamiento (c)	9,488,956	9,488,956
Contratos bienes en arrendamiento jurídico (d)	5,818,575	5,832,658
	<u>Q 482,844,846</u>	<u>Q 394,404,325</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2025	2024
Contratos bienes en arrendamiento	Q 482,844,846	Q 394,404,325
Porción corriente	(244,192,396)	(198,424,562)
Porción no corriente	<u>Q 238,652,450</u>	<u>Q 195,979,763</u>

- (a) A continuación, se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

	2025	2024
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 352,018,022	Q 288,881,575
Más		
Productos financieros por devengar (Nota 19)	90,234,726	73,474,753
Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar (i)	<u>Q 442,252,748</u>	<u>Q 362,356,328</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 9,949,113 y Q 8,901,383 respectivamente.

- (i) Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 8 años siguientes se integran así:

Año finalizado el	2025	2024
31 de diciembre de 2025	Q -	Q 181,698,179
31 de diciembre de 2026	218,907,829	99,146,503
31 de diciembre de 2027	125,276,731	52,470,511
31 de diciembre de 2028	55,245,710	20,546,989
31 de diciembre de 2029	23,660,387	7,852,571
31 de diciembre de 2030	8,829,419	478,721
31 de diciembre de 2031	3,810,380	147,046
31 de diciembre de 2032	3,448,518	15,808
31 de diciembre de 2033	2,205,875	.
31 de diciembre de 2034	743,913	.
31 de diciembre de 2035	123,986	.
	<u>Q 442,252,748</u>	<u>Q 362,356,328</u>

- (b) Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.
- (c) Corresponde al contrato de factoraje financiero sin responsabilidad para el cedente celebrado con Descuentos y Arrendamientos Praga, S. A., por la cesión de los derechos de crédito de los contratos convenidos.
- (d) Corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial, los cuales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden en moneda nacional a Q 3,232,517 en ambos años y en moneda extranjera a US\$ 337,407, en ambos años.

10. Reserva para cuentas incobrables

El movimiento de la reserva para cuentas incobrables al 31 de diciembre, se detalla así:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	Q 24,869,929	Q 22,869,929
Más provisión	2,000,000	2,000,000
Saldo al final del año	26,869,929	24,869,929
Reserva porción corriente	(7,508,363)	(5,494,280)
Reserva no corriente	Q 19,361,566	Q 19,375,649

11. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra por Impuesto al Valor Agregado – IVA por Q 2,297,221 y Q 880,851, respectivamente

12. Propiedades de inversión -neto

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

	2025	2024
Terreno registro a) folio 2551 folio 90 libro 35 y b) folio 14643 folio 230 libro 103 de Escuintla (a) .	Q 3,409,183	Q -
Finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla (b) .	1,285,403	1,285,403
Oficinas ubicadas en 12 calle 1-25 zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte Oficinas No. 1801, 808, 712.	453,870	453,870
	Q 5,148,456	Q 1,739,273

(a) Finca por contrato de adjudicación judicial en pago de contrato de factoring (nota 8).

(b) Finca adjudicada por cancelación de contratos de arrendamiento. La Administración está en espera de tener una oferta aceptable para venderlo.

13. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre, las inversiones en acciones de la Compañía se integraban como sigue:

Entidades	2025	2024
Rentas y Cobros, S. A. (a)	Q 5,284,524	Q 5,842,920
Grupo Cuadra, S. A. (b)	1,971,261	1,971,260
	Q 7,255,785	Q 7,814,180

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía 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 2025 y 2024 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 26 y 27)	4,284,624	4,843,020
	<u>Q 5,284,524</u>	<u>Q 5,842,920</u>

- (b) El 8 de junio de 2017, la Compañía, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compro dos (2) acciones por US\$ 262,627, equivalente a Q 1,926,626, y según escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 adquirió otra acción por Q 44,635. Dicha entidad se dedica al arrendamiento de oficinas.

14. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo - neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y su movimiento durante los años terminados en esas fechas se detalla a continuación:

Año 2025

Descripción	Saldo al 31-Dic-2024	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2025
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q .	Q .	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,338,252	.	.	2,338,252
Mobiliario y equipo oficina	2,883,507	12,652	(2,570)	2,893,589
Equipo de cómputo	1,703,989	171,887	(181,045)	1,694,831
Vehículos	856,680	.	.	856,680
Otros activos fijos	197,786	.	.	197,786
	<u>15,865,256</u>	<u>184,539</u>	<u>(183,615)</u>	<u>15,866,180</u>
Depreciaciones acumuladas	(8,168,757)	(902,102)	183,592	(8,887,267)
	<u>Q 7,696,499</u>	<u>Q (717,563)</u>	<u>Q (23)</u>	<u>Q 6,978,913</u>

Año 2024

Descripción	Saldo al 31-Dic-2023	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2024
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q -	Q -	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,199,377	138,875	-	2,338,252
Mobiliario y equipo oficina	2,641,043	275,891	(33,427)	2,883,507
Equipo de cómputo	1,732,505	126,976	(155,492)	1,703,989
Vehículos	1,052,897	856,680	(1,052,897)	856,680
Otros activos fijos	175,416	22,865	(495)	197,786
	15,686,280	1,421,287	(1,242,311)	15,865,256
Depreciaciones acumuladas	(8,083,540)	(907,050)	821,833	(8,168,757)
	<u>Q 7,602,740</u>	<u>Q 514,237</u>	<u>Q (420,478)</u>	<u>Q 7,696,499</u>

15. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2025	2024
Moneda nacional		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 2,333,333	Q 6,333,333
Préstamo No. 300-700-01235-6 por Q 20,000,000 con garantía fiduciaria con apertura en noviembre 2024 y vencimiento en febrero de 2030.	15,666,667	4,666,666
Préstamo No. 300-700-01374-6 por Q30,000,000 con apertura en junio 2025 y con vencimiento en septiembre de 2030	27,000,000	-
<u>Banco Industrial, S. A.</u>		
Préstamo en cuenta corriente No. 11-001-1409-025-8 concedido en noviembre de 2022 por Q 20,000,000, y con vencimiento el 14 de marzo de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluye Q4,755,219 y Q 9,107,231 de cheques emitidos los cuales están en circulación.	20,964,399	9,105,194
<u>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.</u>		
Préstamo No. 001-4292647 en cuenta corriente por Q 35,000,000 concedido en abril 2024 y con vencimiento en abril 2027.	34,861,303	34,854,381

Banco G&T Continental, S. A.

Préstamo No. 01-01-0143789 con garantía fiduciaria, el cual vence en agosto de 2027.

- 1,851,860

Préstamo No. 01-01-0213492 por Q 30,000,000 con garantía fiduciaria con apertura en noviembre de 2025 y con vencimiento en noviembre de 2030.

30,000,000	-
<u>130,825,702</u>	<u>56,811,434</u>

Moneda extranjera

Banco Internacional, S. A.

Préstamo en Cuenta Corriente 3011-000240-5 por US\$ 2,000,000 con garantía fiduciaria, con apertura en noviembre de 2022 y con vencimiento en noviembre de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 su saldo es de US\$1,905,634 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo incluye cheques en circulación por US\$ 80,767.

14,605,750	857,544
<u>14,605,750</u>	<u>857,544</u>
145,431,452	57,668,978
<u>(86,653,670)</u>	<u>(54,668,978)</u>
<u>Q 58,777,782</u>	<u>Q 3,000,000</u>

Total de préstamos bancarios

Menos – Porción corriente

Porción no corriente

Durante los años 2025 y 2024, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 7.25% y 8.50% así como 6.75% y 8.50% respectivamente.

16. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2025	2024
Moneda nacional		
Pagarés ARRENTA V	Q 57,477,000	Q 54,222,000
Pagarés Inversión privada	1,530,000	-
Moneda extranjera		
Pagarés ARRENTA VI (a)	4,424,000	4,364,000
Pagarés Inversión privada	210,000	-
Diferencial cambiario	30,883,339	29,266,075
<u>Q</u>	<u>94,524,339</u>	<u>Q 87,852,075</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía asociada Rentas y Cobros, S. A., los montos de los pagarés Arrenda VI ascendían a Q 5,058,577 y Q 5,086,125 respectivamente. (Ver nota 27 a los estados financieros)

17. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro se integraba así:

	2025	2024
Proveedores de bienes para arrendar	Q 13,155,383	Q 24,531,215
Depósitos para arrendamientos futuros	11,012,198	4,135,106
Acreedores (a)	5,434,352	4,525,829
Otras obligaciones	2,272,719	3,183,559
Dividendos	885,562	645,445
Seguros contratos de arrendamiento corto		
plazo	754,132	697,798
Impuesto Sobre la Renta por pagar	622,080	438,070
Impuestos por pagar	186,536	141,471
Bono 42-92 (Bono 14)	118,655	115,805
Honorarios, trámites y servicios	113,341	132,076
Cuotas por pagar al IGSS	41,669	40,475
Otras cuentas por pagar (b)	132,730	138,371
	<u>Q 34,729,357</u>	<u>Q 38,725,220</u>

(a) En esta cuenta se incluye principalmente honorarios de consultorías y servicios profesionales por pagar.

(b) Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados, aplicaciones por reembolso de seguros y cuentas por pagar a clientes.

18. Seguros no vencidos

La Compañía 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 2025 y 2024, los seguros no vencidos ascendían a Q 10,155,135 y Q 10,725,876 respectivamente.

19. Productos por devengar

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

	2025		2024	
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q	75,731,527	Q	66,852,564
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares a)		14,503,199		6,622,189
		90,234,726		73,474,753
Productos por devengar contratos en jurídico a)		556,403		559,050
Productos por devengar factoraje contratos de arrendamiento		146,772		146,772
		90,937,901		74,180,575
Menos – Porción corriente		(41,838,090)		(36,374,582)
Porción no corriente	Q	49,099,811	Q	37,805,993

- a)** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor de los productos por devengar en dólares ascendía a US\$ 1,955,686 y US\$ 922,759 respectivamente.

20. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar anualmente, como mínimo, el 5% de sus utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida como dividendos, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual correspondiente a la reserva legal antes mencionada. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a Q 22,458,980 y Q 20,376,992 respectivamente.

21. Ingresos financieros

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre, por los siguientes conceptos:

	2025		2024	
Productos de arrendamiento	Q	48,501,168	Q	40,578,802
Productos contratos factoring		16,246,842		9,322,247
Comisiones por contratos		4,806,531		4,476,478
Ingresos por opciones de compra		3,180,824		2,972,080
Primas de seguros equipo de arrendamiento		3,028,029		2,904,353
		75,763,394		60,253,960
Liquidaciones anticipadas y otros (a)		4,735,369		1,255,123
	Q	80,498,763	Q	61,509,083

- (a)** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron cancelados de forma anticipada 11 y 9 contratos de arrendamiento financiero, respectivamente.

22. Costo de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre, la Compañía 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:

	2025		2024	
Intereses–				
Préstamos bancarios	Q	5,810,155	Q	3,047,490
Pagarés ARREND A V		4,097,507		3,839,604
Pagarés ARREND A VI		1,776,802		1,755,365
		<u>11,684,464</u>		<u>8,642,459</u>
Comisiones por colocación–				
Pagarés ARREND A V		197,200		176,433
Pagarés ARREND A VI		83,767		87,058
Otros costos menores		291,825		225,212
		<u>572,792</u>		<u>488,703</u>
Costo de arrendamiento financiero		12,257,256		9,131,162
Costos por liquidaciones anticipadas y otros		4,491,145		1,011,741
	Q	<u>16,748,401</u>	Q	<u>10,142,903</u>

23. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre, fueron los siguientes:

	2025		2024	
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q	11,721,074	Q	10,257,117
Otras remuneraciones		3,902,882		3,060,077
Indemnizaciones		3,393,066		1,256,711
Gastos generales		2,541,937		2,445,075
Gastos de oficina y contratos		1,614,180		2,349,985
Depreciaciones y amortizaciones		920,974		920,850
	Q	<u>24,094,113</u>	Q	<u>20,289,815</u>

24. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre, los otros ingresos y otros gastos incurridos fueron:

		2025		2024
Otros ingresos–				
Ingresos por cobro de mora	Q	2,293,699	Q	1,096,123
Arrendamientos operativos		588,382		454,562
Traspasos		533,273		388,670
Re-expresión cuentas de balance		209,820		-
Ingresos por operaciones de seguros		180,906		155,672
Intereses inversiones		80,889		496,893
Indemnización seguros		71,028		25,185
Otros ingresos		45,892		86,721
Intereses ganados en cuentas bancarias		14,540		18,602
Venta de activos		9,845		681,605
Rescisión de contratos		1,339		69,863
		<u>4,029,613</u>		<u>3,473,896</u>
Otros gastos–				
Costo de traspasos		(114,615)		(97,284)
Comisiones bancarias y financieras		(35,681)		(140,044)
Diversos		(6,232)		(4,381)
Costo por venta de activos		(23)		(420,301)
Re-expresión cuentas de balance		-		(523,333)
		<u>(156,551)</u>		<u>(1,185,343)</u>
	Q	<u>3,873,062</u>	Q	<u>2,288,553</u>

25. Impuesto Sobre la Renta

La Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas y la determinación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2025		2024	
Ingresos del período -				
Ingresos del giro habitual	Q	84,381,590	Q	63,702,290
Ingresos de otras categorías de renta		4,389,898		6,040,120
Otros ingresos		41,512		83,589
Total ingresos del período		88,813,000		69,825,999
Menos ingresos de otras categorías de renta				
Ingresos por participación de utilidades (dividendos)		(4,284,624)		(4,843,020)
Ventas de activos		(9,845)		(681,605)
Intereses bancarios e inversiones		(95,429)		(515,495)
Total de ingresos de otras categorías de renta		(4,389,898)		(6,040,120)
Efecto fiscal diferencial cambiario declarado vs. acumulado (a)		272,456		64,439
Renta imponible del año		84,695,558		63,850,318
Impuesto sobre la Renta (ISR)				
Base sobre Q 30,000 mensuales 5%		18,000		18,000
Excedente 7%		5,903,489		4,444,322
ISR utilidades de actividades lucrativas		5,921,489		4,462,322
ISR rentas de capital y ganancias de capital		252,676		327,412
ISR gasto del año	Q	6,174,165	Q	4,789,734

- a)** Consiste en la diferencia de las ganancias por re-expresión cambiaria, debido que la base de renta imponible de las declaraciones mensuales se tomó la ganancia generada en cada mes declarado y al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentó un valor acumulado menor.

26. Participación en utilidades de subsidiaria

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 2025 y 2024 asciende a Q 4,284,624 y Q 4,843,020 respectivamente. Ver nota 13 a los estados financieros.

27. Compañías relacionadas

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con Rentas y Cobros, S. A, en quien tiene participación del 99.99% de su capital y con la cual realiza transacciones comerciales. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de dichas transacciones, no hubieran sido los mismos, si se hubieran efectuado con entidades totalmente independientes.

Al 31 de diciembre, los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos con la compañía Rentas y Cobros, S. A, fueron los siguientes:

	2025	2024
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de		
Q 100 cada una, que representan el 99%		
del capital pagado	Q 999,900	Q 999,900
Utilidad por participación en subsidiaria	4,284,624	4,843,020
(Ver Nota 13)	Q 5,284,524	Q 5,842,920
Pasivos		
Pagarés financieros ARREND A VI		
(Ver Nota 16)	Q 5,058,577	Q 5,086,125
Depósitos en garantía	59,847	60,034
	5,118,424	5,146,159
Ingresos		
Servicios de arrendamiento	Q 498,999	Q 373,987
Egresos		
Intereses	Q 205,647	Q 208,253
Servicios de outsourcing	403,572	133,979
	Q 609,219	Q 342,232

28. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 118-2002, que fue modificado por el Acuerdo Gubernativo 443-2013, indica que, para los efectos de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y su Reglamento, forman parte de las personas obligadas las entidades que se dedican al arrendamiento financiero. El Acuerdo Gubernativo entró en vigencia el 25 de noviembre de 2013 publicado en el Diario Oficial de Centro América

El 23 de agosto de 2004, la Compañía fue autorizada como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE, por consiguiente, la Compañía debe elaborar los programas, normas, procedimientos y controles internos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía ha entablado 33 procesos en contra de 14 clientes para la recuperación de saldos por Q 19,262,759 para esos años, correspondientes a deuda, rentas y bienes. Los mandatarios legales de la Compañía a cargo de las demandas,

manifestaron que las expectativas de los procesos judiciales es obtener el pago de las rentas reclamadas.

29. 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:

(a) Riesgo de crédito

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.

La Administración de la Compañía para mitigar este riesgo ha realizado la segmentación de clientes potenciales y vigentes según el sector económico en el que se desenvuelve, giro de negocio, años de operación y mercado al que atiende.

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 Compañía está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

(c) 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.

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía 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.

Este riesgo es mitigado principalmente en el esquema de los contratos financiados por medio préstamos bancarios ya que adicional al análisis de riesgos que realiza la Compañía las operaciones son analizadas por los socios financieros.

(f) Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Compañía 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 Compañía.

La Compañía 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. Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(g) Riesgo operacional

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

El riesgo operacional esta mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Compañía tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(h) Riesgo tecnológico

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

Para mitigar 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.

(i) Riesgo de país

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

* * * * *

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
PBX 2322-6700
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma
Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas
profesionales cuyos integrantes son entidades legales
separadas, autónomas e independientes operando bajo su
nombre particular e identificándose como integrantes de
SMS Latinoamérica.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Arrendadora Centroamericana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A. (“la Compañía”), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A., al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) que forma parte de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYME y también es responsable por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea como resultado de fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte representaciones erróneas de importancia relativa, cuando existan. Las representaciones erróneas pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa sí, individualmente o de forma agregada, existe una expectativa razonable de que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en estos estados financieros.

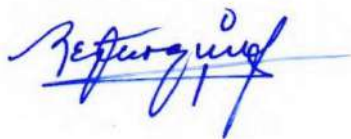
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que una representación errónea surgida como resultado de error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones erróneas intencionales o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes hechas por la administración de la Compañía.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de parte de la Administración de la Compañía de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existía o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos que los respaldan, de tal manera que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar razonablemente que afecten nuestra independencia y, en su caso, las salvaguardas correspondientes.

Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S. A.



Lic. Boris Estuardo Aguilar Flores
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-5977

Guatemala, C. A.

7 de febrero de 2025.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO, PRODUCTOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
	2024	2023	2024	2023
ACTIVO CORRIENTE:				
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	5,547,447	4,717,764	PASIVO CORRIENTE:	
			PRÉSTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	54,668,978
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)	114,730	13,029,097		26,250,181
CUENTAS POR COBRAR:			PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 16)	
Cuentas por cobrar (Nota 7)	4,602,826	3,563,275	Pagarés financieros	82,765,950
Documentos descontados factoring (Nota 8)	72,642,666	47,033,787	Pagarés financieros de compañías relacionadas	5,086,125
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	198,424,562	190,955,121		87,852,075
	275,670,054	241,552,183	CUENTAS POR PAGAR (Nota 17)	38,725,220
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(5,494,280)	(3,527,180)	Total de pasivo corriente	181,246,273
Total cuentas por cobrar - neto	270,175,774	238,025,003		138,832,430
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 11)	880,851	76,982	PASIVO NO CORRIENTE:	
			PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 4 literal o)	20,645,269
GASTOS ANTICIPADOS	169,419	185,749		19,976,033
Total activo corriente	276,888,221	256,034,595	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 18)	10,725,876
				8,906,319
ACTIVO NO CORRIENTE:			PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	3,000,000
PROPIEDADES DE INVERSIÓN -NETO (Nota 12)	1,739,273	1,739,273	Total de pasivo no corriente	34,371,145
CUENTAS POR COBRAR:			Total de pasivo	215,617,418
Documentos descontados factoring (Nota 8)	4,054,035	4,054,034		185,899,975
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	195,979,763	151,724,245	PRODUCTOS POR DEVENGAR	
	200,033,798	155,778,279	Corto plazo (Nota 19)	36,374,582
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(19,375,649)	(19,342,749)	Largo plazo (Nota 19)	37,805,993
Total cuentas por cobrar - neto	180,658,149	136,435,530	Total productos por de devengar	74,180,575
				55,284,198
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 13)	7,814,180	7,965,790	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO -NETO (Nota 14)	7,696,499	7,602,740	Capital suscrito y pagado	
OTROS ACTIVOS	51,296	37,666	Capital autorizado de Q 200,000,000, representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 550,000 y 520,000	55,000,000
Total activo no corriente	197,959,397	153,780,999	Reserva legal (Nota 20)	20,376,992
	474,847,618	409,815,594	Utilidades acumuladas	109,672,633
			Patrimonio de los accionistas	185,049,625
				168,631,421
				474,847,618
				409,815,594

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 21)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	60,253,960	56,165,542
Liquidaciones anticipadas y otros	1,255,123	1,567,366
	<u>61,509,083</u>	<u>57,732,908</u>
COSTO DE FINANCIAMIENTO (Nota 22)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(9,131,162)	(9,158,015)
Costo de liquidaciones anticipadas y otros	(1,011,741)	(1,337,581)
	<u>(10,142,903)</u>	<u>(10,495,596)</u>
Utilidad bruta	51,366,180	47,237,312
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 23)	(20,289,815)	(20,572,003)
Utilidad en operación	31,076,365	26,665,309
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 24)	2,288,553	2,540,691
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	33,364,918	29,206,000
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 25)	(4,789,734)	(4,589,492)
Utilidad neta	<u>28,575,184</u>	<u>24,616,508</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de asociada (Nota 26)	4,843,020	4,994,630
Resultado integral del año	<u>33,418,204</u>	<u>29,611,138</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	Capital pagado	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 31 diciembre de 2022	50,000,000	17,225,525	87,794,758	155,020,283
Aumento de capital por capitalización de utilidades	2,000,000			2,000,000
Pago de dividendos			(18,000,000)	(18,000,000)
Resultado integral del año			29,611,138	29,611,138
Traslado de la reserva legal del año		1,480,557	(1,480,557)	.
Saldos al 31 diciembre de 2023	52,000,000	18,706,082	97,925,339	168,631,421
Aumento de capital por capitalización de utilidades	3,000,000			3,000,000
Pago de dividendos			(20,000,000)	(20,000,000)
Resultado integral del año			33,418,204	33,418,204
Traslado de la reserva legal del año		1,670,910	(1,670,910)	.
Saldos al 31 diciembre de 2024	55,000,000	20,376,992	109,672,633	185,049,625

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 2024 Y 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del año	33,418,204	29,611,138
Cargos (créditos) a los resultados que no requirieron uso de efectivo:		
Provisión de incobrables	2,000,000	2,529,268
Provisión indemnización	1,256,711	2,262,191
Depreciaciones	907,050	891,408
Ganancia neta en venta de activos fijos	(261,127)	-
Amortizaciones	-	39,125
	<u>37,320,838</u>	<u>35,333,130</u>
Cambios netos en cuentas de activo y de pasivo:		
Efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos:		
Productos por devengar	18,896,377	6,010,883
Cuentas por pagar	11,292,086	(1,003,665)
Seguros no vencidos	1,819,557	1,676,608
Gastos anticipados	16,330	(1,803)
	<u>32,024,350</u>	<u>6,682,023</u>
Efectivo aplicado a aumento de activos y disminución de pasivos:		
Contratos de arrendamiento	(51,724,959)	(11,681,448)
Documentos descontados / factoring	(25,608,880)	20,320,923
Cuentas por cobrar	(1,039,551)	2,266,024
Impuestos por liquidar	(803,869)	719,640
Pago de indemnizaciones	(587,475)	(194,957)
Otros activos	(13,630)	(12,193)
	<u>(79,778,364)</u>	<u>11,417,989</u>
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de operación	<u>(10,433,176)</u>	<u>53,433,142</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en valores	12,914,367	(12,894,138)
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(1,421,287)	(138,159)
Participación en inversión en acciones	151,610	1,143,770
Venta de activos	681,605	-
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de inversión	<u>12,326,295</u>	<u>(11,888,527)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Contratación de préstamos bancarios	230,615,748	311,155,684
Amortización de préstamos bancarios	(217,382,144)	(324,118,448)
Aumento (disminución) de pagarés financieros	2,702,960	(10,018,504)
Pago de dividendos	(17,000,000)	(16,000,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(1,063,436)</u>	<u>(38,981,268)</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	829,683	2,563,347
SALDO DE EFECTIVO al inicio del año	4,717,764	2,154,417
SALDO DE EFECTIVO al final del año	<u>5,547,447</u>	<u>4,717,764</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 2024 Y 2023

1. Antecedentes y operaciones

Arrendadora Centroamericana, S. A. (“La Compañía”) fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 1 de diciembre de 1978. Fue inscrita en el Registro Mercantil de la República de Guatemala el 16 de abril de 1979, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1979. Su actividad principal es el arrendamiento financiero con opción a compra (leasing) de bienes muebles e inmuebles; y a partir del año 2016 incorporo un nuevo producto a su portafolio, siendo este el descuento de facturas (factoring). El 2 de marzo de 2021 el Congreso de la República de Guatemala emitió y publicó en el Diario Oficial el decreto No. 2-2021 “Ley de Leasing”, cuyo objeto de esta ley es regular las operaciones de leasing en Guatemala.

El nombre comercial de la Compañía es ARCESA y como se indica en la nota 13, 26 y 27 a los estados financieros, es controladora de Rentas y Cobros, S. A. ya que posee más del 99% de las acciones de dicha compañía. Su domicilio fiscal es 12 calle 2-25 Zona 10 Edificio AVIA, oficina 1002, Ciudad de Guatemala.

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, cuyo monto autorizado para emisión fue de Q 40,000,000. Durante el año 2023, este tipo de series de pagarés no fueron utilizados ya que la cancelación de estos se encontraba en trámite. Esta oferta pública bursátil fue cancelada según resolución número RMVM-1/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en dólares de Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado fue de US\$ 3,000,000. Durante el año 2023 no fueron utilizados ya que la cancelación de estos se encontraba en trámite. La cancelación de inscripción por retiro de dicha oferta pública bursátil consta en la resolución número RMVM-68/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizó a la Compañía 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 Compañía 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.

Las ofertas públicas bursátiles denominadas “Pagarés Arrenda III” y “Pagarés Arrenda IV Dólares” fueron canceladas el 30 de septiembre 2024 y 26 de septiembre de 2024

respectivamente, según consta en resoluciones números RMVM-812/2024 y RMVM-805-2024, emitidas por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

En junio de 2023, la Bolsa de Valores Nacional -BVN autorizó a la Compañía la emisión de pagarés ARRENTA V y ARRENTA VI por un monto de Q 100,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente. De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2022, la Compañía 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.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.70625 y Q 7.82702 por US\$ 1, respectivamente.

3. Bases de presentación

Estos estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Para estos efectos, PYME es una entidad que no cotiza en bolsa de valores (mercado de valores) nacional o extranjera y que el objetivo de sus estados financieros es suministrar información acerca de la posición financiera, el resultado y los flujos de efectivo de una entidad, que es útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

El ente regulador de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME en Guatemala, es el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

4. Principales políticas contables.

(a) Disponibilidades

La Compañía registra en el rubro de disponibilidades el efectivo y los depósitos a la vista en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurriera un cambio en las estimaciones o supuestos debido a las variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en el estado de resultados del ejercicio en que ocurra el cambio y de ejercicios futuros de ser el caso. Por las características de la Compañía, las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son: la provisión para el pago de prestaciones laborales, reserva para cuentas incobrables sobre las cuentas por cobrar de arrendamientos y las depreciaciones de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo.

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de posición financiera son: Disponibilidades, inversiones en valores, cuentas por cobrar de arrendamientos, préstamos bancarios, obligaciones financieras y cuentas por pagar a proveedores. Los activos y pasivos financieros 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.

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.

Un activo financiero se mide inicialmente al costo de la transacción y 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. Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual; mientras que 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 y esta se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro.

Los activos financieros son dados de baja cuando expiran o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se transfieran parte o todos los riesgos inherentes a la su propiedad.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, y los mismos se reconocen 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. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación y en el caso de 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.

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

(d) Inversiones en valores

Las inversiones en valores son registradas al costo de adquisición, sin considerar comisiones u otros cargos incurridos en la compra, el cual no supera el valor de mercado. La Compañía mantiene inversiones liquidas a la vista.

(e) Cuentas por cobrar y estimación para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas a su valor nominal respecto a la documentación de respaldo. La política para estimación de cuentas incobrables es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año y anualmente se analiza la suficiencia de la estimación. Durante el año 2024 y 2023 la Compañía cargó al gasto Q 2,000,000 y Q 2,529,268 respectivamente.

Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(f) Documentos descontados - Factoring

Los documentos descontados - Factoring son reconocidos y registrados a su valor nominal considerando la respectiva documentación de respaldo, y representan el valor nominal de los documentos de crédito propiedad de un tercero, que son descontados en la Compañía, para que esta 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.

(g) Contratos de bienes en arrendamiento

En esta cuenta son reconocidas y registradas el total de las rentas futuras de los contratos de arrendamiento financiero, dichas rentas están compuestas por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrara 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. La recuperación de estos activos es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos contratos calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

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

(h) Propiedades de inversión

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.

(i) Inversiones en acciones

La Compañía registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión con reconocimiento inicial al precio de la transacción, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

(j) 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

(k) Deterioro del valor de los activos

En el caso de eventos o cambios económicos que indiquen que el valor en libros de los activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, la Compañía estima su valor recuperable y si es necesario reconoce una pérdida por deterioro con cargo a los resultados del ejercicio. Esta pérdida por deterioro es el monto en el que el valor en libros del activo es reducido a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor de uso. El valor de venta neto corresponde al monto que se obtendría de la venta del activo en una transacción cerrada entre partes no relacionadas, el precio de referencia en un mercado activo o de las transacciones similares recientes. El valor en uso corresponde al valor presente de los flujos futuros estimados que se obtendría del uso continuo del activo y su disposición final al término de su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

(l) 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.

(m) Pagarés financieros

Los valores están representados mediante anotaciones en cuenta y son colocados y registrados a su valor nominal. Se emiten a través de los mecanismos idóneos por medio de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala para financiar las actividades del negocio.

(n) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones inmediatas que tiene la Compañía, entre las cuales se encuentran acreedores, proveedores de bienes para arrendar, depósitos en garantía y para arrendamientos futuros, Impuestos por pagar y otras cuentas por pagar.

(o) Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La Compañía tiene la política de pago y registro de indemnizaciones a sus empleados que se retiran de la Compañía ya sea de forma voluntaria o que sean retirados de manera injustificada.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 20,645,269 y Q 19,976,033, la cual se considera suficiente para cubrir la obligación máxima.

(p) Provisiones

Se reconoce una provisión 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.

(q) Seguros no vencidos

La Compañía 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".

(r) 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.

(s) Ingresos financieros

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

(t) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Compañía 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.

(u) 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.

(v) 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.

(w) Impuesto sobre la renta

El gasto por Impuesto sobre la Renta representa la suma del impuesto corriente causado y el impuesto diferido.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias temporarias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que incrementan la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no tiene diferencias temporarias.

(x) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros o revelación en las notas que forman parte de estos.

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, las disponibilidades se integraban así:

	2024	2023
Caja	Q 10,500	Q 11,000
Moneda nacional		
Banco Industrial, S. A.	2,699,808	1,571,019
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	800,000	224,217
Banco G&T Continental, S. A.	310,509	14,656
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	193,904	212,038
Banco de América Central, S. A.	86,131	49
Banco Internacional, S. A.	19,298	69,977
	<u>4,109,650</u>	<u>2,091,956</u>
Moneda extranjera		
Banco G&T Continental, S. A.	445,347	808,903
Banco de América Central, S. A.	426,324	78,234
Banco Industrial, S. A.	408,284	1,371,102
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	109,630	-
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	37,712	34,831
Banco Internacional, S. A.	-	321,738
	<u>1,427,297</u>	<u>2,614,808</u>
	<u>Q 5,547,447</u>	<u>Q 4,717,764</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 185,213 y US\$ 334,075, respectivamente, convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre, las inversiones en fondos líquidos en IDC Valores, S. A. se integran de la siguiente forma:

	2024	2023
Moneda nacional		
Fondo líquido de inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 5.093% para el año 2024 y 4.736% para el año 2023.	Q 28,898	Q 27,494
Moneda extranjera		
Fondo líquido de inversión por un plazo indefinido por un monto de US\$ 11,138 a una tasa de 4.319% para el año 2024 y por US\$1,661,118 a una tasa del 4.374% para el año 2023.	85,832	13,001,603
	<u>Q 114,730</u>	<u>Q 13,029,097</u>

7. Cuenta por cobrar

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

	2024	2023
Arrendamiento por cobrar (a)	Q 4,452,541	Q 3,469,873
Cuentas a cobrar factoring	112,172	46,135
Otras cuentas a cobrar	38,113	47,267
Total, cuenta a cobrar	<u>Q 4,602,826</u>	<u>Q 3,563,275</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2024	2023
De 1 a 30 días	Q 3,164,899	Q 2,002,712
De 31 a 60 días	663,481	627,367
Más de 60 días	624,161	839,794
Total, arrendamientos por cobrar	<u>Q 4,452,541</u>	<u>Q 3,469,873</u>

8. Documentos descontados - Factoring

Al 31 de diciembre, los documentos descontados - factoring, se integran así:

	2024	2023
Documentos descontados factoring		
Moneda nacional	Q 42,056,582	Q 25,508,125
Moneda extranjera (a)	30,586,084	18,289,069
	<u>72,642,666</u>	<u>43,797,194</u>
Documentos descontados factoring en jurídico (b)	4,054,035	4,054,034
Documentos descontados factoring planes (c)	-	3,236,593
	<u>Q 76,696,701</u>	<u>Q 51,087,821</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2024	2023
Documentos descontados factoring	Q 76,696,701	Q 51,087,821
Porción corriente	<u>(72,642,666)</u>	<u>(47,033,787)</u>
Porción no corriente	<u>Q 4,054,035</u>	<u>Q 4,054,034</u>

Al 31 de diciembre de 2024 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.50% y 2.10% para moneda nacional y 1.65% y 1.90% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 120 días

Al 31 de diciembre de 2023 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.70% y 2.10% para moneda nacional y 1.65% y 1.90% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 120 días.

- (a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos de documentos descontados - factoring en moneda extranjera representan US\$ 3,968,997 y US\$ 2,336,658 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).
- (b) Corresponde a los documentos de factoring (descontados) en moneda nacional que se encuentran en el área de jurídico.
- (c) Corresponde a reestructuraciones de los clientes formalizados con nuevas condiciones de pago en sus documentos descontados.

9. Contratos de bienes en arrendamiento

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

	2024	2023
Contratos bienes en arrendamiento (a)		
Contratos bienes en arrendamiento Quetzales	Q 316,399,097	Q 235,047,971
Contratos bienes en arrendamiento Dólares	45,957,231	73,851,251
	<u>362,356,328</u>	<u>308,899,222</u>
Equipo para arrendar, anticipos y otras (d)	16,726,383	12,158,097
Factoraje por contratos de arrendamiento (e)	9,488,956	.
Contratos bienes en arrendamiento jurídico (b)	5,832,658	15,288,715
Contratos bienes en arrendamiento planes (c)	-	6,333,332
	<u>Q 394,404,325</u>	<u>Q 342,679,366</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2024	2023
Contratos bienes en arrendamiento	Q 394,404,325	Q 342,679,366
Porción corriente	(198,424,562)	(190,955,121)
Porción no corriente	<u>Q 195,979,763</u>	<u>Q 151,724,245</u>

(a) A continuación, se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

	2024	2023
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 288,881,575	Q 258,507,369
Más		
Productos financieros por devengar (Nota 19)	73,474,753	50,391,853
Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar (i)	<u>Q 362,356,328</u>	<u>Q 308,899,222</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,901,383 y Q 8,775,707 respectivamente.

- (i) Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 8 años siguientes se integran así:

Año finalizado el	2024	2023
31 de diciembre de 2024	Q -	Q 172,463,692
31 de diciembre de 2025	181,698,179	83,226,864
31 de diciembre de 2026	99,146,503	31,491,092
31 de diciembre de 2027	52,470,511	17,095,066
31 de diciembre de 2028	20,546,989	3,646,175
31 de diciembre de 2029	7,852,571	814,570
31 de diciembre de 2030	478,721	128,653
31 de diciembre de 2031	147,046	33,110
31 de diciembre de 2032	15,808	
	<u>Q 362,356,328</u>	<u>Q 308,899,222</u>

- (b) Corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial, los cuales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden en moneda nacional a Q 3,232,517 y Q 12,585,958; en moneda extranjera a US\$ 337,407 y US\$ 345,311, respectivamente.
- (c) Corresponde a reestructuraciones en las rentas de los clientes formalizados con nuevas condiciones de pago en sus contratos de arrendamiento.
- (d) Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.
- (e) Corresponde al contrato de factoraje financiero sin responsabilidad para el cedente celebrado con Descuentos y Arrendamientos Praga, S. A., por la cesión de los derechos de crédito de los contratos convenidos.

10. Reserva para cuentas incobrables

El movimiento de la reserva para cuentas incobrables al 31 de diciembre, se detalla así:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	Q 22,869,929	Q 20,803,376
Más provisión	2,000,000	2,529,268
Menos bajas	-	(462,715)
Saldo al final del año	<u>24,869,929</u>	<u>22,869,929</u>
Reserva porción corriente	<u>(5,494,280)</u>	<u>(3,527,180)</u>
Reserva no corriente	<u>Q 19,375,649</u>	<u>Q 19,342,749</u>

11. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre, se integra de la forma siguiente:

	2024	2023
Impuesto al Valor Agregado –IVA	Q 880,851	Q 76,982
Impuesto de Solidaridad –ISO	.	.
	<u>Q 880,851</u>	<u>Q 76,982</u>

12. Propiedades de inversión -neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

	2024	2023
Finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla (a) .	Q 1,285,403	Q 1,285,403
Oficinas ubicadas en 12 calle 1-25 zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte Oficinas No. 1801, 808, 712.		
	453,870	453,870
	<u>Q 1,739,273</u>	<u>Q 1,739,273</u>

(a) Finca adjudicada por cancelación de contratos de arrendamiento. La Administración está en espera de tener una oferta aceptable para venderlo.

13. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre, las inversiones en acciones de la Compañía se integraban como sigue:

Entidades	2024	2023
Rentas y Cobros, S. A. (a)	Q 5,842,920	Q 5,994,530
Grupo Cuadra, S. A. (b)	1,971,260	1,971,260
	<u>Q 7,814,180</u>	<u>Q 7,965,790</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía 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 2024 y 2023 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2024	2023
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 26 y 27)	4,843,020	4,994,630
	<u>Q 5,842,920</u>	<u>Q 5,994,530</u>

- (b) El 8 de junio de 2017, la Compañía, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compro dos (2) acciones por US\$ 262,627, equivalente a Q 1,926,626, y según escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 adquirió otra acción por Q 44,635. Dicha entidad se dedica al arrendamiento de oficinas.

14. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo - neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y su movimiento durante los años terminados en esas fechas se detalla a continuación:

Año 2024

Descripción	Saldo al 31-Dic-2023	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2024
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q -	Q -	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,199,377	138,875	-	2,338,252
Mobiliario y equipo oficina	2,641,043	275,891	(33,427)	2,883,507
Equipo de cómputo	1,732,505	126,976	(155,492)	1,703,989
Vehículos	1,052,897	856,680	(1,052,897)	856,680
Otros activos fijos	175,416	22,865	(495)	197,786
	15,686,280	1,421,287	(1,242,311)	15,865,256
Depreciaciones acumuladas	(8,083,540)	(907,050)	821,833	(8,168,757)
	<u>Q 7,602,740</u>	<u>Q 514,237</u>	<u>Q (420,478)</u>	<u>Q 7,696,499</u>

Año 2023

Descripción	Saldo al 31-Dic-2022	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2023
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q -	Q -	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,199,377			2,199,377
Mobiliario y equipo oficina	2,641,043			2,641,043
Equipo de cómputo	1,647,020	138,159	(52,674)	1,732,505
Vehículos	1,052,897			1,052,897
Otros activos fijos	175,416			175,416
	15,600,795	138,159	(52,674)	15,686,280
Depreciaciones acumuladas	(7,244,806)	(891,408)	52,674	(8,083,540)
	<u>Q 8,355,989</u>	<u>Q (753,249)</u>	<u>Q -</u>	<u>Q 7,602,740</u>

15. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2024	2023
Moneda nacional		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 6,333,333	Q 10,333,333
Préstamo No. 300-700-01235-6 por Q 20,000,000 con garantía fiduciaria con apertura en noviembre 2024 y vencimiento en febrero de 2030.	4,666,666	-
<u>Banco Industrial, S. A.</u>		
Préstamo en cuenta corriente No. 11-001-1409-025-8 concedido en noviembre de 2022 por Q 20,000,000, y con vencimiento el 14 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 incluye Q 9,107,231 y Q 966,166 de cheques emitidos los cuales estan en circulación.	9,105,194	17,805,741
<u>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.</u>		
Préstamo No. 001-4292647 en cuenta corriente concedido en abril 2024 por Q 35,000,000 y vencimiento en abril 2027.	34,854,381	-
<u>Banco G&T Continental, S. A.</u>		
Préstamo No. 01-01-0143789 con garantía fiduciaria, el cual vence en agosto de 2027.	1,851,860	16,296,300
	56,811,434	44,435,374
Moneda extranjera		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo en Cuenta Corriente 3011-000240-5 con garantía fiduciaria, el cual vence en noviembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo incluye cheques en circulación por US\$ 80,767.	857,544	-
	857,544	-
Total de préstamos bancarios	57,668,978	44,435,374
Menos – Porción corriente	(54,668,978)	(26,250,181)
Porción no corriente	Q 3,000,000	Q 18,185,193

Durante los años 2024 y 2023, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 8.5% y 6.75% así como 6% y 7% respectivamente.

16. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2024		2023	
Moneda nacional				
Pagarés ARRENTA V	Q	54,222,000	Q	49,192,000
Pagarés Inversión privada		.		1,800,000
Moneda extranjera				
Pagarés ARRENTA VI (a)		4,364,000		4,364,000
Diferencial cambiario		29,266,075		29,793,115
	Q	87,852,075	Q	85,149,115

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía asociada Rentas y Cobros, S. A., los montos de los pagarés Arrenda VI ascendían a Q 5,086,125 y Arrenda IV Q 5,165,833 respectivamente. (Ver nota 27 a los estados financieros)

17. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro se integraba así:

	2024		2023	
Proveedores de bienes para arrendar	Q	24,531,215	Q	11,332,808
Acreedores (a)		4,525,829		3,842,599
Depósitos para arrendamientos futuros		4,135,106		6,272,094
Otras obligaciones		3,183,559		3,166,336
Seguros contratos de arrendamiento corto				
plazo		697,798		536,073
Dividendos		645,445		421,121
Impuesto Sobre la Renta por pagar		438,070		380,570
Impuestos por pagar		141,471		983,136
Honorarios, trámites y servicios		132,076		214,030
Bono 42-92 (Bono 14)		115,805		126,109
Cuotas por pagar al IGSS		40,475		44,649
Otras cuentas por pagar (b)		138,371		113,609
	Q	38,725,220	Q	27,433,134

(a) En esta cuenta se incluye principalmente honorarios de consultorías y servicios profesionales por pagar.

(b) Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados, aplicaciones por reembolso de seguros y cuentas por pagar a clientes.

18. Seguros no vencidos

La Compañía 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 2024 y 2023, los seguros no vencidos ascendían a Q 10,725,876 y Q 8,906,319 respectivamente.

19. Productos por devengar

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

	2024	2023
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 66,852,564	Q 39,435,659
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares a)	6,622,188	10,956,194
	<u>73,474,752</u>	<u>50,391,853</u>
Productos por devengar contratos en jurídico a)	559,051	613,229
Productos por devengar contratos planes de pago	-	4,279,116
Productos por devengar factoraje contratos de arrendamiento	146,772	-
	<u>74,180,575</u>	<u>55,284,198</u>
Menos – Porción corriente	(36,374,582)	(33,360,360)
Porción no corriente	<u>Q 37,805,993</u>	<u>Q 21,923,838</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el valor de los productos por devengar en dólares ascendía a US\$ 922,759 y US\$ 1,463,539 respectivamente.

20. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar anualmente, como mínimo, el 5% de sus utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida como dividendos, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual correspondiente a la reserva legal antes mencionada. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a Q 20,376,992 y Q 18,706,082 respectivamente.

21. Ingresos financieros

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre, por los siguientes conceptos:

		2024		2023
Productos de arrendamiento	Q	40,578,802	Q	40,658,846
Productos contratos factoring		9,322,247		6,314,902
Comisiones por contratos		4,476,478		4,161,921
Ingresos por opciones de compra		2,972,080		2,511,559
Primas de seguros equipo de arrendamiento		2,904,353		2,518,314
		<u>60,253,960</u>		<u>56,165,542</u>
Liquidaciones anticipadas y otros (a)		1,255,123		1,567,366
	Q	<u>61,509,083</u>	Q	<u>57,732,908</u>

(a) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron cancelados de forma anticipada 9 y 12 contratos de arrendamiento financiero respectivamente.

22. Costo de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre, la Compañía 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:

		2024		2023
Intereses–				
Pagarés ARREND A V	Q	3,839,604	Q	3,757,548
Préstamos bancarios		3,047,490		3,160,451
Pagarés ARREND A VI		1,755,365		1,823,052
		<u>8,642,459</u>		<u>8,741,051</u>
Comisiones por colocación–				
Pagarés ARREND A IV		176,433		122,433
Pagarés ARREND A VI		87,058		90,511
Otros costos menores		225,212		204,020
		<u>488,703</u>		<u>416,964</u>
Costo de arrendamiento financiero		9,131,162		9,158,015
Costos por liquidaciones anticipadas y otros		1,011,741		1,337,581
	Q	<u>10,142,903</u>	Q	<u>10,495,596</u>

23. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre, fueron los siguientes:

	2024		2023	
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q	10,257,117	Q	10,582,850
Otras remuneraciones		3,060,077		2,591,847
Gastos generales		2,445,075		2,952,923
Gastos de oficina y contratos		2,349,985		1,238,876
Indemnizaciones		1,256,711		2,262,191
Depreciaciones y amortizaciones		920,850		943,316
	Q	20,289,815	Q	20,572,003

24. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre, los otros ingresos y otros gastos incurridos fueron:

	2024		2023	
Otros ingresos–				
Ingresos por cobro de mora	Q	1,096,123	Q	984,484
Venta de activos		681,605		8,214
Intereses inversiones		496,893		275,692
Arrendamientos operativos		454,562		405,849
Traspasos		388,670		235,606
Ingresos por operaciones de seguros		155,672		132,842
Otros ingresos		86,721		139,885
Rescisión de contratos		69,863		486,347
Indemnización seguros		25,185		53,947
Intereses ganados en cuentas bancarias		18,602		19,635
		3,473,896		2,742,501
Otros gastos–				
Re-expresión cuentas de balance		(523,333)		(37,607)
Costo por venta de activos		(420,301)		(12)
Comisiones bancarias y financieras		(140,044)		(60,448)
Costo de traspasos		(97,284)		(97,798)
Diversos		(4,381)		(3,126)
Costo de rentas y ganancias de capital		-		(2,819)
		(1,185,343)		(201,810)
	Q	2,288,553	Q	2,540,691

25. Impuesto Sobre la Renta

La Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas y la determinación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2024		2023	
Ingresos del período -				
Ingresos del giro habitual	Q	63,702,290	Q	60,031,983
Ingresos de otras categorías de renta		6,040,120		5,298,171
Otros ingresos		83,589		139,885
Total ingresos del período		69,825,999		65,470,039
Menos ingresos de otras categorías de renta				
Ingresos por participación de utilidades (dividendos)		(4,843,020)		(4,994,630)
Ventas de activos		(681,605)		(8,214)
Intereses bancarios e inversiones		(515,495)		(295,327)
Total de ingresos de otras categorías de renta		(6,040,120)		(5,298,171)
Efecto fiscal diferencial cambiario declarado vs. acumulado (a)		64,439		676,971
Renta imponible del año		63,850,318		60,848,839
Impuesto sobre la Renta (ISR)				
Base sobre Q 30,000 mensuales 5%		18,000		18,000
Excedente 7%		4,444,322		4,234,219
ISR utilidades de actividades lucrativas		4,462,322		4,252,219
ISR rentas de capital y ganancias de capital		327,412		337,273
ISR gasto del año	Q	4,789,734	Q	4,589,492

- a)** Consiste en la diferencia de las ganancias por re-expresión cambiaria, debido que la base de renta imponible de las declaraciones mensuales se tomó la ganancia generada en cada mes declarado y al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentó un valor acumulado menor.

26. Participación en utilidades de 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 2024 y 2023 asciende a Q 4,843,020 y Q 4,994,630 respectivamente. Ver nota 13 a los estados financieros.

27. Compañías relacionadas

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con Rentas y Cobros, S. A, en quien tiene participación del 99.99% de su capital y con la cual realiza transacciones comerciales. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de dichas transacciones, no hubieran sido los mismos, si se hubieran efectuado con entidades totalmente independientes.

Al 31 de diciembre, los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos con la compañía Rentas y Cobros, S. A, fueron los siguientes:

	2024	2023
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de		
Q 100 cada una, que representan el 99%		
del capital pagado (Nota 13)	Q 5,842,920	Q 5,994,530
Pasivos		
Pagarés financieros ARREND A VI		
(Ver Nota 16)	Q 5,086,125	Q 5,165,833
Cuentas por pagar		
Depósitos en garantía	Q 60,034	Q 49,151
Ingresos		
Servicios de arrendamiento	Q 373,987	Q 356,374
Egresos		
Intereses pagados neto	Q 208,253	Q 188,796
Servicios de outsourcing	133,979	.
	Q 342,232	Q 188,796

28. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 118-2002, que fue modificado por el Acuerdo Gubernativo 443-2013, indica que, para los efectos de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y su Reglamento, forman parte de las personas obligadas las entidades que se dedican al arrendamiento financiero. El Acuerdo Gubernativo entró en vigencia el 25 de noviembre de 2013 publicado en el Diario Oficial de Centro América

El 23 de agosto de 2004, la Compañía fue autorizada como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE, por consiguiente, la Compañía debe elaborar los programas, normas, procedimientos y controles internos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía ha entablado 33 procesos en contra de 14 clientes para la recuperación de saldos por Q 19,262,759 para esos años, correspondientes a deuda, rentas y bienes. Los mandatarios legales de la Compañía a cargo de las demandas, manifestaron que las expectativas de los procesos judiciales es obtener el pago de las rentas reclamadas.

29. 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:

(a) Riesgo de crédito

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.

La Administración de la Compañía para mitigar este riesgo ha realizado la segmentación de clientes potenciales y vigentes según el sector económico en el que se desenvuelve, giro de negocio, años de operación y mercado al que atiende.

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 Compañía está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

(c) 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.

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía 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.

Este riesgo es mitigado principalmente en el esquema de los contratos financiados por medio préstamos bancarios ya que adicional al análisis de riesgos que realiza la Compañía las operaciones son analizadas por los socios financieros.

(f) Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Compañía 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 Compañía.

La Compañía 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. Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(g) Riesgo operacional

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

El riesgo operacional esta mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Compañía tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(h) Riesgo tecnológico

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

Para mitigar 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.

(i) Riesgo de país

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

* * * * *

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma
Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas
profesionales cuyos integrantes son entidades legales
separadas, autónomas e independientes operando bajo su
nombre particular e identificándose como integrantes de
SMS Latinoamérica.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Arrendadora Centroamericana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A. (“la Compañía”), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A., al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) que forma parte de la Federación Internacional

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma
Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas
profesionales cuyos integrantes son entidades legales
separadas, autónomas e independientes operando bajo su
nombre particular e identificándose como integrantes de
SMS Latinoamérica.

de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

- (1) Sin modificar nuestra opinión, hacemos referencia a lo que se indica en las Notas 4(n) y 28(a) a los estados financieros, la Compañía decidió durante el año 2022, formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones. Esta política ha sido una práctica desde años anteriores, por lo tanto, el efecto fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva. El efecto contable, así como las notas y otras revelaciones resultantes de la formalización de la política contable, se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.
- (2) Sin modificar nuestra opinión, hacemos referencia a lo que se indica en las Notas 4(e) y 28(b) a los estados financieros, durante el año 2022 la Compañía ajustó el monto de la reserva para cuentas incobrables por Q 9,098,589, como resultado de la evaluación sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores. El efecto fue reconocido con cargo a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas de forma retroactiva. El efecto contable, así como las notas y otras revelaciones resultantes de dicha corrección, se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYME y también es responsable por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea como resultado de fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte representaciones erróneas de importancia relativa, cuando existan. Las representaciones erróneas pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa sí, individualmente o de forma agregada, existe una expectativa razonable de que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

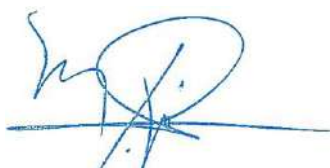
- Identificamos y evaluamos los riesgos de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que una representación errónea surgida como resultado de error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones erróneas intencionales o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes hechas por la administración de la Compañía.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de parte de la Administración de la Compañía de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existía o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos que los respaldan, de tal manera que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar razonablemente que afecten nuestra independencia y, en su caso, las salvaguardas correspondientes.

Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Tez', with a large circular flourish and a horizontal line crossing through it.

Guatemala, C. A.

LIC. MARIO TEZÓ ESCOBAR
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
COLEGIADO NO. CPA-196

3 de febrero de 2024.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO, PRODUCTOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	4,717,764	2,154,417	PRÉSTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	26,250,181	46,648,152
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)	13,029,097	134,959	PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 16)		
			Pagarés financieros	79,983,282	89,985,154
CUENTAS POR COBRAR:			Pagarés financieros de compañías relacionadas	5,165,833	5,182,465
Cuentas por cobrar (Nota 7)	3,563,275	5,829,299		85,149,115	95,167,619
Documentos descontados factoring (Nota 8)	47,033,787	67,118,869	CUENTAS POR PAGAR (Nota 17)	27,433,134	28,436,799
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	190,955,121	184,088,201	Total de pasivo corriente	138,832,430	170,252,570
	241,552,183	257,036,369			
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(3,527,180)	(479,859)	PASIVO NO CORRIENTE:		
Total cuentas por cobrar - neto	238,025,003	256,556,510	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 4n)	19,976,033	17,908,799
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 11)	76,982	796,622	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 18)	8,906,319	7,229,711
GASTOS ANTICIPADOS	185,749	183,946	PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	18,185,193	10,749,986
Total activo corriente	256,034,595	259,826,454	Total de pasivo no corriente	47,067,545	35,888,496
ACTIVO NO CORRIENTE:			Total de pasivo	185,899,975	206,141,066
PROPIEDADES DE INVERSIÓN -NETO (Nota 12)	1,739,273	1,778,398	PRODUCTOS POR DEVENGAR		
			Corto plazo (Nota 19)	33,360,360	26,365,995
CUENTAS POR COBRAR:			Largo plazo (Nota 19)	21,923,838	22,907,320
Documentos descontados factoring (Nota 8)	4,054,034	4,289,875	Total productos por de devengar	55,284,198	49,273,315
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	151,724,245	147,372,432			
	155,778,279	151,662,307			
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(19,342,749)	(20,323,517)			
Total cuentas por cobrar - neto	136,435,530	131,338,790			
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 13)	7,965,790	9,109,560	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO -NETO (Nota 14)	7,602,740	8,355,989	Capital suscrito y pagado		
OTROS ACTIVOS	37,666	25,473	Capital autorizado de Q 200,000,000, representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 520,000 y 500,000	52,000,000	50,000,000
Total activo no corriente	153,780,999	150,608,210	Reserva legal (Nota 20)	18,706,082	17,225,525
	409,815,594	410,434,664	Utilidades acumuladas	97,925,339	87,794,758
			Patrimonio de los accionistas	168,631,421	155,020,283
				409,815,594	410,434,664

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 21)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	56,165,542	52,325,846
Liquidaciones anticipadas y otros	<u>1,567,366</u>	<u>5,328,796</u>
	57,732,908	57,654,642
COSTO DE FINANCIAMIENTO (Nota 22)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(9,158,015)	(9,273,404)
Costo de liquidaciones anticipadas y otros	<u>(1,337,581)</u>	<u>(4,747,896)</u>
	(10,495,596)	(14,021,300)
Utilidad bruta	47,237,312	43,633,342
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 23)	<u>(20,572,003)</u>	<u>(16,895,804)</u>
Utilidad en operación	26,665,309	26,737,538
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 24)	<u>2,540,691</u>	<u>3,511,317</u>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	29,206,000	30,248,855
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 25)	<u>(4,589,492)</u>	<u>(4,566,292)</u>
Utilidad neta	24,616,508	25,682,563
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de asociada (Nota 26)	<u>4,994,630</u>	<u>6,138,399</u>
Resultado integral del año	<u>29,611,138</u>	<u>31,820,962</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	Capital pagado	Reserva legal	Utilidades Retenidas para futuras eventualidades	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 31 diciembre de 2021	48,000,000	15,634,477	10,000,000	88,260,503	161,894,980
Aumento de capital por capitalización de utilidades	2,000,000				2,000,000
Pago de dividendos				(16,000,000)	(16,000,000)
Traslado de utilidades para eventualidades			(10,000,000)	10,000,000	-
Ajuste a la provisión de indemnizaciones (Nota 27)				(15,597,070)	(15,597,070)
Ajuste a la provisión de cuentas incobrables (Nota 27)				(9,098,589)	(9,098,589)
Resultado integral del año				31,820,962	31,820,962
Traslado a reserva legal		1,591,048		(1,591,048)	-
Saldos al 31 diciembre de 2022	50,000,000	17,225,525	-	87,794,758	155,020,283
Aumento de capital por capitalización de utilidades	2,000,000				2,000,000
Pago de dividendos				(18,000,000)	(18,000,000)
Resultado integral del año				29,611,138	29,611,138
Traslado de la reserva legal del año		1,480,557		(1,480,557)	-
Saldos al 31 diciembre de 2023	52,000,000	18,706,082	-	97,925,339	168,631,421

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 2023 Y 2022

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del año	29,611,138	31,820,962
Cargos a los resultados que no requirieron uso de efectivo:		
Provisión de incobrables	2,529,268	1,011,568
Provisión indemnización	2,262,191	220,451
Depreciaciones	891,408	1,116,277
Amortizaciones	39,125	18,159
	<u>35,333,130</u>	<u>34,187,417</u>
Cambios netos en cuentas de activo y de pasivo:		
Efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos:		
Documentos descontados / factoring	20,320,923	(8,336,510)
Productos por devengar	6,010,883	1,326,480
Cuentas por cobrar	2,266,024	(3,698,837)
Seguros no vencidos	1,676,608	353,877
Impuestos por liquidar	719,640	1,276
	<u>30,994,078</u>	<u>(10,353,714)</u>
Efectivo aplicado a aumento de activos y disminución de pasivos:		
Contratos de arrendamiento	(11,681,448)	(22,228,131)
Cuentas por pagar	(1,003,665)	10,959,501
Pago de indemnizaciones	(194,957)	(116,450)
Otros activos	(12,193)	-
Gastos anticipados	(1,803)	17,265
	<u>(12,894,066)</u>	<u>(11,367,815)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>53,433,142</u>	<u>12,465,888</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en valores	(12,894,138)	3,754,944
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(138,159)	(121,498)
Participación en inversión en acciones	1,143,770	(1,815,681)
Baja de activos	-	11
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de inversión	<u>(11,888,527)</u>	<u>1,817,776</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Contratación de préstamos bancarios	311,155,684	266,126,699
Amortización de préstamos bancarios	(324,118,448)	(274,808,345)
(Disminución) aumento de pagarés financieros	(10,018,504)	566,268
Pago de dividendos	(16,000,000)	(14,000,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(38,981,268)</u>	<u>(22,115,378)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO	2,563,347	(7,831,714)
SALDO DE EFECTIVO al inicio del año	2,154,417	9,986,131
SALDO DE EFECTIVO al final del año	<u>4,717,764</u>	<u>2,154,417</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 2023 Y 2022

1. Antecedentes y operaciones

Arrendadora Centroamericana, S. A. ("La Compañía") fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 1 de diciembre de 1978. Fue inscrita en el Registro Mercantil de la República de Guatemala el 16 de abril de 1979, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1979. Su actividad principal es el arrendamiento financiero con opción a compra (leasing) de bienes muebles e inmuebles; y a partir del año 2016 incorporo un nuevo producto a su portafolio, siendo este el descuento de facturas (factoring). El 2 de marzo de 2021 el Congreso de la República de Guatemala emitió y publicó en el Diario Oficial el decreto No. 2-2021 "Ley de Leasing", cuyo objeto de esta ley es regular las operaciones de leasing en Guatemala.

El nombre comercial de la Compañía es ARCESA y como se indica en la nota 13, 26 y 27 a los estados financieros, es controladora de Rentas y Cobros, S. A. ya que posee más del 99% de las acciones de dicha compañía. Su domicilio fiscal es 12 calle 2-25 Zona 10 Edificio AVIA, oficina 1002, Ciudad de Guatemala.

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inicio 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 PAGARES ARRENDA I. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el monto autorizado para emisión es de Q 40,000,000. Durante los años 2023 y 2022, este tipo de series de pagares no fueron utilizados derivado a que se encuentran en trámite para cancelación de la serie.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagares en dólares de Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARES ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Durante el año 2023 y 2022 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para cancelación de la serie.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizo a la Compañía 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 Compañía 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.

En junio de 2023, la Bolsa de Valores Nacional -BVN autorizo a la Compañía la emisión de pagarés ARRENDA V y ARRENDA VI por un monto de Q 100,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente. De conformidad con el reglamento para la inscripción de valores del año 2022, la Compañía 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.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.82702 y Q 7.85222 por US\$ 1, respectivamente.

3. Bases de presentación

Estos estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Para estos efectos, PYME es una entidad que no cotiza en bolsa de valores (mercado de valores) nacional o extranjera y que el objetivo de sus estados financieros es suministrar información acerca de la posición financiera, el resultado y los flujos de efectivo de una entidad, que es útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

El ente regulador de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME en Guatemala, es el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

4. Principales políticas contables.

(a) Disponibilidades

La Compañía registra en el rubro de disponibilidades el efectivo y los depósitos a la vista en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurriera un cambio en las estimaciones o supuestos debido a las variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en el estado de resultados del ejercicio en que ocurra el cambio y de ejercicios futuros de ser el caso. Por las características de la Compañía, las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son: la provisión para el pago de prestaciones laborales, reserva para cuentas incobrables sobre las cuentas por cobrar de arrendamientos y las depreciaciones de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo.

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de posición financiera son: Disponibilidades, inversiones en valores, cuentas por cobrar de arrendamientos, préstamos bancarios, obligaciones financieras y cuentas por pagar a proveedores. Los activos y pasivos financieros 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.

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.

Un activo financiero se mide inicialmente al costo de la transacción y 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. Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual; mientras que 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 y esta se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro.

Los activos financieros son dados de baja cuando expiran o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se transfieran parte o todos los riesgos inherentes a la su propiedad.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, y los mismos se reconocen 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. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación y en el caso de 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.

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

(d) Inversiones en valores

Las inversiones en valores son registradas al costo de adquisición, sin considerar comisiones u otros cargos incurridos en la compra, el cual no supera el valor de mercado. La Compañía mantiene inversiones liquidas a la vista.

(e) Cuentas por cobrar y estimación para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas a su valor nominal respecto a la documentación de respaldo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 la política de la Compañía para determinar la estimación de cuentas incobrables era ajustar al final de cada mes el saldo de la estimación para cuentas incobrables de acuerdo a su cobrabilidad y a un porcentaje establecido por la Administración sobre los saldos de: Cuentas a cobrar rentas; rentas contratos jurídico, factoring, contratos de arrendamiento, contrato planes de pago y contratos en factoraje. Durante el año 2022 la Compañía ajustó el monto de la reserva para cuentas incobrables por Q 9,098,589, como resultado de la evaluación conjunta con los auditores externos, auditoría interna y legal de la empresa, de cuentas por cobrar que están en cobro jurídico sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores. Dicho efecto lo registró como una rebaja al saldo de las utilidades acumuladas utilizando para ello una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, que a su vez incrementó la reserva para cuentas incobrables, ver Nota 28(b) a los estados financieros. La política actual es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año. Y anualmente se analiza la suficiencia de la misma. Durante el año 2023 la Compañía cargo al gasto Q 2,529,268.

Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(f) Documentos descontados - Factoring

Los documentos descontados - Factoring son reconocidos y registrados a su valor nominal considerando la respectiva documentación de respaldo, y representan el valor nominal de los documentos de crédito propiedad de un tercero, que son descontados en la Compañía, para que esta 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.

(g) Contratos de bienes en arrendamiento

En esta cuenta son reconocidas y registradas el total de las rentas futuras de los contratos de arrendamiento financiero, dichas rentas están compuestas por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía 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. La recuperación de estos activos es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos contratos calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

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

(h) Propiedades de inversión

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.

(i) Inversiones en acciones

La Compañía registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión con reconocimiento inicial al precio de la transacción, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

(j) 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

(k) Deterioro del valor de los activos

En el caso de eventos o cambios económicos que indiquen que el valor en libros de los activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, la Compañía estima su valor recuperable y si es necesario reconoce una pérdida por deterioro con cargo a los resultados del ejercicio. Esta pérdida por deterioro es el monto en el que el valor en libros del activo es reducido a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor de uso. El valor de venta neto corresponde al monto que se obtendría de la venta del activo en una transacción cerrada entre partes no relacionadas, el precio de referencia en un mercado activo o de las transacciones similares recientes. El valor en uso corresponde al valor presente de los flujos futuros estimados que se obtendría del uso continuo del activo y su disposición final al término de su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

(l) 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.

(m) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones inmediatas que tiene la Compañía, entre las cuales se encuentran acreedores, proveedores de bienes para arrendar, depósitos en garantía y para arrendamientos futuros, Impuestos por pagar y otras cuentas por pagar.

(n) Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. Como se indica en la Nota 28(a) a los estados financieros, la Compañía decidió durante el año 2022, formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones a sus empleados que se retiran de la Compañía ya sea de forma voluntaria o que sean retirados de manera injustificada. Esta política ha sido una práctica desde años anteriores, por lo tanto, el efecto fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 19,976,033 y Q 17,908,799, la cual se considera suficiente para cubrir la obligación máxima.

(o) Provisiones

Se reconoce una provisión 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.

(p) Seguros no vencidos

La Compañía 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".

(q) 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.

(r) Utilidades retenidas para futuras eventualidades

La Compañía tenía 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 Administración de Compañía periódicamente. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía aplicó los Q 10 millones de la reserva para eventualidades contra las utilidades acumuladas como efecto del registro en la estimación para cuentas incobrables y la reserva para indemnizaciones, ver Nota 28 a los estados financieros.

(s) Ingresos financieros

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

(t) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Compañía 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.

(u) 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.

(v) 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.

(w) Impuesto sobre la renta

El gasto por Impuesto sobre la Renta representa la suma del impuesto corriente causado y el impuesto diferido.

El impuesto corriente causado, se calcula de acuerdo con normas tributarias vigentes (Decreto No. 10-2012) que, hasta el 31 de diciembre de 2021, aplicaba una tasa gravable del 25% sobre la utilidad fiscal del año y realizando pagos anticipados trimestrales con base a la renta imponible estimada en cada cierre parcial, los cuales se liquidan en forma definitiva al cierre del año fiscal. A partir del año 2022 la Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas, bajo la modalidad de pago directo a cajas fiscales según resolución 610011220219541430.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias temporarias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que incrementan la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no tiene diferencias temporarias.

(x) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros o revelación en las notas que forman parte de los mismos.

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, las disponibilidades se integraban así:

	2023		2022	
Caja	Q	11,000	Q	10,000
Moneda nacional				
Banco Industrial, S. A.		1,571,019		690,700
Banco Agromercantil, S. A.		224,217		-
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		212,038		239,862
Banco Internacional, S. A.		69,977		127,023
Banco G&T Continental, S. A.		14,656		61,312
Banco de América Central, S. A.		49		120,064
		<u>2,091,956</u>		<u>1,238,961</u>
Moneda extranjera				
Banco Industrial, S. A.		1,371,102		721,398
Banco G&T Continental, S. A.		808,903		74,057
Banco Internacional, S. A.		321,738		-
Banco de América Central, S. A.		78,234		78,619
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		34,831		31,382
		<u>2,614,808</u>		<u>905,456</u>
	Q	<u>4,717,764</u>	Q	<u>2,154,417</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 334,075 y US\$ 115,312, respectivamente, convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre, las inversiones en fondos líquidos en IDC Valores, S. A. se integran de la siguiente forma:

	2023		2022	
Moneda nacional				
Fondo líquido de inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 4.736% para el año 2023 y 4.674% para el año 2022.	Q	<u>27,494</u>	Q	<u>26,251</u>
Moneda extranjera				
Fondo líquido de inversión por un plazo indefinido por un monto de US\$1,661,118 a una tasa de 4.374% para el año 2023 y por US\$13,844 a una tasa del 4.314% para el año 2022.		<u>13,001,603</u>		<u>108,708</u>
	Q	<u>13,029,097</u>	Q	<u>134,959</u>

7. Cuenta por cobrar

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

	2023	2022
Arrendamiento por cobrar (a)	Q 3,469,873	Q 5,483,055
Cuentas a cobrar factoring	46,135	314,169
Otras cuentas a cobrar	47,267	32,075
Total, cuenta a cobrar	<u>Q 3,563,275</u>	<u>Q 5,829,299</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2023	2022
De 1 a 30 días	Q 2,002,712	Q 3,970,140
De 31 a 60 días	627,367	659,463
Más de 60 días	839,794	853,452
Total, arrendamientos por cobrar	<u>Q 3,469,873</u>	<u>Q 5,483,055</u>

8. Documentos descontados - Factoring

Al 31 de diciembre, los documentos descontados - factoring, se integran así:

	2023	2022
Documentos descontados factoring		
Moneda nacional	Q 25,508,125	Q 47,344,053
Moneda extranjera (a)	18,289,069	19,774,816
	<u>43,797,194</u>	<u>67,118,869</u>
Documentos descontados factoring en jurídico (b)	4,054,034	4,289,875
Documentos descontados factoring planes (c)	3,236,593	-
	<u>Q 51,087,821</u>	<u>Q 71,408,744</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2023	2022
Documentos descontados factoring	Q 51,087,821	Q 71,408,744
Porción corriente	(47,033,787)	(67,118,869)
Porción no corriente	<u>Q 4,054,034</u>	<u>Q 4,289,875</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.70% y 2.10% para moneda nacional y 1.65% y 1.90% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 120 días

Al 31 de diciembre de 2022 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.59% y 2.10% para moneda nacional y 1.80% y 2.00% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 90 días.

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos de documentos descontados - factoring en moneda extranjera representan US\$ 2,336,658 y US\$ 2,518,379 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).
- (b) Corresponde a los documentos de factoring (descontados) en moneda nacional que se encuentran en el área de jurídico.
- (c) Corresponde a reestructuraciones de los clientes formalizados con nuevas condiciones de pago en sus documentos descontados.

9. Contratos de bienes en arrendamiento

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

	2023	2022
Contratos bienes en arrendamiento (a)		
Contratos bienes en arrendamiento Quetzales	Q 235,047,971	Q 192,716,411
Contratos bienes en arrendamiento Dólares	73,851,251	94,519,683
	<u>308,899,222</u>	<u>287,236,094</u>
Contratos bienes en arrendamiento jurídico (b)	15,288,715	16,033,642
Contratos bienes en arrendamiento planes (c)	6,333,332	9,672,332
Equipo para arrendar, anticipos y otras (d)	12,158,097	18,518,565
	<u>Q 342,679,366</u>	<u>Q 331,460,633</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2023	2022
Contratos bienes en arrendamiento	Q 342,679,366	Q 331,460,633
Porción corriente	(190,955,121)	(184,088,201)
Porción no corriente	<u>Q 151,724,245</u>	<u>Q 147,372,432</u>

(a) A continuación, se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

	2023	2022
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 258,507,369	Q 242,983,860
Más		
Productos financieros por devengar (Nota 19)	50,391,853	44,252,234
Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar (i)	<u>Q 308,899,222</u>	<u>Q 287,236,094</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,775,707 y Q 8,123,782 respectivamente.

- (i) Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 8 años siguientes, se integran así:

Año finalizado el	2023	2022
31 de diciembre de 2023	Q -	Q 162,230,636
31 de diciembre de 2024	172,463,692	79,198,809
31 de diciembre de 2025	83,226,864	29,536,963
31 de diciembre de 2026	31,491,092	7,824,459
31 de diciembre de 2027	17,095,066	7,982,016
31 de diciembre de 2028	3,646,175	241,675
31 de diciembre de 2029	814,570	221,536
31 de diciembre de 2030	128,653	-
31 de diciembre de 2031	33,110	-
	<u>Q 308,899,222</u>	<u>Q 287,236,094</u>

- (b) Corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial, los cuales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden en moneda nacional a Q 12,585,958 y Q 12,367,850; en moneda extranjera a US\$ 345,311 y US\$ 466,848, respectivamente.
- (c) Corresponde a reestructuraciones en las rentas de los clientes formalizados con nuevas condiciones de pago en sus contratos de arrendamiento.
- (d) Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.

10. Reserva para cuentas incobrables

El movimiento de la reserva para cuentas incobrables al 31 de diciembre, se detalla así:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	Q 20,803,376	Q 10,693,219
Más provisión	2,529,268	1,011,568
Más reclasificaciones (a)	-	9,098,589
Menos bajas	(462,715)	-
Saldo al final del año	<u>22,869,929</u>	<u>20,803,376</u>
Reserva porción corriente	<u>(3,527,180)</u>	<u>(479,859)</u>
Reserva no corriente	<u>Q 19,342,749</u>	<u>Q 20,323,517</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía contaba con una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, pero durante el año 2022 la misma fue aplicada a las utilidades acumuladas y a su vez para incrementar la reserva para cuentas incobrables, por el efecto en el cambio de políticas contables (Ver nota 28b a los estados financieros)

11. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre, se integra de la forma siguiente:

	2023	2022
Impuesto de Solidaridad –ISO	Q -	Q 179,338
Impuesto al Valor Agregado –IVA	76,982	617,284
	<u>Q 76,982</u>	<u>Q 796,622</u>

12. Propiedades de inversión -neto

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

	2023	2022
Finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla (a) .	Q 1,285,403	Q 1,285,403
Oficinas ubicadas en 12 calle 1-25 zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte Oficinas No. 1801, 808, 712.	453,870	492,995
	<u>Q 1,739,273</u>	<u>Q 1,778,398</u>

(a) Finca adjudicada por cancelación de contratos de arrendamiento. La Administración está en espera de tener una oferta aceptable para venderlo.

13. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre, las inversiones en acciones de la Compañía se integraban como sigue:

Entidades	2023	2022
Rentas y Cobros, S. A. (a)	Q 5,994,530	Q 7,138,299
Grupo Cuadra, S. A. (b)	1,971,260	1,971,261
	<u>Q 7,965,790</u>	<u>Q 9,109,560</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía 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 2023 y 2022 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2023	2022
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 26 y 27)	4,994,630	6,138,399
	<u>Q 5,994,530</u>	<u>Q 7,138,299</u>

- (b) El 8 de junio de 2017, la Compañía, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compro dos (2) acciones por US\$ 262,627, equivalente a Q 1,926,626, y según escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 adquirió otra acción por Q 44,635. Dicha entidad se dedica al arrendamiento de oficinas.

14. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo - neto

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y su movimiento durante los años terminados en esas fechas se detalla a continuación:

Año 2023

Descripción	Saldo al 31-Dic-2022	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2023
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q	Q	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,199,377			2,199,377
Mobiliario y equipo oficina	2,641,043			2,641,043
Equipo de cómputo	1,647,020	138,159	(52,674)	1,732,505
Vehículos	1,052,897			1,052,897
Otros activos fijos	175,416			175,416
	<u>15,600,795</u>	<u>138,159</u>	<u>(52,674)</u>	<u>15,686,280</u>
Depreciaciones acumuladas	(7,244,806)	(891,408)	52,674	(8,083,540)
	<u>Q 8,355,989</u>	<u>Q (753,249)</u>	<u>Q -</u>	<u>Q 7,602,740</u>

Año 2022

Descripción	Saldo al 31-Dic-2021	Adiciones	Bajas / Reclasificaciones	Saldo al 31-Dic-2022
Costo –				
Edificios	Q 9,461,836	Q	Q (1,576,794)	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	4,062,575		(1,863,198)	2,199,377
Mobiliario y equipo oficina	2,640,865	178		2,641,043
Equipo de cómputo	1,543,875	121,320	(18,175)	1,647,020
Vehículos	1,052,897			1,052,897
Otros activos fijos	175,416			175,416
	<u>18,937,464</u>	<u>121,498</u>	<u>(3,458,167)</u>	<u>15,600,795</u>
Depreciaciones acumuladas	(9,093,693)	(1,109,698)	2,958,585	(7,244,806)
	<u>Q 9,843,771</u>	<u>Q (988,200)</u>	<u>Q (499,582)</u>	<u>Q 8,355,989</u>

15. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2023	2022
Moneda nacional		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 10,333,333	Q 14,333,333
Préstamo No. 300-700-00423-8 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.	.	3,333,333
<u>Banco Industrial, S. A.</u>		
Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.	.	208,327
Préstamo No. 11-001-1409-024-1 con garantía fiduciaria y vencimiento el 30 de noviembre de 2024.	.	208,327
Préstamo en cuenta corriente No. 11-001-1409-025-8 concedido en noviembre de 2022 por Q 20,000,000, y con vencimiento el 14 de marzo de 2024. Al 31 de diciembre de 2023 incluye Q 966,166 de cheques emitidos los cuales esta en circulación.	17,805,741	.
<u>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.</u>		
Línea de crédito No. 00-1285566-5 con garantía fiduciaria la cual vence en abril de 2024. Incluye Q 4,157,791 por cheques en circulación.	.	19,230,435
<u>Banco G&T Continental, S. A.</u>		
Préstamo No. 01-01-0143789 con garantía fiduciaria, el cual vence en agosto de 2027.	16,296,300	12,000,000
	44,435,374	49,313,755
Moneda extranjera		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo en Cuenta Corriente 3011-000240-5 con garantía fiduciaria, el cual vence en noviembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2022 el monto ascendía a US\$ 1,029,567, el cual incluye cheques en circulación por US\$ 134,725	.	8,084,383
	.	8,084,383
Total de préstamos bancarios	44,435,374	57,398,138
Menos – Porción corriente	(26,250,181)	(46,648,152)
Porción no corriente	Q 18,185,193	Q 10,749,986

Durante los años 2023 y 2022, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 6% y 7% así como 5% y 6.5% respectivamente.

16. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2023		2022	
Moneda nacional				
Pagarés ARRENTA V	Q	49,192,000	Q	-
Pagarés Inversión privada		1,800,000		-
Pagarés ARRENTA III		-		51,949,000
Moneda extranjera				
Pagarés ARRENTA VI		4,364,000		
Pagarés ARRENTA IV (a)		-		5,504,000
Diferencial cambiario		29,793,115		37,714,619
	<u>Q</u>	<u>85,149,115</u>	<u>Q</u>	<u>95,167,619</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía asociada Rentas y Cobros, S. A., los montos de los pagarés arrenda VI ascendían a Q 5,165,833 y arrenda IV Q 5,182,465 respectivamente. (Ver nota 27 a los estados financieros)

17. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro se integraba así:

	2023		2022	
Proveedores de bienes para arrendar	Q	11,332,808	Q	13,711,959
Depósitos para arrendamientos futuros		6,272,094		5,777,682
Acreedores (a)		3,842,599		4,111,041
Depósitos en garantía		3,166,336		2,196,392
Impuestos por pagar		983,136		414,807
Seguros contratos de arrendamiento corto				
plazo		536,073		562,200
Dividendos		421,121		809,693
Honorarios, trámites y servicios		214,030		176,174
Bono 42-92 (Bono 14)		126,109		109,370
Cuotas por pagar al IGSS		44,649		39,521
Impuesto Sobre la Renta por pagar		380,570		354,174
Otras cuentas por pagar (b)		113,609		173,786
	<u>Q</u>	<u>27,433,134</u>	<u>Q</u>	<u>28,436,799</u>

(a) En esta cuenta se incluye principalmente honorarios de consultorías y servicios profesionales por pagar.

- (b) Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados, aplicaciones por reembolso de seguros y cuentas por pagar a clientes.

18. Seguros no vencidos

La Compañía 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 2023 y 2022, los seguros no vencidos ascendían a Q 8,906,319 y Q 7,229,711 respectivamente.

19. Productos por devengar

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

	2023	2022
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 39,435,659	Q 31,290,769
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares a)	10,956,194	12,961,465
	50,391,853	44,252,234
Productos por devengar contratos en jurídico a)	613,229	741,965
Productos por devengar contratos planes de pago	4,279,116	4,279,116
	55,284,198	49,273,315
Menos – Porción corriente	(33,360,360)	(26,365,995)
Porción no corriente	Q 21,923,838	Q 22,907,320

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor de los productos por devengar en dólares ascendía a US\$ 1,463,539 y US\$ 1,725,712 respectivamente.

20. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar anualmente, como mínimo, el 5% de sus utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida como dividendos, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual correspondiente a la reserva legal antes mencionada. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a Q 18,706,082 y Q 17,225,525 respectivamente.

21. Ingresos financieros

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre, por los siguientes conceptos:

	2023		2022	
Productos de arrendamiento	Q	40,658,846	Q	32,888,854
Productos contratos factoring		6,314,902		11,051,037
Comisiones por contratos		4,161,921		3,451,168
Primas de seguros equipo de arrendamiento		2,518,314		2,336,633
Ingresos por opciones de compra		2,511,559		2,598,154
		<u>56,165,542</u>		<u>52,325,846</u>
Liquidaciones anticipadas y otros (a)		1,567,366		5,328,796
	Q	<u>57,732,908</u>	Q	<u>57,654,642</u>

(a) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron cancelados de forma anticipada 12 y 7 contratos de arrendamiento financiero respectivamente.

22. Costo de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre, la Compañía 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:

	2023		2022	
Intereses–				
Pagarés ARRENDATA III y V	Q	3,757,548	Q	3,824,848
Préstamos bancarios		3,160,451		2,714,488
Pagarés ARRENDATA IV y VI		1,823,052		2,127,318
		<u>8,741,051</u>		<u>8,666,654</u>
Comisiones por colocación–				
Pagarés ARRENDATA III y V		122,433		161,799
Pagarés ARRENDATA IV y VI		90,511		128,505
Otros costos menores		204,020		316,446
		<u>416,964</u>		<u>606,750</u>
Costo de arrendamiento financiero		9,158,015		9,273,404
Costos por liquidaciones anticipadas y otros		1,337,581		4,747,896
	Q	<u>10,495,596</u>	Q	<u>14,021,300</u>

23. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre, fueron los siguientes:

		2023		2022
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q	10,582,850	Q	10,189,779
Gastos generales		2,952,923		1,371,713
Otras remuneraciones		2,591,847		2,888,961
Gastos de oficina y contratos		1,238,876		1,090,462
Depreciaciones y amortizaciones		943,316		1,134,437
Indemnizaciones		2,262,191		220,452
	Q	20,572,003	Q	16,895,804

24. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre, los otros ingresos y otros gastos incurridos fueron:

		2023		2022
Otros ingresos–				
Ingresos por cobro de mora	Q	984,484	Q	1,441,192
Rescisión de contratos		486,347		-
Intereses inversiones		275,692		139,975
Arrendamientos operativos		405,849		439,224
Traspasos		235,606		330,811
Otros ingresos		139,885		144,753
Ingresos por operaciones de seguros		132,842		108,410
Indemnización seguros		53,947		54,088
Intereses ganados en cuentas bancarias		19,635		26,723
Venta de activos		8,214		2,634
Re-expresión de cuentas de balance		-		974,421
		2,742,501		3,662,231
Otros gastos–				
Costo de traspasos		(97,798)		(102,973)
Comisiones bancarias y financieras		(60,448)		(39,939)
Re-expresión cuentas de balance		(37,607)		-
Diversos		(3,126)		(5,549)
Costo de rentas y ganancias de capital		(2,819)		(2,448)
Costo por venta de activos		(12)		(5)
		(201,810)		(150,914)
	Q	2,540,691	Q	3,511,317

25. Impuesto Sobre la Renta

A partir del año 2022 la Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas y la determinación del impuesto sobre la renta por dicho año se presenta a continuación:

		2023		2022
Ingresos del período -				
Ingresos del giro habitual	Q	60,031,983	Q	60,028,367
Ingresos de otras categorías de renta		5,298,171		6,307,730
Ingresos por diferencial cambiario		-		974,421
Otros ingresos		139,885		144,753
Total ingresos del período		65,470,039		67,455,271
Menos ingresos de otras categorías de renta				
Ingresos por participación de utilidades (dividendos)		(4,994,630)		(6,138,399)
Ventas de activos		(8,214)		(2,634)
Intereses bancarios e inversiones		(295,327)		(166,698)
Total de ingresos de otras categorías de renta		(5,298,171)		(6,307,731)
Efecto fiscal diferencial cambiario declarado vs. acumulado (a)		676,971		858,515
Renta imponible del año		60,848,839		62,006,055
Impuesto sobre la Renta (ISR)				
Base sobre Q 30,000 mensuales 5%		18,000		18,000
Excedente 7%		4,234,219		4,315,224
ISR utilidades de actividades lucrativas		4,252,219		4,333,224
ISR rentas de capital y ganancias de capital		337,273		233,068
ISR gasto del año	Q	4,589,492	Q	4,566,292

- a)** Consiste en la diferencia de las ganancias por re-expresión cambiaria, debido que la base de renta imponible de las declaraciones mensuales se tomó la ganancia generada en cada mes declarado y al 31 de diciembre 2023 y 2022 se presentó un valor acumulado menor.

26. Participación en utilidades de 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 2023 y 2022 asciende a Q 4,994,630 y Q 6,138,399 respectivamente. Ver nota 13 a los estados financieros.

27. Compañías relacionadas

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con Rentas y Cobros, S. A, en quien tiene participación del 99.99% de su capital y con la cual realiza transacciones comerciales. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de dichas transacciones, no hubieran sido los mismos, si se hubieran efectuado con entidades totalmente independientes.

Al 31 de diciembre, los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos con la compañía Rentas y Cobros, S. A, fueron los siguientes:

	2023	2022
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de Q 100 cada una, que representan el 99% del capital pagado (Nota 13)	Q 5,994,530	Q 7,138,299
Pasivos		
Pagarés financieros ARRENDATA VI y IV respectivamente (Ver Nota 16)	Q 5,165,833	Q 5,182,465
Cuentas por pagar		
Depósitos en garantía	Q 49,151	Q 49,151
Ingresos		
Servicios de arrendamiento y venta equipo	Q 356,374	Q 1,488,545
Egresos		
Intereses pagados neto	Q 188,796	Q 123,778

28. Efecto en la adopción de políticas contables

(a) Provisión para indemnizaciones

Como se menciona en la nota 4(n) a los estados financieros, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Compañía decidió formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones. El efecto de la formalización se hace observando la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas Entidades y fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva como una rebaja al saldo del de las utilidades acumuladas por Q 15,597,070.

(b) Estimación para cuentas incobrables

Como se menciona en la nota 4(e) a los estados financieros, durante el año 2022, como resultado de la evaluación conjunta con los auditores externos, auditoría interna y legal de la empresa, de cuentas que están en cobro jurídico sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores, se estableció que para dar cumplimiento a lo que indica la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas Entidades, se debería ajustar la reserva de cuentas incobrables. Dicho efecto lo registró como una rebaja al saldo del de las utilidades acumuladas por Q 9,098,589, utilizando para ello una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, que fue aplicada a las utilidades acumuladas y a su vez para incrementar la reserva para cuentas incobrables.

29. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 118-2002, que fue modificado por el Acuerdo Gubernativo 443-2013, indica que, para los efectos de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y su Reglamento, forman parte de las personas obligadas las entidades que se dedican al arrendamiento financiero. El Acuerdo Gubernativo entró en vigencia el 25 de noviembre de 2013 publicado en el Diario Oficial de Centro América

El 29 de marzo de 2019, según Oficio 1256-2019, la Compañía fue autorizada como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE, por consiguiente, la Compañía debe elaborar los programas, normas, procedimientos y controles internos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía ha entablado 33 y 29 procesos en contra de 14 y 13 clientes para la recuperación de Q 19,262,759 y Q 16,806,700 respectivamente, correspondientes a deuda, rentas y bienes. Los mandatarios legales de la Compañía a cargo de las demandas, manifestaron que las expectativas de los procesos judiciales es obtener el pago de las rentas reclamadas.

30. 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:

(a) Riesgo de crédito

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.

La Administración de la Compañía para mitigar este riesgo ha realizado la segmentación de clientes potenciales y vigentes según el sector económico en el que se desenvuelve, giro de negocio, años de operación y mercado al que atiende.

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 Compañía está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

(c) 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.

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía 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.

Este riesgo es mitigado principalmente en el esquema de los contratos financiados por medio préstamos bancarios ya que adicional al análisis de riesgos que realiza la Compañía las operaciones son analizadas por los socios financieros.

(f) Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Compañía 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 Compañía.

La Compañía 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. Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado 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, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(g) Riesgo operacional

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

El riesgo operacional esta mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Compañía tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(h) Riesgo tecnológico

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

Para mitigar 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.

(i) Riesgo de país

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

* * * * *

Memoria de Labores



2025
2024
2023

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

www.arcesa.com.gt

18 de Febrero 2026



Fecha de Publicación 19/01/2026
Boleta de Pago No. 269004

EDICTO DE CONVOCATORIA

EXPEDIENTE: 85707-1979
GUATEMALA, 16 DE ENERO DE 2026. LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA SE REALIZA CON BASE AL ARTÍCULO 343 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LO QUE NO PREJUJGA SOBRE EL CONTENIDO NI VALIDEZ DE LA MISMA Y NO CONVALIDA HECHOS O ACTOS NULOS O ILÍCITOS. ULTIMA LINEA.

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 18 DE FEBRERO DEL AÑO 2026, A LAS 15:00 HORAS EN LA 12 CALLE 2-25 ZONA 10, GUATEMALA, GUATEMALA, HOTEL HYATT CENTRIC, SÉPTIMO NIVEL, SALÓN ESTELAS. 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 15:30 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRAN. GUATEMALA QUINCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.


Lic. César Augusto Sierra Mérida
REGISTRADOR MERCANTIL
Firma Electrónica Avanzada

Fecha de Publicación 20/01/2026
Boleta de Pago No. 269006

EDICTO DE CONVOCATORIA

EXPEDIENTE: 85707-1979
GUATEMALA, 19 DE ENERO DE 2026. LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA SE REALIZA CON BASE AL ARTÍCULO 343 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LO QUE NO PREJUJGA SOBRE EL CONTENIDO NI VALIDEZ DE LA MISMA Y NO CONVALIDA HECHOS O ACTOS NULOS O ILÍCITOS. ULTIMA LINEA.

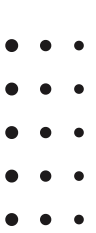
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DENOMINADA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS RESPECTIVAS MODIFICACIONES, CONVOCA A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, A LLEVARSE A CABO EL DÍA MIÉRCOLES 18 DE FEBRERO DEL AÑO 2026, A LAS 15:00 HORAS EN LA 12 CALLE 2-25 ZONA 10, GUATEMALA, GUATEMALA, HOTEL HYATT CENTRIC, SÉPTIMO NIVEL, SALÓN ESTELAS. 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 15:30 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRAN. GUATEMALA QUINCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.


Lic. César Augusto Sierra Mérida
REGISTRADOR MERCANTIL
Firma Electrónica Avanzada

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 mayorías. La Asamblea de segunda convocatoria se llevará a cabo con los accionistas que concurrán.”



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 2025, correspondiente a su cuadragésimo séptimo (47) ejercicio.

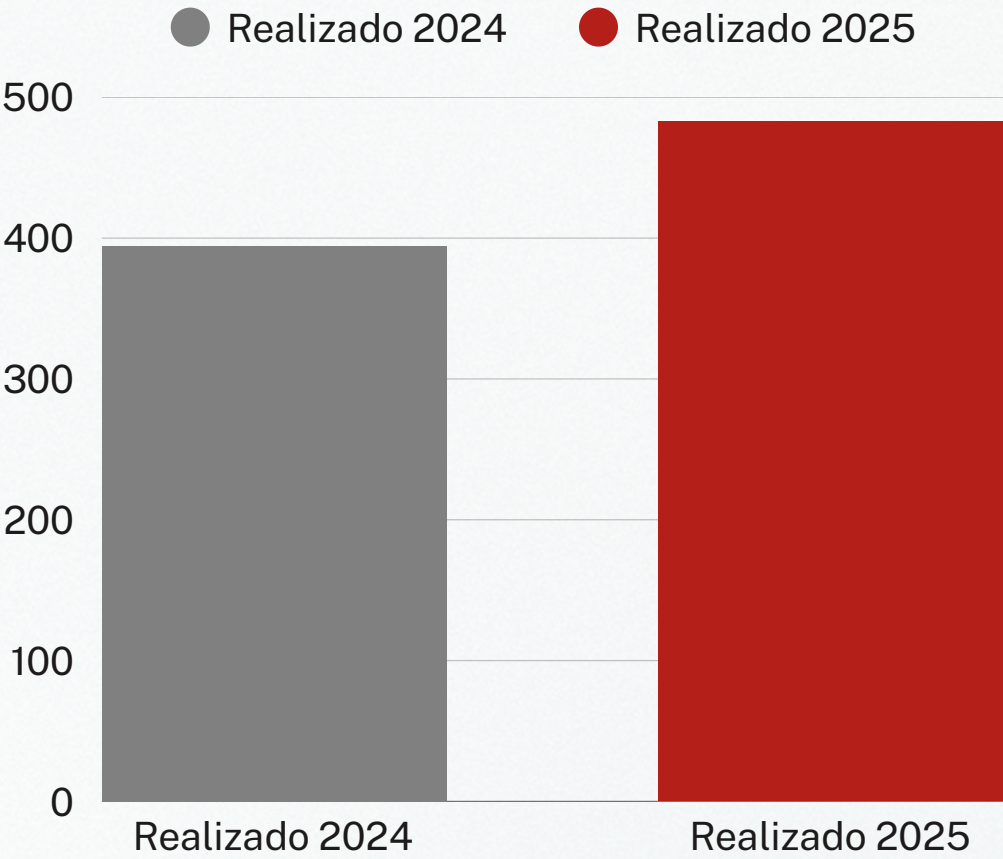
Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía:



RESULTADOS

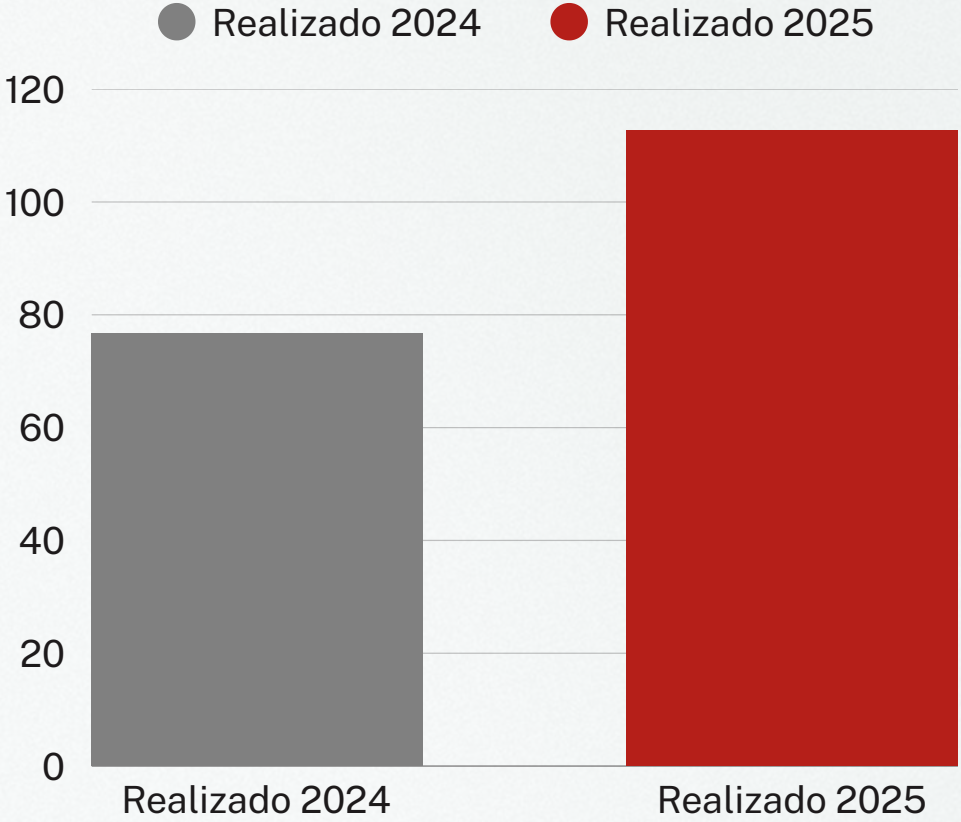
Para el año 2025 se muestra a continuación los valores registrados para la Cartera de Operaciones de Leasing y Factoring o Cupos de corto plazo.

LEASING



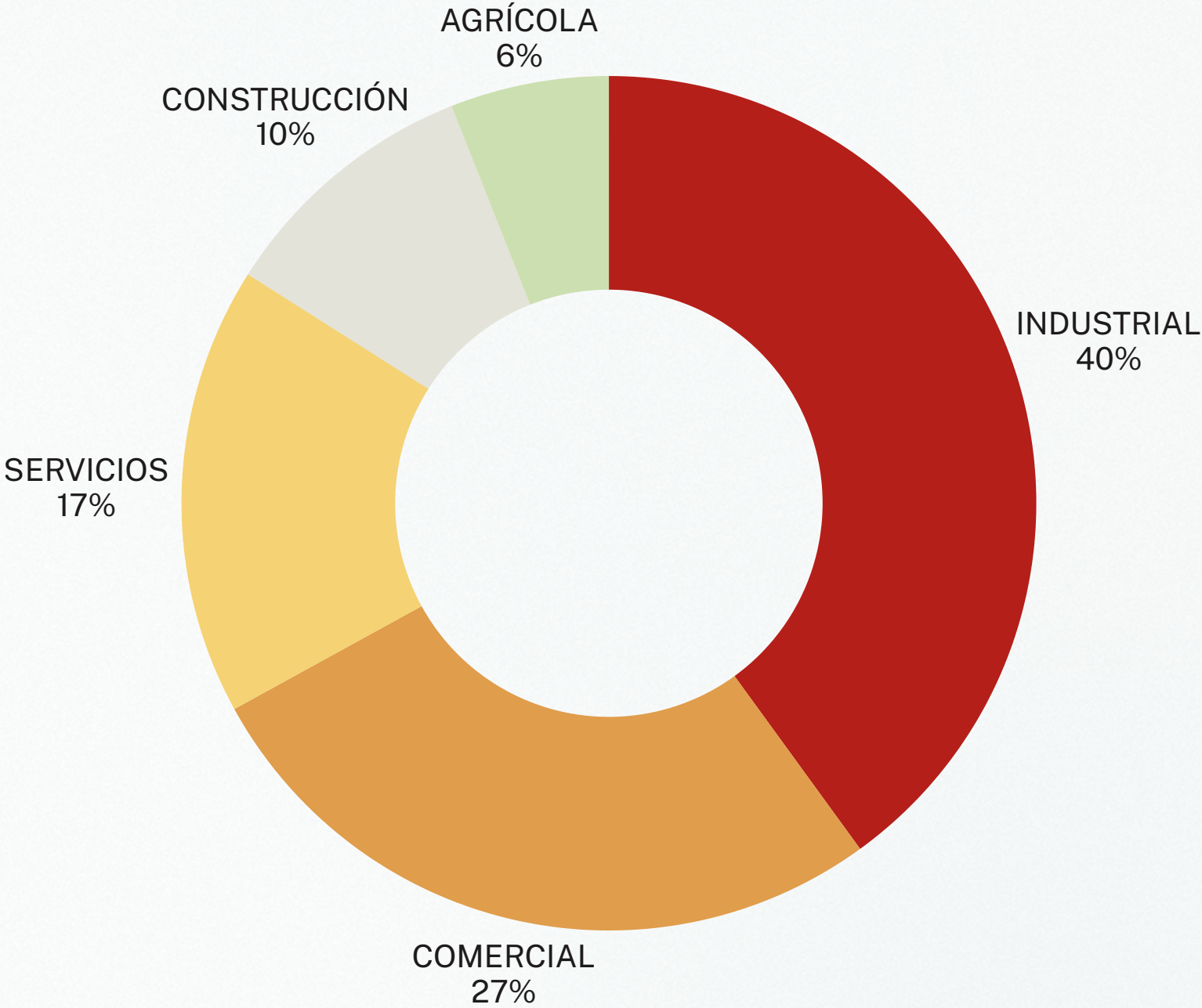
LEASING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2024
REALIZADO 2024	394.4	
REALIZADO 2025	482.8	122%

FACTORING Y CUPOS



FACTORING Y CUPOS		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2024
REALIZADO 2024	76.7	
REALIZADO 2025	112.7	147%

INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO

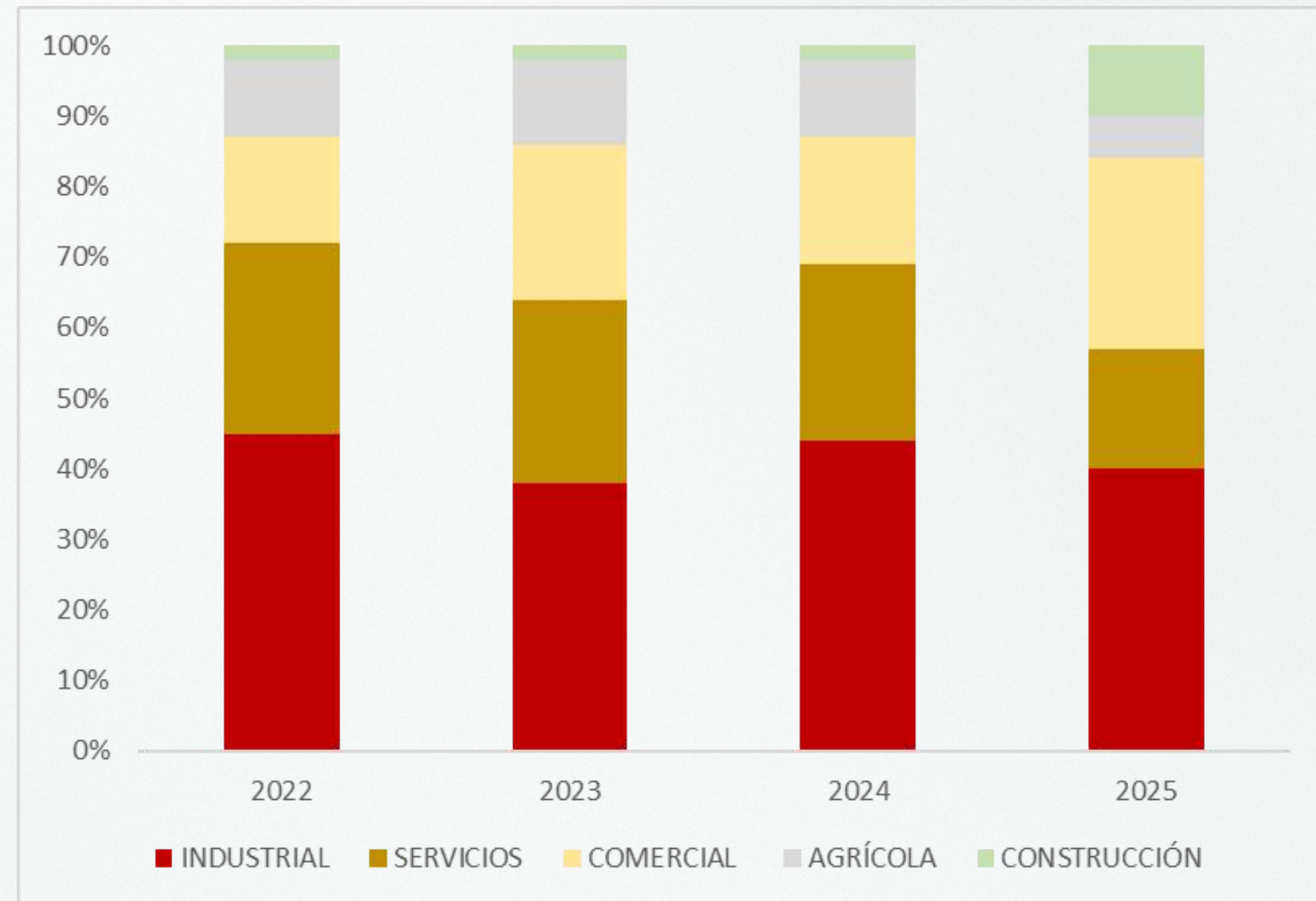


SECTOR ECONÓMICO	%	VALOR MILLONES QTZ
INDUSTRIAL	40%	134,279,138
COMERCIAL	27%	89,741,008
SERVICIOS	17%	56,171,223
CONSTRUCCIÓN	10%	33,237,410
AGRÍCOLA	6%	18,945,324
TOTALES	100%	332,374,103

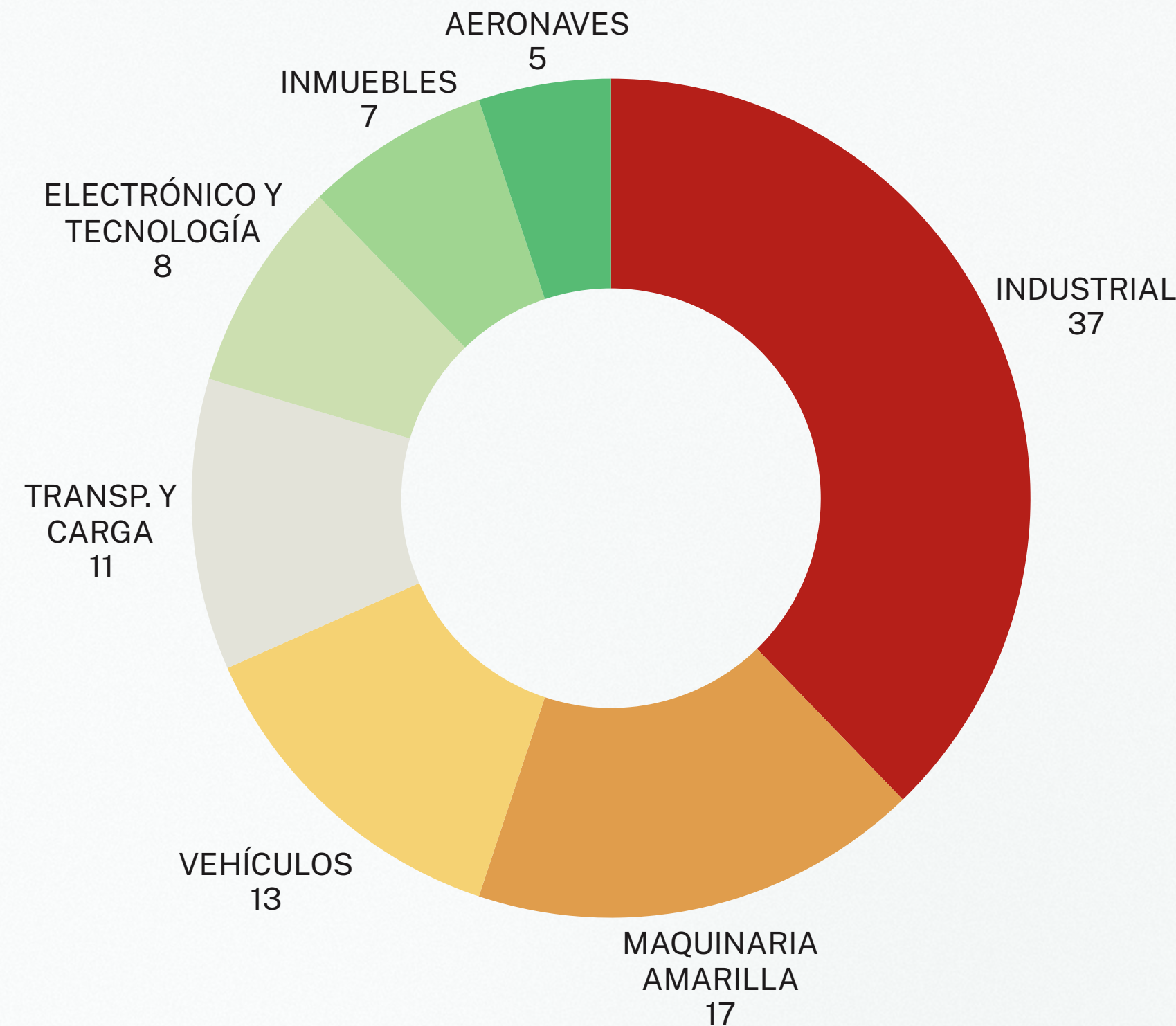
Los contratos de arrendamiento fueron ubicados principalmente en los segmentos económicos: industrial, comercial y servicios.

EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO 2022-2025

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 y hacer de esta forma una diversificación en distintos segmentos de la economía del país.



INVERSIÓN POR TIPO DE EQUIPO

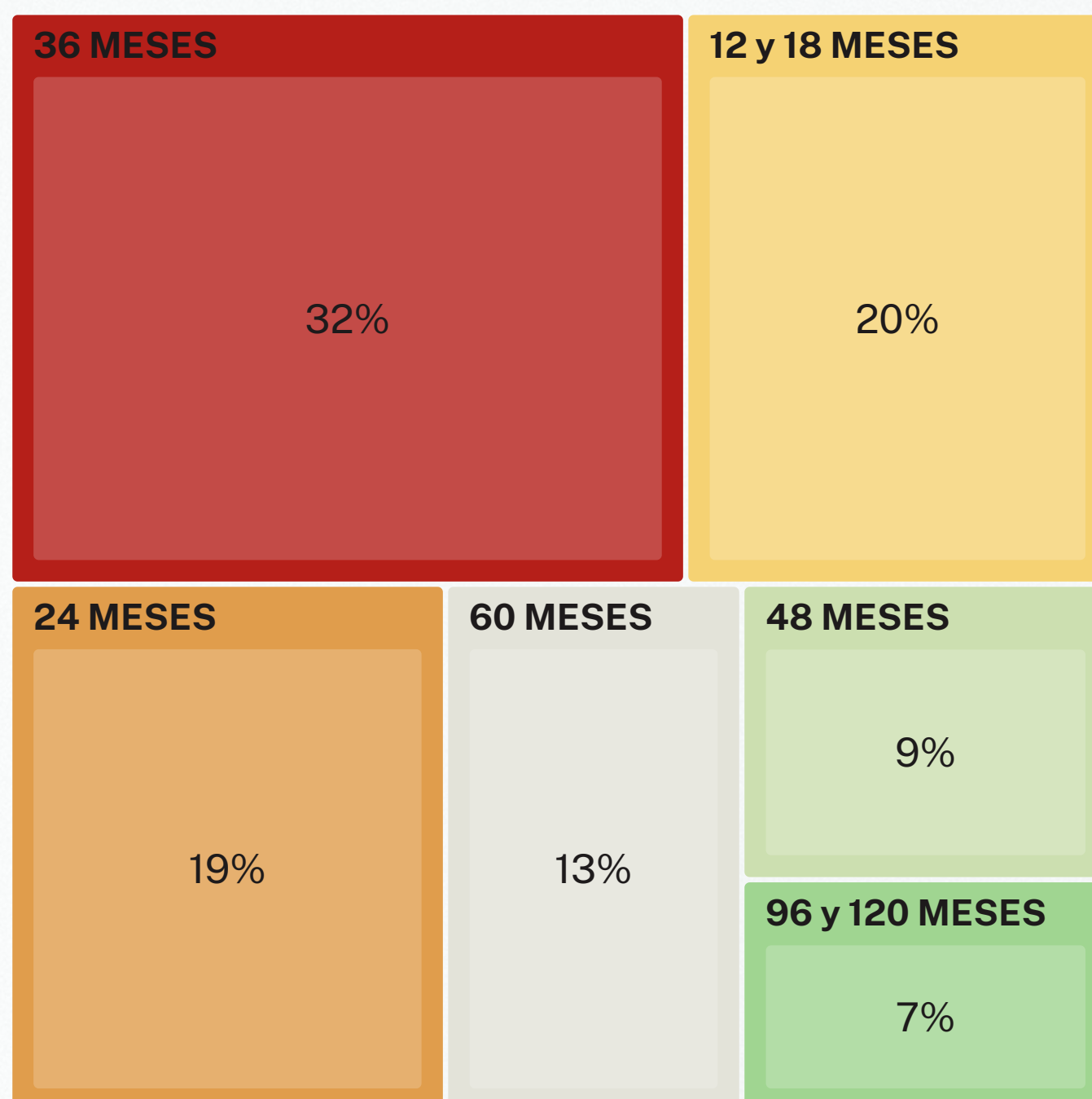


TIPO DE EQUIPO	%	VALOR MILLONES DE QTZ
INDUSTRIAL	37%	124,093,305
MAQUINARIA AMARILLA	17%	43,733,561
VEHÍCULOS	13%	35,547,146
TRANSPORTE DE CARGA	11%	58,027,535
ELECTRONICO Y TECNOLOG	8%	27,894,368
INMUEBLES	7%	24,819,973
AERONAVES	5%	18,258,218
TOTAL	100%	332,374,105

El equipo maquinaria industrial y maquinaria amarilla fueron los rubros más importantes en la inversión del año, representando un 54% del total invertido, seguido de de los vehículos de uso particular y transporte de carga representando un 24%.



INVERSIÓN POR PLAZO

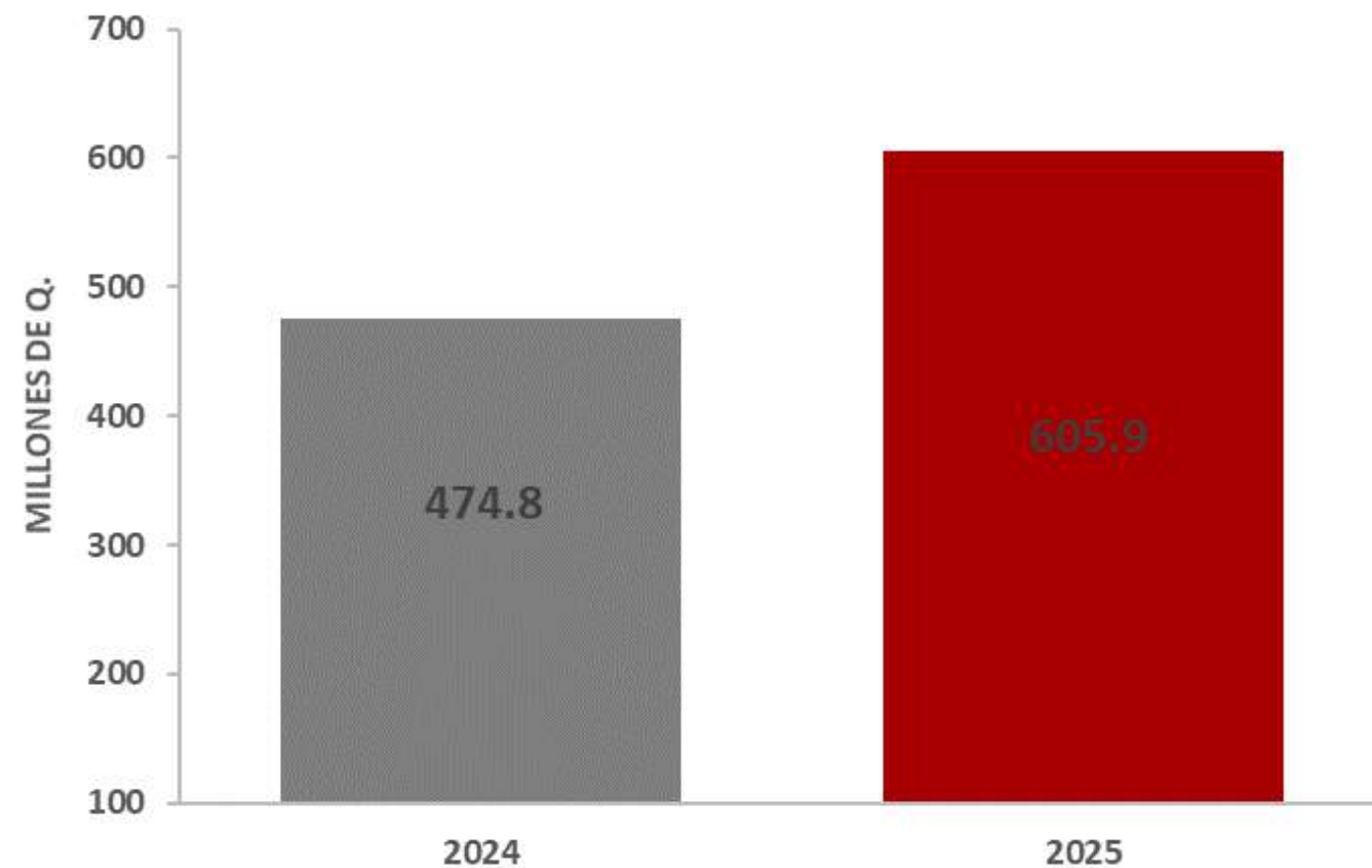


Los plazos en los que se otorgaron los contratos de arrendamiento varían desde los 12 hasta los 120 meses, concentrándose principalmente en 36 meses representando un 32%, seguido del plazo de 24 meses representando por el 19%

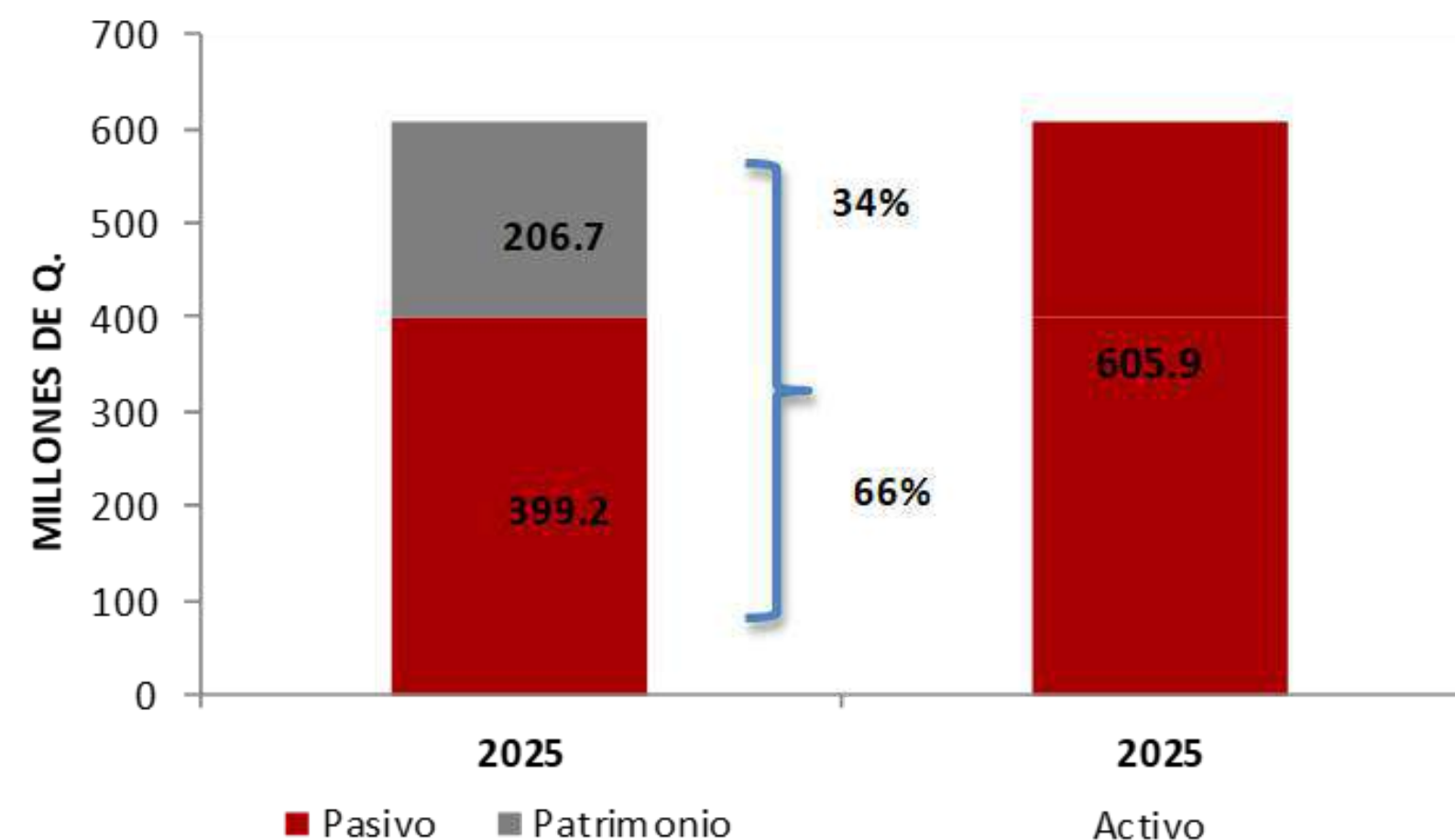


ACTIVOS Y PATRIMONIO

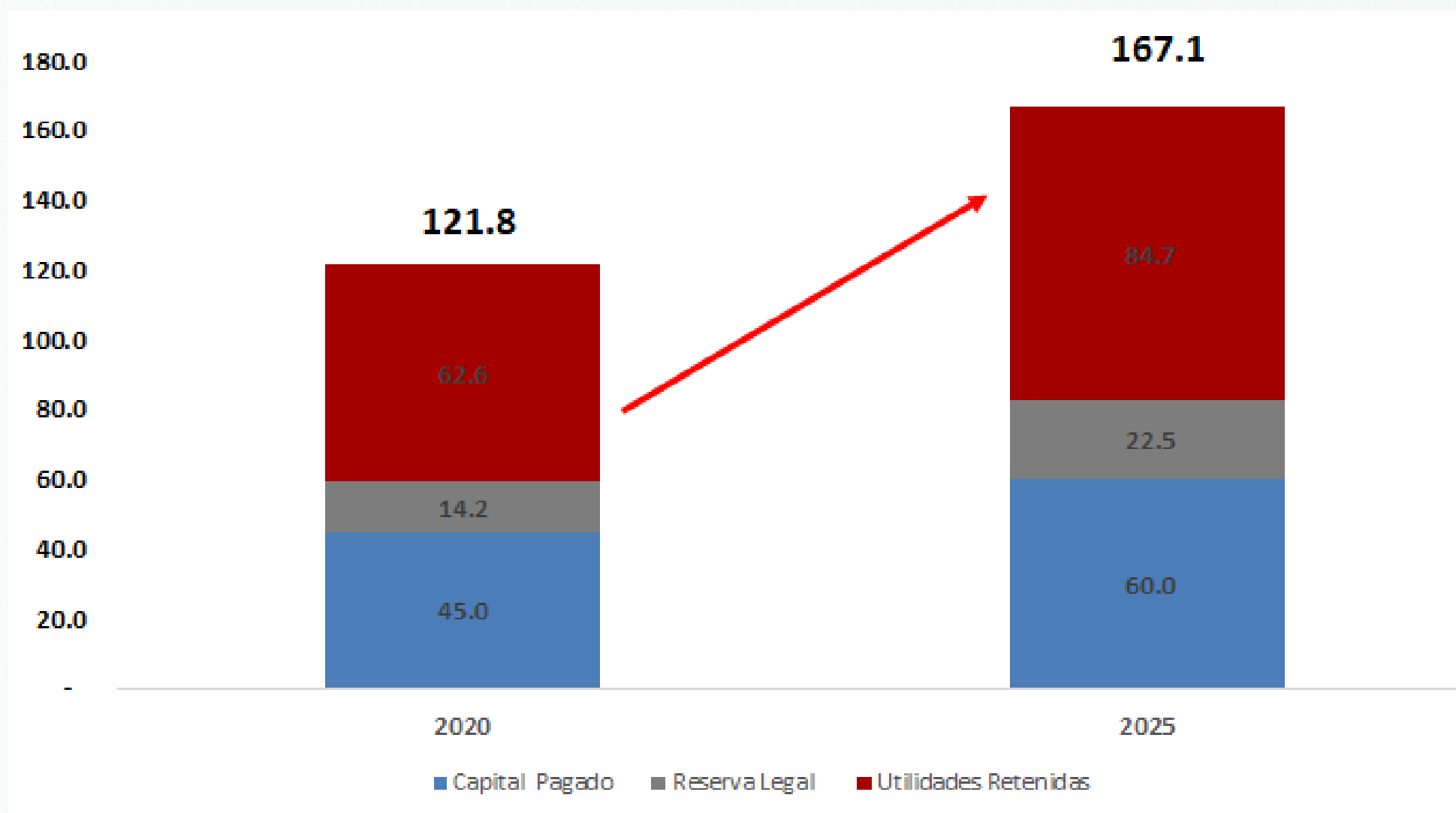
Para el período 2025 el total de activos se ubica en Q.605.9 millones, mostrando un crecimiento del 28% sobre el año anterior.



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



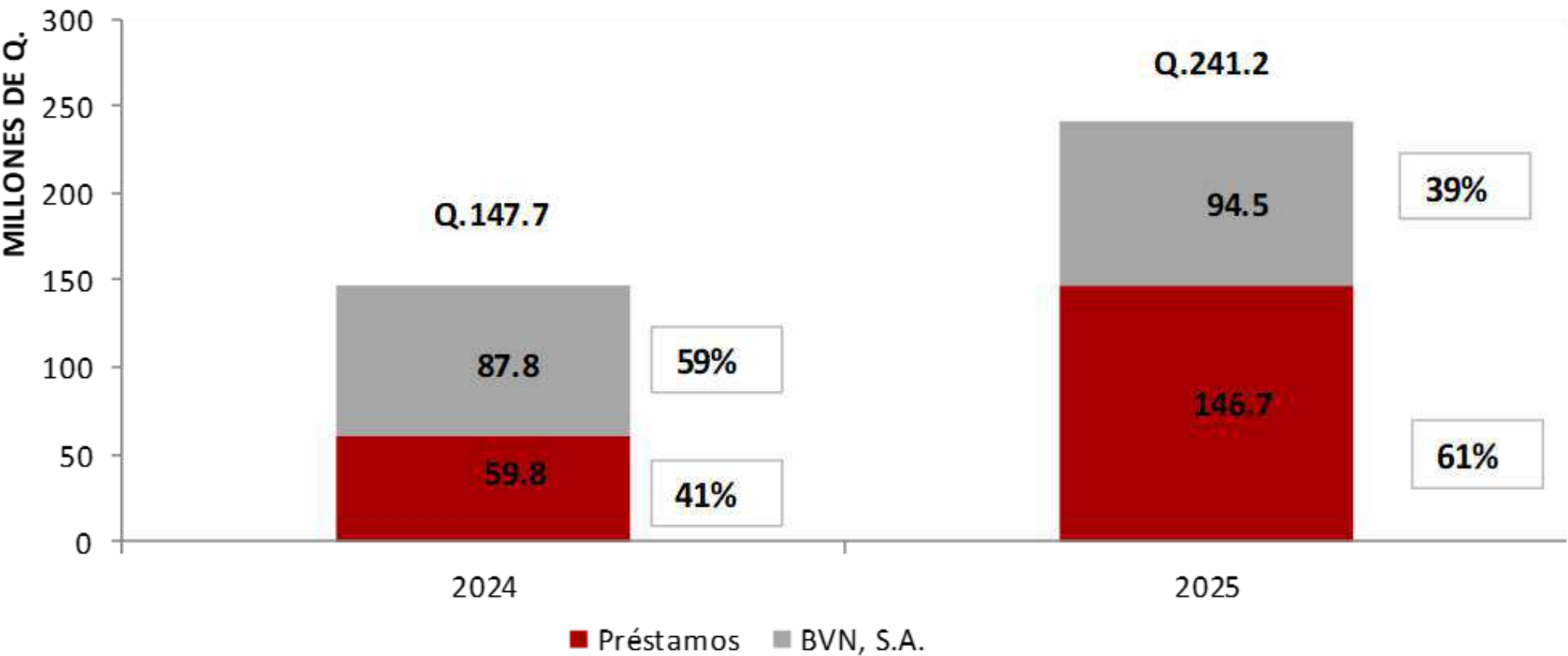
PATRIMONIO



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. En el año 2025 se generaron además Q.39.5 millones como utilidades después de impuestos, que serán distribuidos en dividendos y patrimonio según lo que se resuelva en la Asamblea del día de hoy.



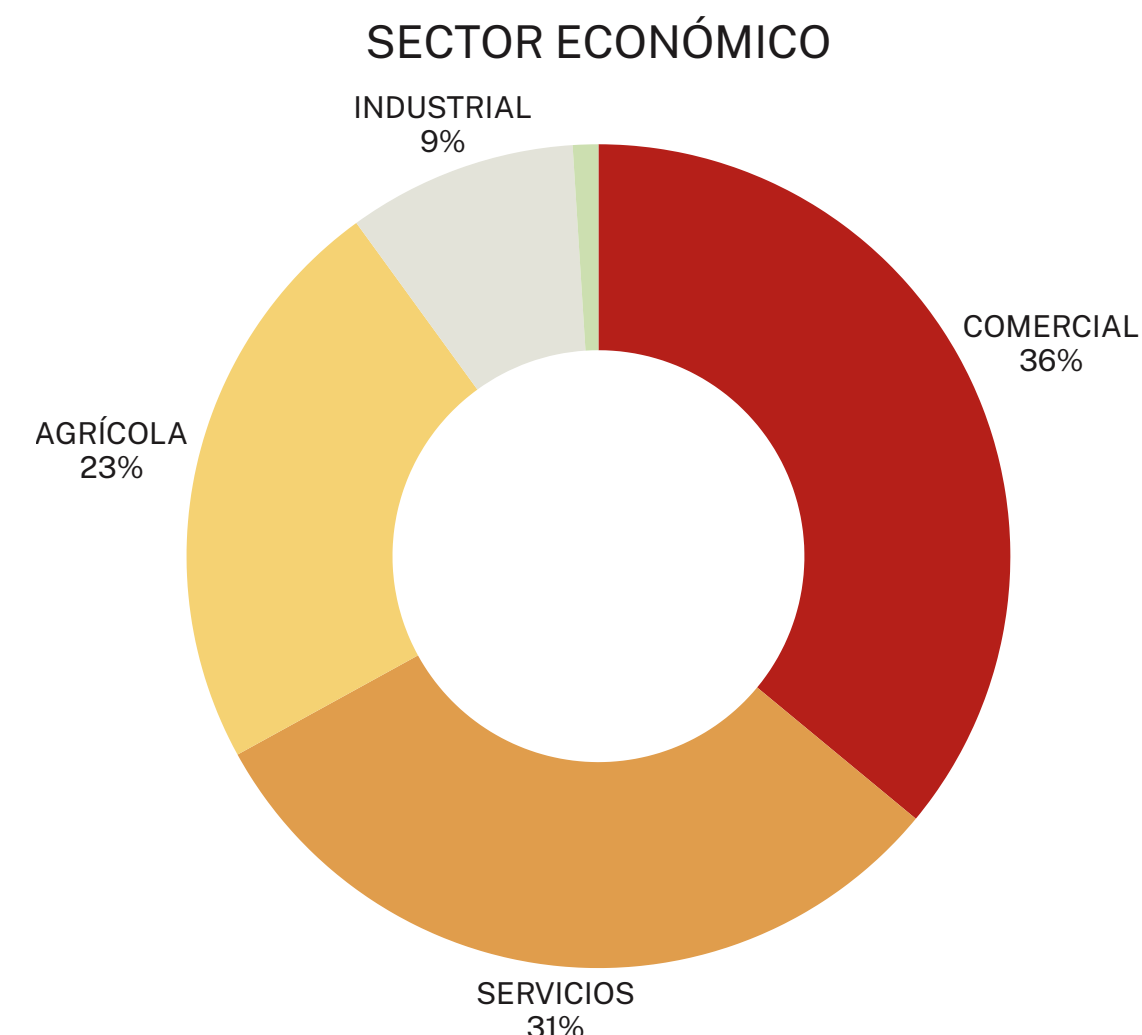
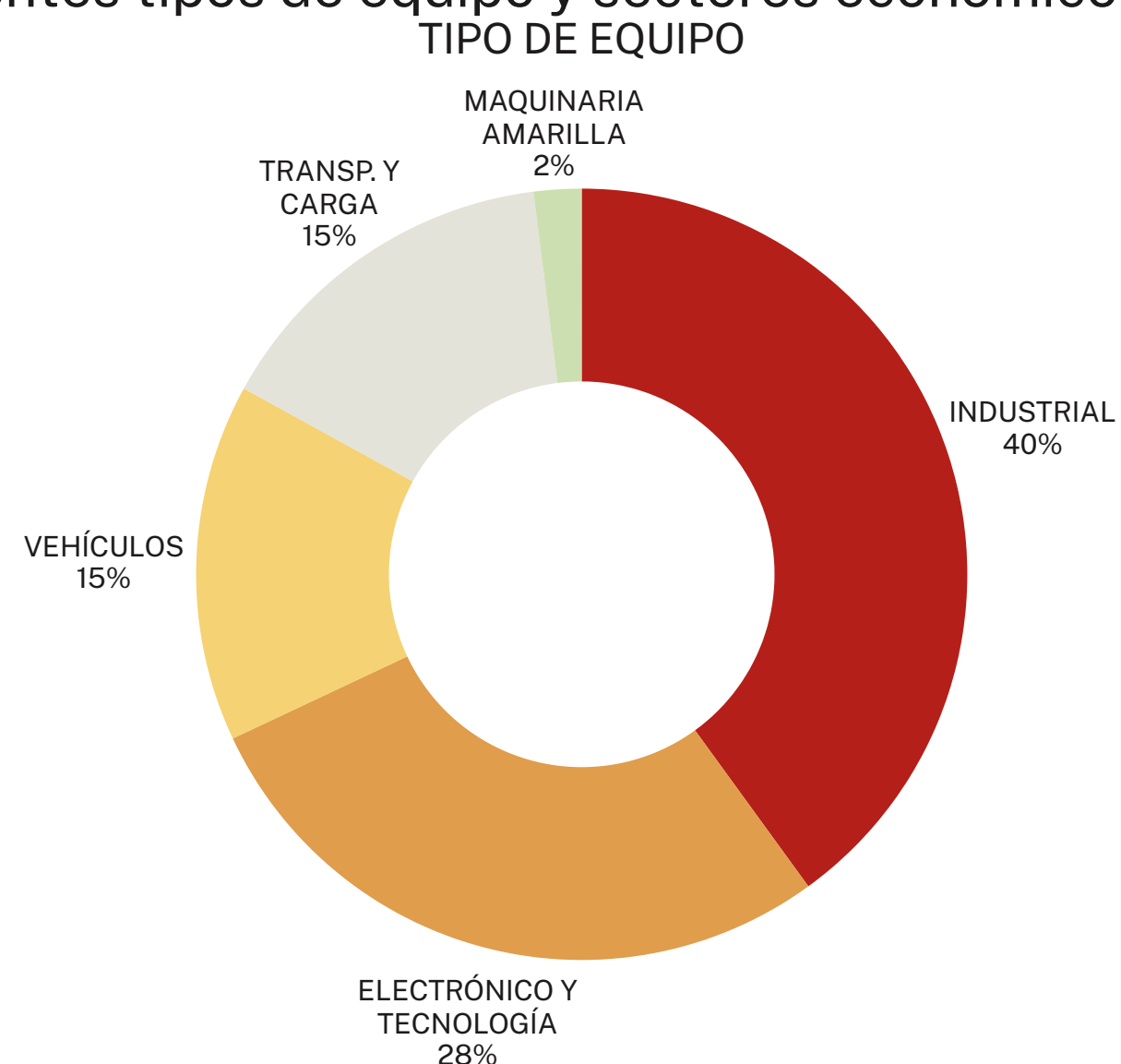
Los recursos utilizados para las operaciones de Leasing, Factoring y Cupos, provienen del patrimonio de la sociedad, pagarés financieros y préstamos bancarios. En la siguiente gráfica podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



EMISIONES		
QUETZALES	Q	100,000,000
	Monto Colocado	Q 59,007,000
	Monto Disponible	Q 40,993,000
DÓLARES		\$10,000,000
	Monto Colocado	\$4,634,000
	Monto Disponible	\$5,366,000

En lo pagarés financieros, colocados por medio de Bolsa de Valores Nacional, S.A., nos complace informarles que ARCESA ha logrado mantener durante 14 años de forma consecutiva una calificación de riesgo AA a largo plazo (Calificadora de Riesgo Regional, S.A.), lo que nos posiciona con la mejor calificación dentro de nuestro giro de negocio, de empresas que cuentan con emisiones bursátiles.

En relación a Leasing Total en el año 2025 se realizaron operaciones de Leasing por un total de Q.76 millones. Con los siguientes tipos de equipo y sectores económicos atendidos:

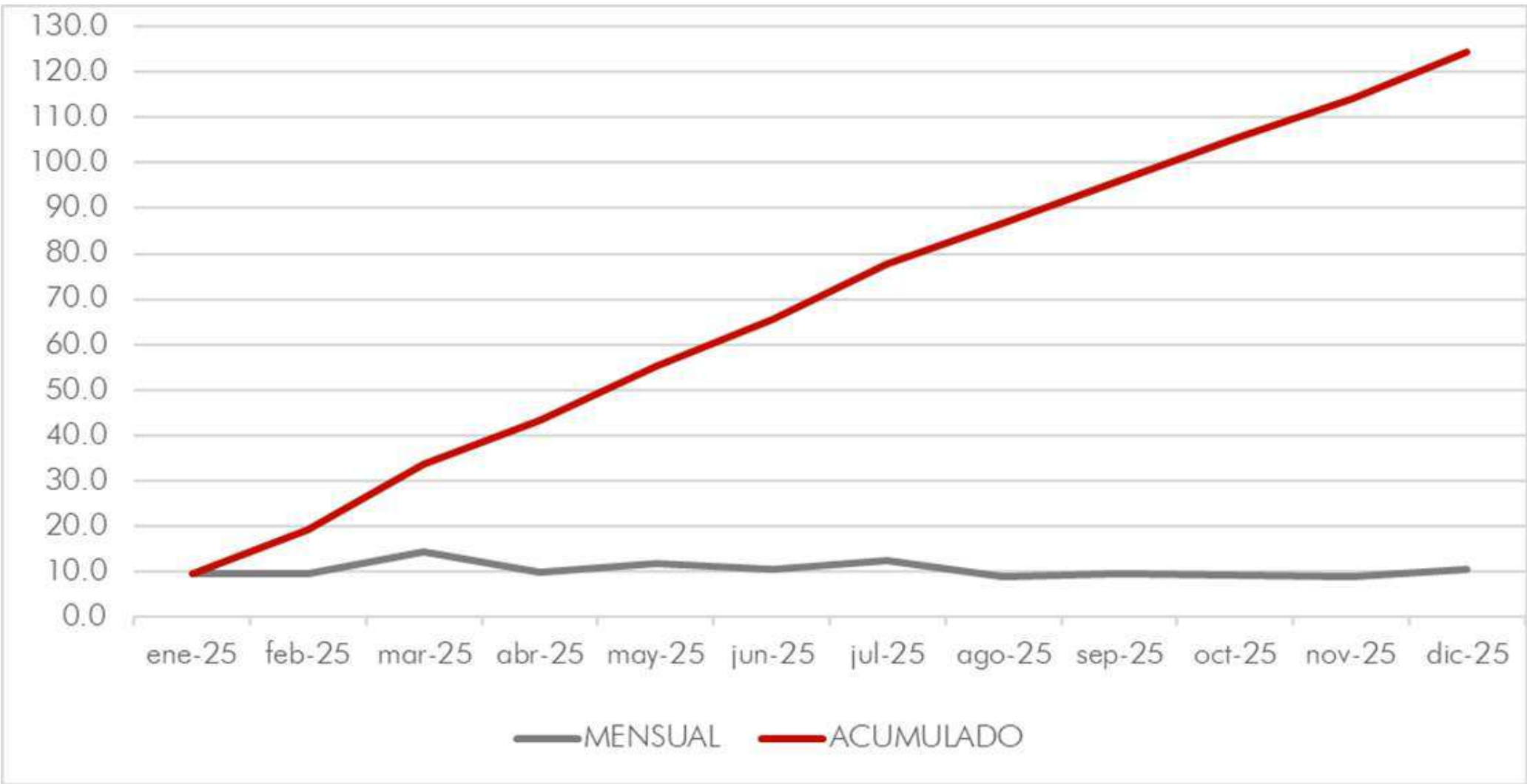


Importante mencionar que las operaciones anteriores fueron realizadas en su mayoría bajo el esquema de Descuento de Título de Crédito, sin recurso para Leasing Total, trasladando el riesgo financiero a entidades bancarias que cumplen una función de aliados financieros en nuestra operación con esta empresa.

ADMINISTRACIÓN CARTERA Y REPAGOS SOCIOS FINANCIEROS



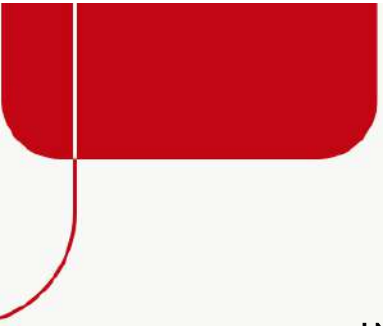
En la gráfica abajo, se muestra la gestión de administración de cartera realizada durante 2025 por LEASING TOTAL, acumulando durante el año transacciones por Q124.5 millones; generando cobros a nuestros clientes y repagos a nuestros Socios Financieros y proveedores de servicios en los tiempos convenidos.



CARTERA 2025	
MES	MENSUAL
ene-25	9.6
feb-25	9.6
mar-25	14.4
abr-25	9.8
may-25	11.7
jun-25	10.5
jul-25	12.3
ago-25	8.9
sep-25	9.4
oct-25	9.2
nov-25	8.7
dic-25	10.4
TOTAL	124.5

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

FEBRERO 2025



INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores accionistas:

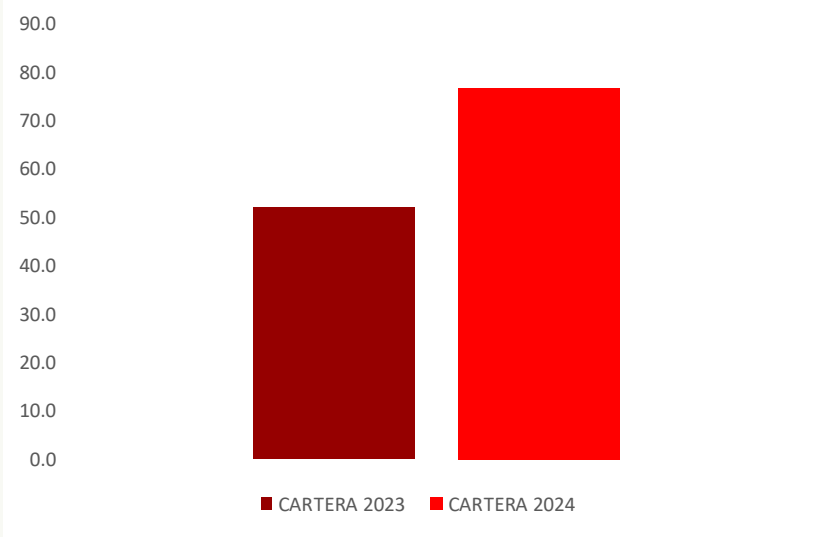
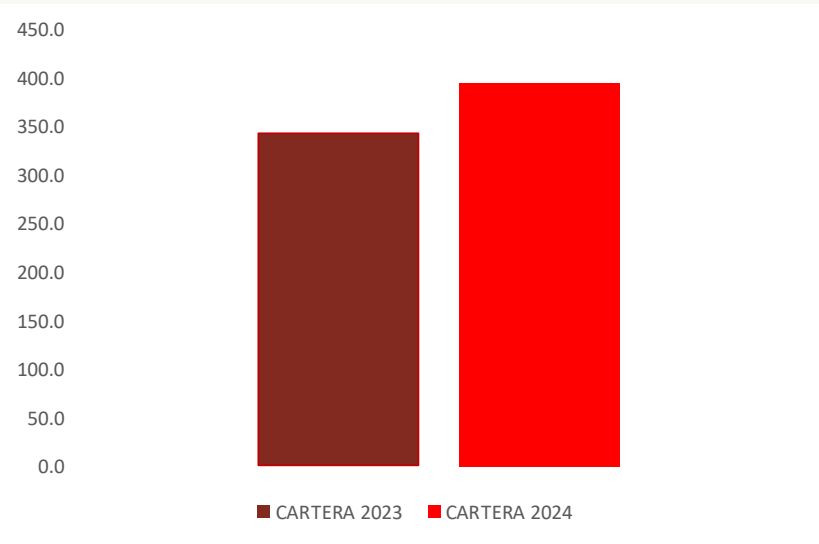
El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de diciembre del año 2024, correspondiente a su cuadragésimo sexto (46) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía:



RESULTADOS

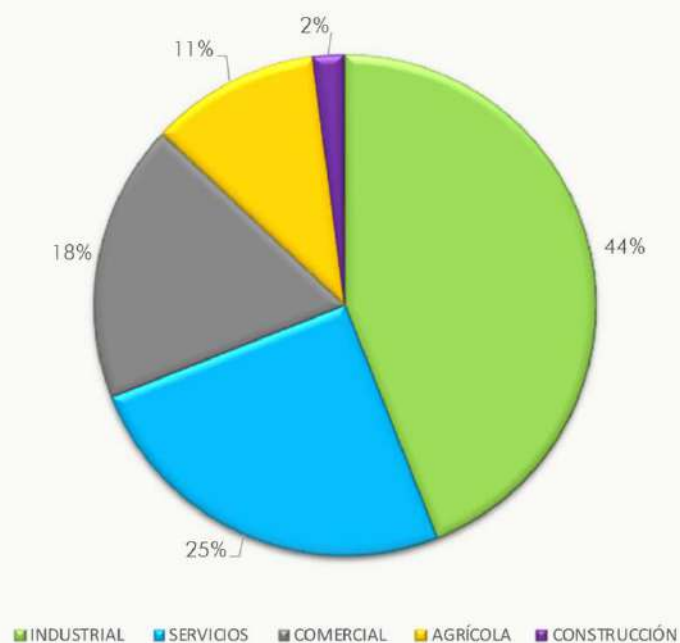
Para el año 2024 se muestra a continuación los valores registrados para la cartera de Leasing y Factoring:



LEASING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2023
CARTERA 2023	342.7	115%
CARTERA 2024	394.4	

FACTORING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2023
CARTERA 2023	51.9	148%
CARTERA 2024	76.7	

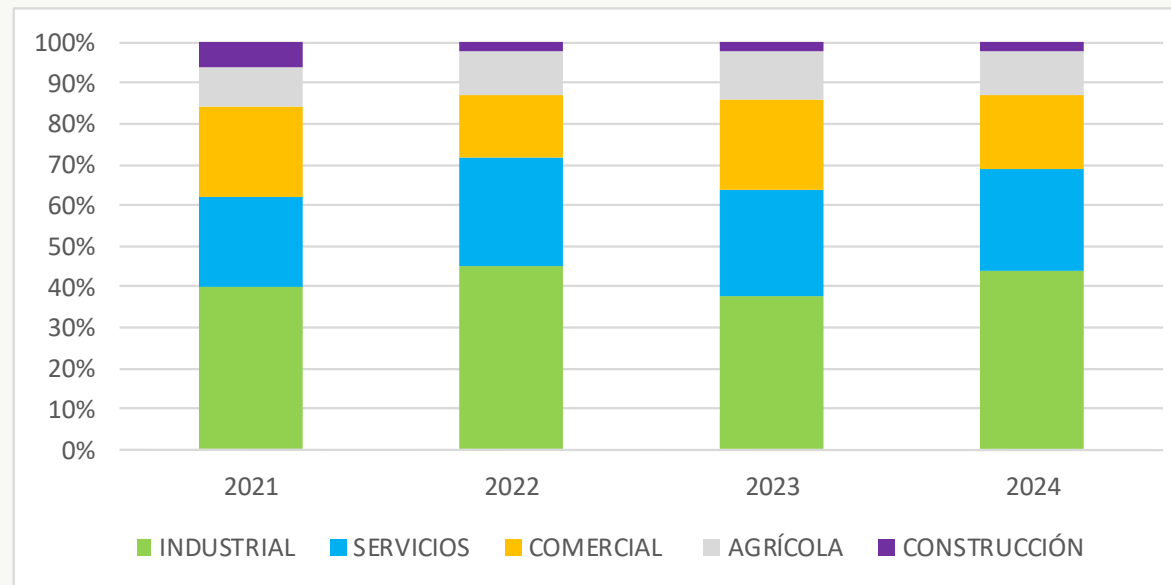
INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO



SECTOR ECONÓMICO	%	VALOR MILLONES QTZ
INDUSTRIAL	44%	118,737,210
SERVICIOS	25%	67,780,670
COMERCIAL	18%	48,898,912
AGRÍCOLA	11%	28,806,785
CONSTRUCCIÓN	2%	3,873,181
TOTALES	100%	268,096,757

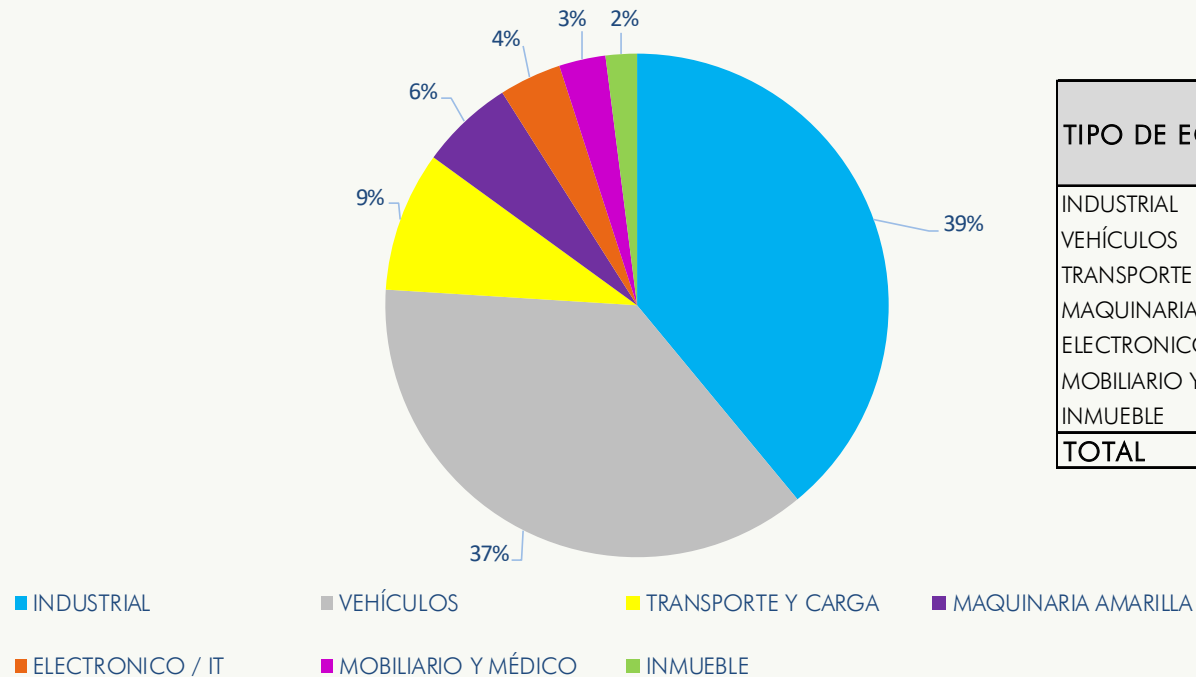
Los contratos de arrendamiento fueron ubicados principalmente en los sectores económicos: industrial, servicios y comercial.

EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO 2021-2024



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 y hacer de esta forma una diversificación en distintos sectores de la economía del país.

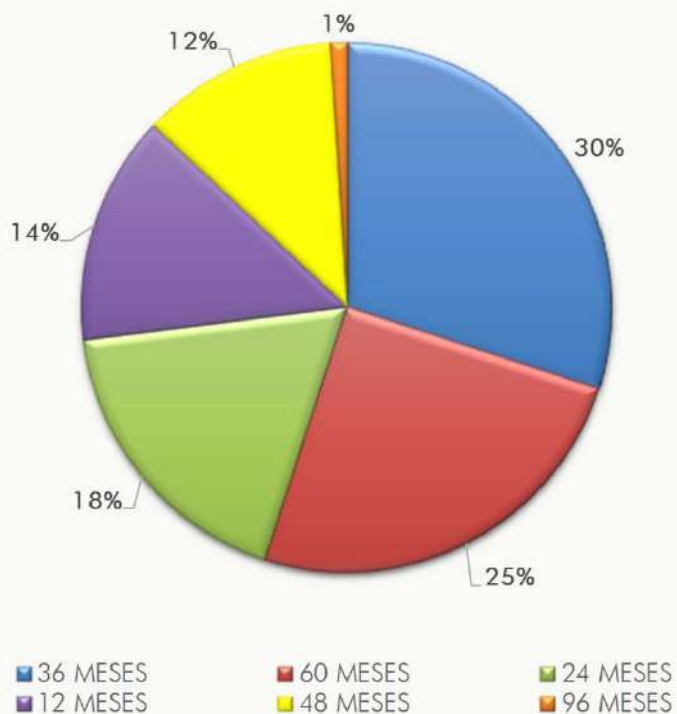
INVERSIÓN POR TIPO DE EQUIPO



El equipo y maquinara industrial además de los vehículos, fueron los rubros más importantes en la inversión del año, representando el 76% del total invertido.

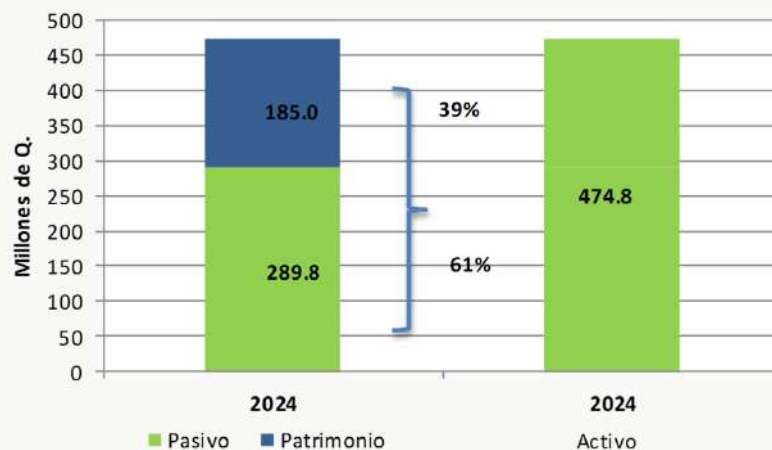
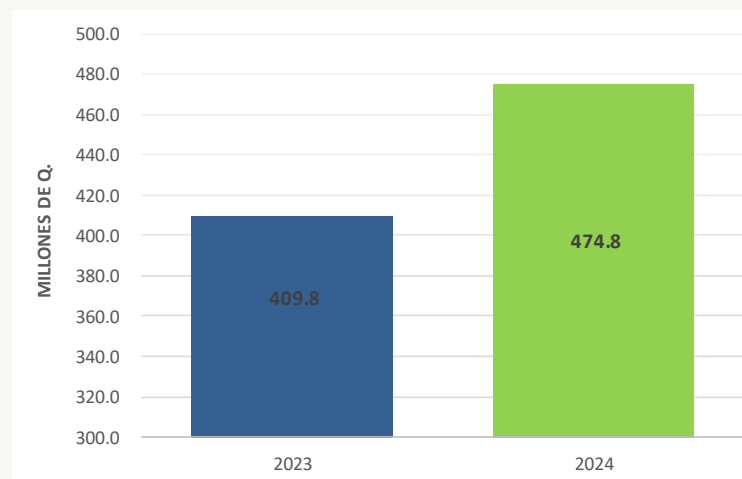
INVERSIÓN POR PLAZO

Los plazos en los que se otorgaron los contratos de arrendamiento varían entre 12 y 96 meses, concentrándose principalmente en 36 meses representando un 30%, seguido del plazo de 60 meses representando el 25%



ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO

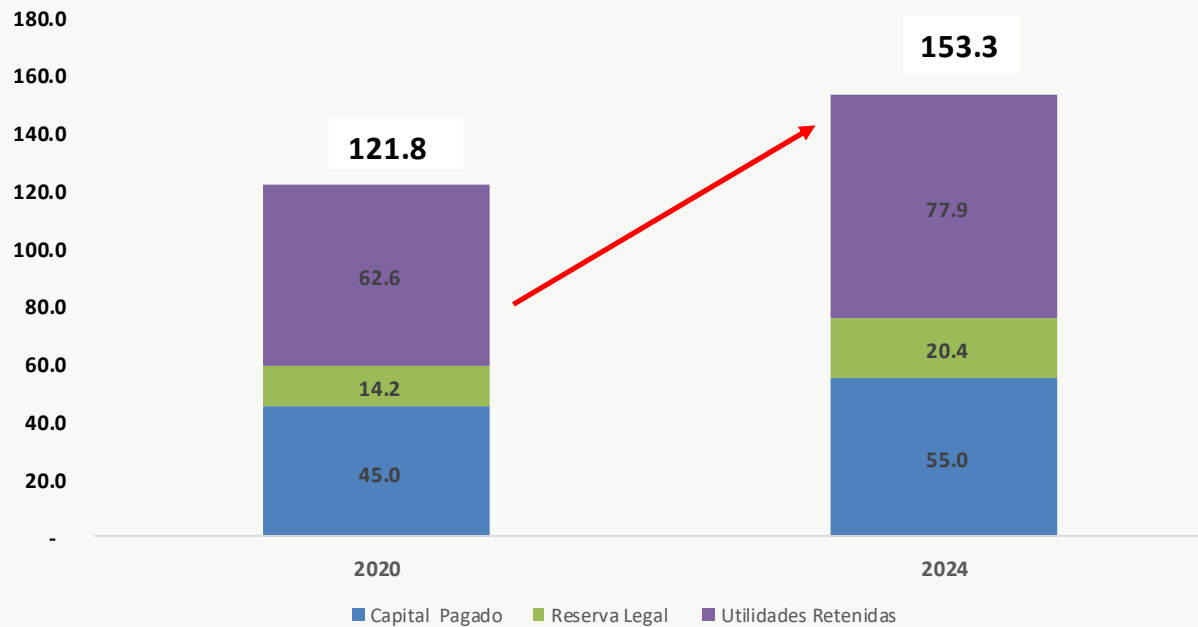
Para el período 2024 el total de activos se ubica en Q.474.8 millones, mostrando un crecimiento del 16% sobre el año anterior



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.

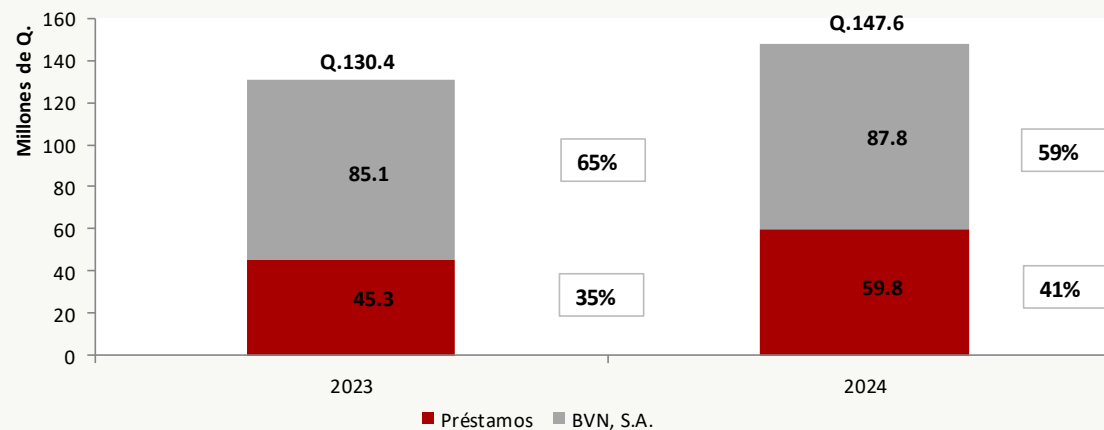
PATRIMONIO

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. En el año 2024 se generaron además Q.31.7 millones como utilidades después de impuestos, que serán distribuidos en dividendos y patrimonio según lo que se resuelva en la Asamblea del día de hoy.



Los recursos utilizados para las operaciones de Leasing y Factoring provienen del patrimonio de la sociedad, pagarés financieros y préstamos bancarios.

En la siguiente gráfica podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



EMISIONES

<i>QUETZALES</i>	Q 100,000,000.00
Monto Colocado	Q 54,222,000.00
Monto Disponible	<u><u>Q 45,778,000.00</u></u>

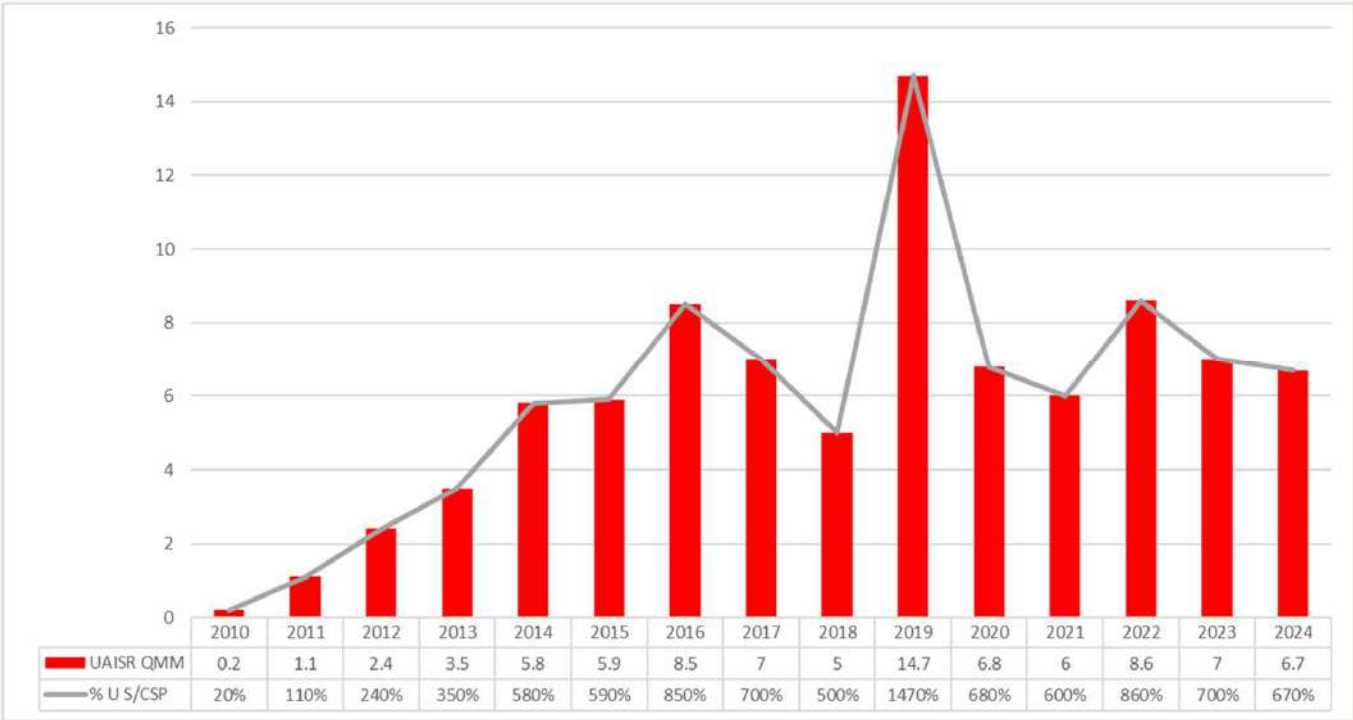
<i>DÓLARES</i>	\$ 10,000,000.00
Monto Colocado	\$ 4,364,000.00
Monto Disponible	<u><u>\$ 5,636,000.00</u></u>

En los pagarés financieros, colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha logrado mantener durante 13 años de forma consecutiva una calificación de riesgo AA a largo plazo (La Calificadora de Riesgo Regional), lo que nos posiciona con la mejor calificación dentro de nuestro giro de negocios, de empresas que cuentan con emisiones bursátiles.

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
2018	5
2019	14.7
2020	6.8
2021	6
2022	8.6
2023	7
2024	6.7
TOTAL	89.2



45 Años

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

FEBRERO 2024





45 Años

COMPROBACIÓN DE CONVOCATORIA Y QUORUM

Fecha de Publicación 17/01/2024
Boleta de Pago No. 178141

Fecha de Publicación 18/01/2024
Boleta de Pago No. 178142

PUBLICACIÓN 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 21 DE FEBRERO DEL AÑO 2024, A LAS 15:30 HORAS EN LA 12 CALLE 2-25 ZONA 10, GUATEMALA, GUATEMALA, HOTEL HYATT CENTRIC, SEGUNDO NIVEL, SALÓN ESTELAS. 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 16:00 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRIERAN. GUATEMALA DOCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO. EXPEDIENTE: 85767-1979.
GUATEMALA, 16 DE ENERO DE 2024. LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA SE REALIZA CON BASE AL ARTÍCULO 343 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LO QUE NO PREJUJGA SOBRE EL CONTENIDO NI VALIDEZ DE LA MISMA Y NO CONVALIDA HECHOS O ACTOS NULOS O ILÍCITOS.
ULTIMA LINEA.


 Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar

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.”

PUBLICACIÓN 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 21 DE FEBRERO DEL AÑO 2024, A LAS 15:30 HORAS EN LA 12 CALLE 2-25 ZONA 10, GUATEMALA, GUATEMALA, HOTEL HYATT CENTRIC, SEGUNDO NIVEL, SALÓN ESTELAS. 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 16:00 HORAS, EN EL MISMO LUGAR, CON LOS ACCIONISTAS QUE CONCURRIERAN. GUATEMALA DOCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO. EXPEDIENTE: 85767-1979. GUATEMALA, 17 DE ENERO DE 2024. LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA SE REALIZA CON BASE AL ARTÍCULO 343 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LO QUE NO PREJUJGA SOBRE EL CONTENIDO NI VALIDEZ DE LA MISMA Y NO CONVALIDA HECHOS O ACTOS NULOS O ILÍCITOS. ULTIMA LINEA.


 Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar



45 Años

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 2023, correspondiente a su cuadragésimo quinto (45) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo de las principales variables de la compañía:

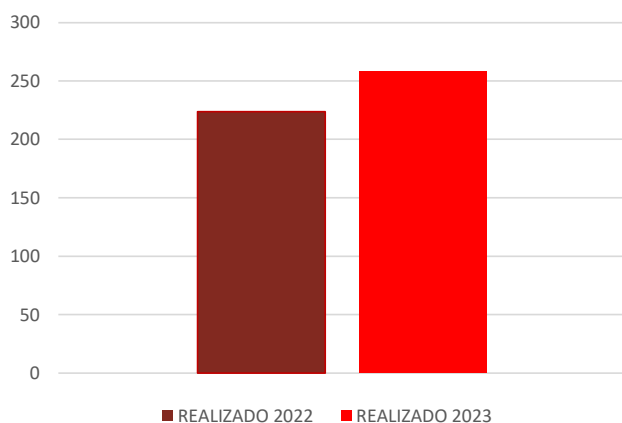




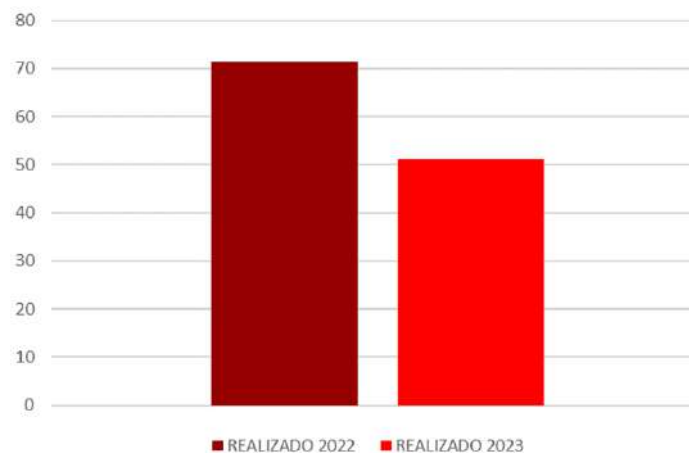
RESULTADOS

45 Años

Para el año 2023 se colocaron Q. 258.0 millones en nuevas operaciones de Leasing, y la cartera de Factoring se ubicó en Q. 51.09 millones.



LEASING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2022
REALIZADO 2022	223.6	
REALIZADO 2023	258.0	115%

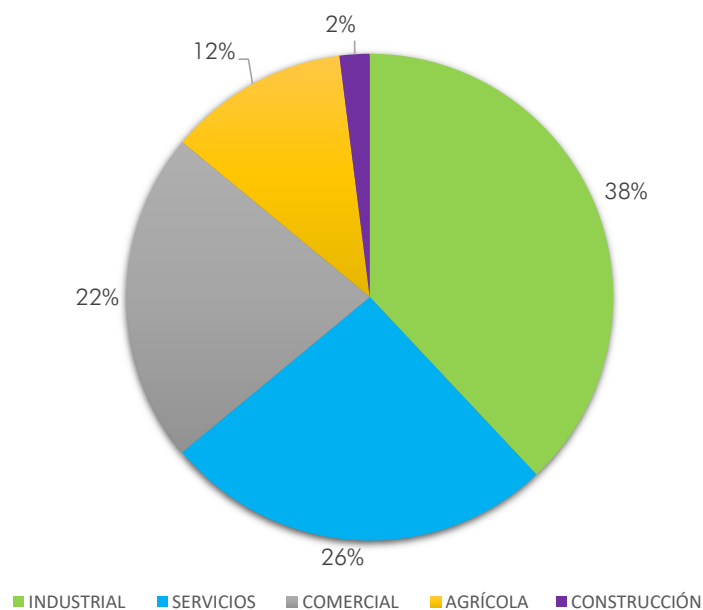


FACTORING		
AÑO	VALOR MILLONES QTZ	% S/AÑO 2022
REALIZADO 2022	71.4	
REALIZADO 2023	51.10	72%



INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO

45 Años



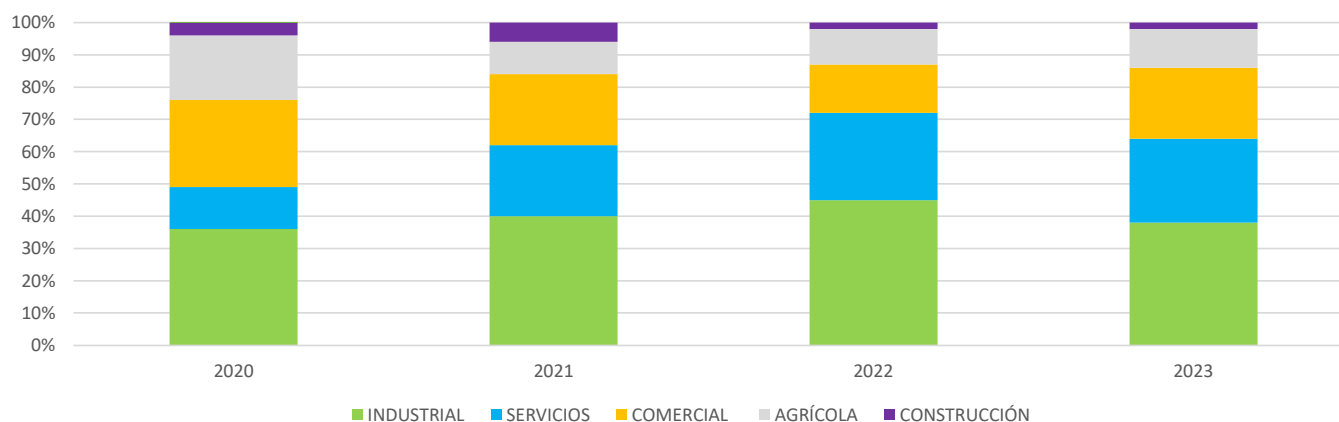
SECTOR ECONÓMICO	%	VALOR MILLONES QTZ
INDUSTRIAL	38%	96,873,773
SERVICIOS	26%	66,576,989
COMERCIAL	22%	57,148,733
AGRÍCOLA	12%	30,416,750
CONSTRUCCIÓN	2%	6,951,799
TOTALES	100%	257,968,043

Los contratos de arrendamiento fueron ubicados principalmente en los sectores económicos: industrial, servicios y comercial.



EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN POR SECTOR ECONÓMICO 2020-2023

45 Años

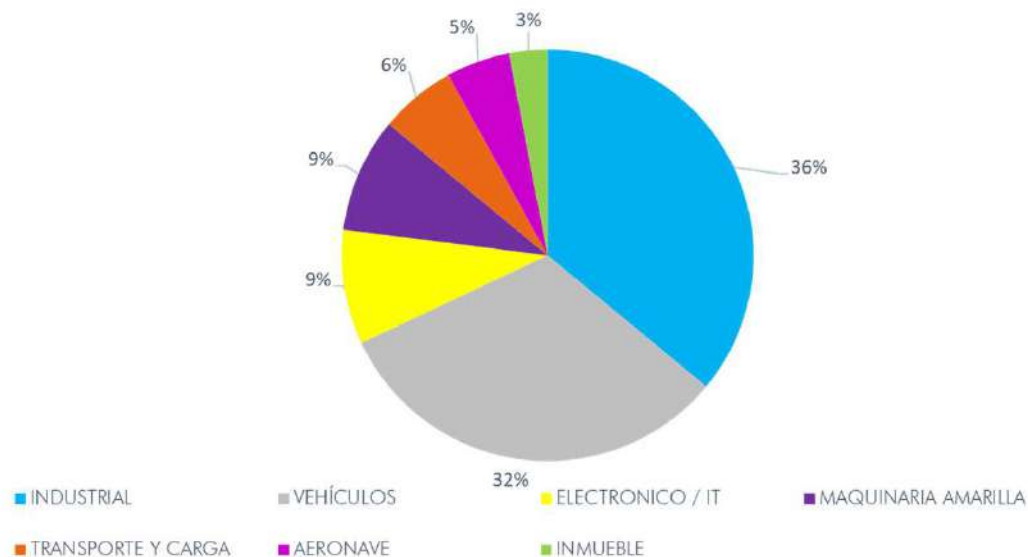


En el gráfico se puede observar que a través de los últimos cuatro años se han direccionado los esfuerzos comerciales para mantener la inversión adecuada en cada sector económico y hacer de esta forma una diversificación en distintos sectores de la economía del país.



INVERSIÓN POR TIPO DE EQUIPO

45 Años



TIPO DE EQUIPO	%	VALOR MILLONES DE QTZ
INDUSTRIAL	36%	91,693,265
VEHÍCULOS	32%	82,335,901
ELECTRONICO / IT	9%	22,574,378
MAQUINARIA AMARILLA	9%	22,188,660
TRANSPORTE Y CARGA	6%	16,238,469
AERONAVE	5%	13,592,841
INMUEBLE	3%	9,342,529
TOTAL	100%	257,966,043

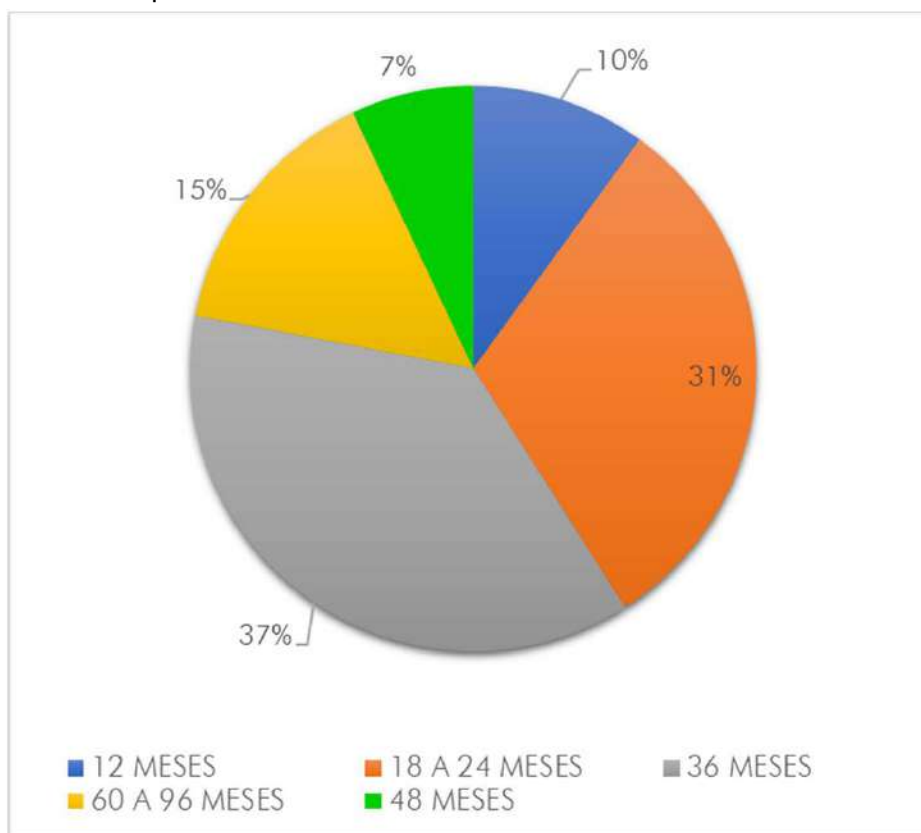
El equipo y maquinara industrial además de los vehículos, fueron los rubros más importantes en la inversión del año, representando el 68% del total invertido.



INVERSIÓN POR PLAZO

45 Años

Los plazos en los que se otorgaron los contratos de arrendamiento varían entre 12 y 96 meses, concentrándose principalmente en los 36 meses representando un 37%

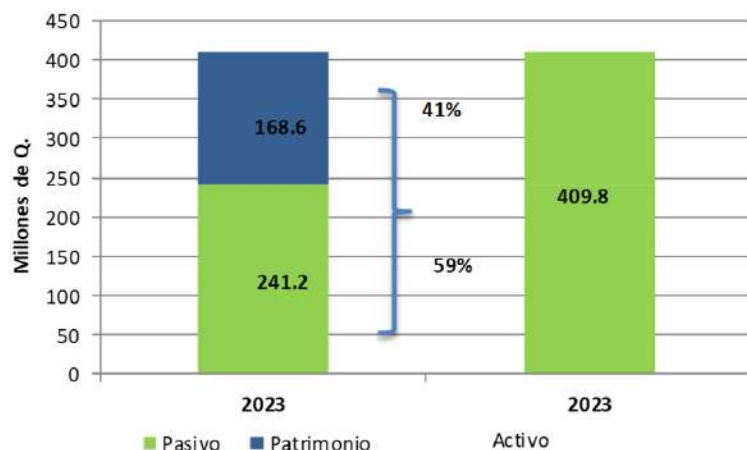
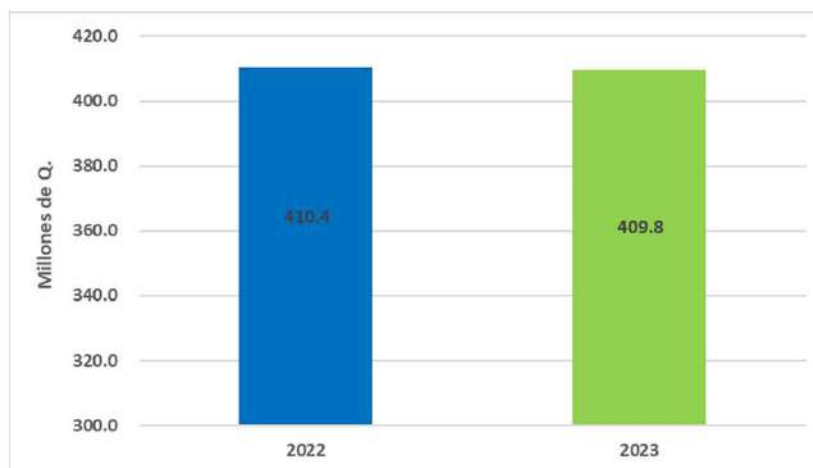




ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO

45 Años

Los activos totales se ubican para 2023, con un total de Q.409.8 millones, valor similar al año 2022



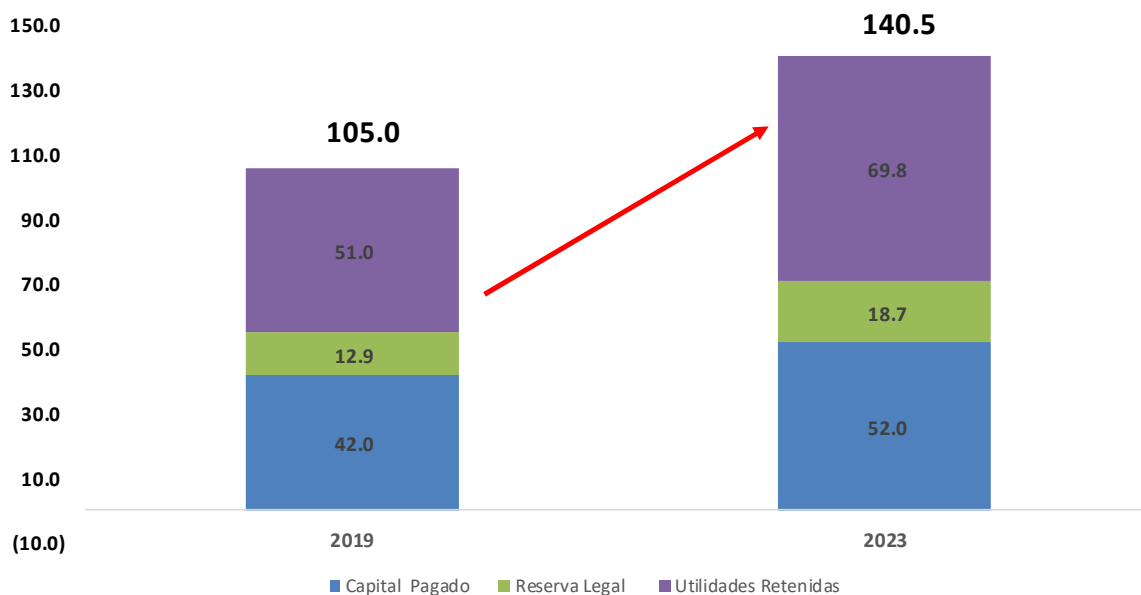
Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores.



PATRIMONIO

45 Años

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. En el año 2023 se generaron además Q.28.1 millones como utilidades después de impuestos, que serán distribuidos en dividendos y patrimonio según lo que se resuelva en la Asamblea del día de hoy.

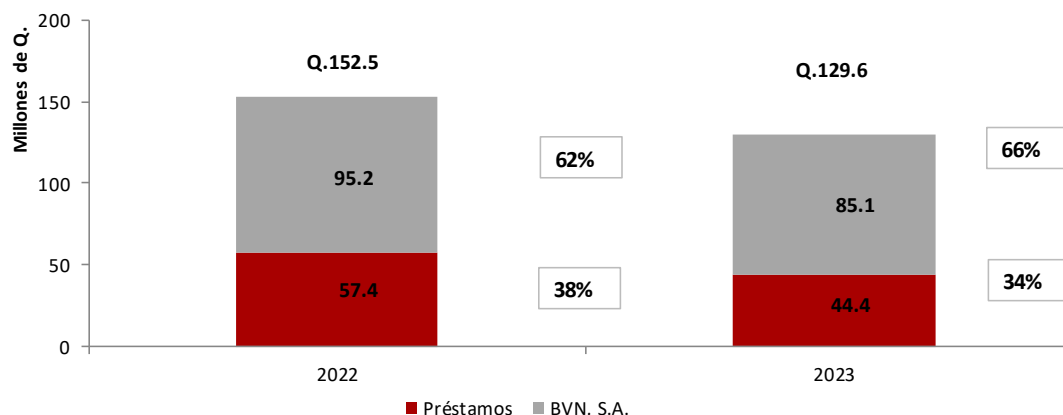




En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, su composición proviene del patrimonio de los accionistas, préstamos bancarios y pagarés financieros colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN–

En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en doce 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

QUETZALES	Q 100,000,000.00
Monto Colocado	Q 50,992,000.00
Monto Disponible	<u>Q 49,008,000.00</u>

DÓLARES	\$ 10,000,000.00
Monto Colocado	\$ 4,364,000.00
Monto Disponible	<u>\$ 5,636,000.00</u>

En relación a este punto, también les informamos que durante el año 2023 se ha mantenido el nivel de colocación, representando la captación de recursos bursátiles la porción más relevante de los recursos de terceros. 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.