

## PAGARES LAFISE AR\$2 EMISIÓN BURSÁTIL DE \$.15,000,000.00

### **Información sumaria del Emisor:**

**Fecha y Datos de Inscripción en el Registro Mercantil:** Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. quedó inscrita de forma definitiva en el Registro Mercantil General de la República con fecha 20 de marzo de 1,990 bajo el número 18,436, Folio 186, del Libro 87 de Sociedades Mercantiles.

**Breve Historia de la sociedad:** Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., tiene sus orígenes en el año de 1,989 como una sociedad de prestación de servicios de asesoría financiera e inversiones, en el año 2,008 se cambia el objeto de la sociedad, siendo éste el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, con y sin opción a compra.

**Actividad Principal:** Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. desde el año 2,008 se dedica al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, con y sin opción a compra.

### **Principales Características de la Emisión bajo Programa:**

**Tipo de Valor:** Pagarés, que se emitirán físicos y representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores).

**Denominación:** "PAGARES LAFISE AR\$2".

Clave de Cotización: "PLAFISE\$2".

**Moneda y cupo global:** Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en dólares de Los Estados Unidos de América. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de quince millones de dólares de Los Estados Unidos de América (US\$.15,000,000.00).

**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 (US\$.1,000.00) y, a partir de una inversión mínima de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$.1,000.00) para las colocaciones en mercado primario, podrá invertirse en múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$.1,000.00). Podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica. Para mercado secundario no habrá inversión mínima, siendo el importe nominal la única limitante. Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos. Las series se emitirán hasta por el monto que oportunamente determine el emisor mediante los Avisos de Oferta Pública (AOP). Se constituirán una o más series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés, vigentes, no excedan en ningún momento el monto de quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$.15,000,000.00).

**Descripción de la tasa interés nominal ofrecida:** La tasa de interés para cada serie, la forma de calcularla, su 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 puede ser fija, variable o mixta.

Condiciones de la Emisión:

**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.

**Revolvenca:** 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 revolvenca.

**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 una o más series de esta emisión bajo programa podrán representarse mediante anotaciones en cuenta, de acuerdo a lo resuelto por el órgano competente del Emisor.

**Forma de circulación de los valores:** Los valores de la emisión bajo programa serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del Emisor, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Especifico 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 18 de Julio de 2026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

**Mecanismos de colocación y asignación:** El mecanismo de colocación de los pagarés de la presente emisión bajo programa 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.

**Fecha de las autorizaciones y número inscripción:** La emisión bajo programa tuvo origen según acta número 18 de la sesión del 3 de mayo de 2023 de la Asamblea General de Accionistas de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., y quedó autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 19 de Julio de 2,026, bajo el código 01040100602500004.

**Firma de Auditores:** Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., miembro de KPMG es la firma de Auditoría Externa contratada por Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. que ha emitido opinión sobre los estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adjuntos al presente prospecto.

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

**Calificación de Riesgo:** Largo plazo:  $\sigma\tau$ BBB; corto plazo:  $\sigma\tau$ 3, ambas con perspectiva estable, otorgada a la emisora con datos auditados al 31 de diciembre de 2021 por la entidad Pacific Credit Rating Guatemala, S. A., calificadora inscrita en el RMVM.

**Garantías:** Los pagarés de esta emisión bajo programa están respaldados con todos los activos y derechos enajenables que posea la Emisora al momento de exigirse su cumplimiento. En adición, los pagarés también contarán con garantía de terceros, pues las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A. prestarán conjuntamente su aval.

**Aval:** La emisión bajo programa cuenta con el aval de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. (una casa de cambio debidamente autorizada por Junta Monetaria) y LAFISE Valores, S.A. (un agente de valores debidamente inscrito ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías), ver sección VII del presente prospecto.

**Entidad depositaria:** Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria, consignataria de los valores y encargada de realizar la liquidación de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores) previa recepción de los fondos por parte del Emisor. Asimismo, Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria receptora y encargada de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores físicos, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

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

**Modalidad de colocación:** A ser determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.  
Fecha de actualización Prospecto: 24 de Julio de 2023.

### **Declaración y Veracidad de Datos:**

“El emisor, a través de su representante legal, 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 PREPARADAS POR EL EMISOR BASADAS EN 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 la sección 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 esta 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 se encuentre activa o vigente.”

“El presente valor única y exclusivamente podrá ser negociado en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando el emisor o la emisión bajo programa se encuentre activa o vigente.”

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

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

**“ESTA EMISIÓN BAJO PROGRAMA NO ESTA SUJETA A TIPO ALGUNO DE ACUERDO, CONDICIONANTE O COVENANT.”**

**EN ESTA OFERTA PÚBLICA 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.rmvn.gob.gt/>, en el entendido de que ninguna de las páginas de internet anteriores forma parte del prospecto.

Agente de Bolsa: LAFISE VALORES, S. A.

**ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.**

Guatemala, 14 de diciembre de 2022

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

Estimados señores:

Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada "**PAGARES LAFISE AR\$2**" 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 LAFISE DE GUATEMALA, 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 LAFISE AR\$2", es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones y datos. Comprometiéndome a realizar los pagos correspondientes al trámite de solicitud.

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,



Roberto Antonio Solórzano Contreras  
Representante Legal



16 Calle 0-55, Zona 10  
Torre Internacional, 9o. Nivel, Oficina 901  
Guatemala, C. A. 01010  
Tel: (502) 2321-6000  
Fax: (502) 2366-6277 / 78

# I. INDICE

I.	INDICE .....	5
II.	INFORMACIÓN DEL EMISOR .....	9
	A. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD .....	9
	A.1 Nombre del Emisor:.....	9
	A.2 Domicilio Legal: .....	9
	A.3 Fechas y datos de Inscripción en el Registro Mercantil.....	9
	A.4 Breve Historia.....	9
	A.5 Actividad Principal .....	10
	A.6 Principales categorías de productos vendidos o servicios prestados .....	10
	A.7 Importe neto durante los últimos tres ejercicios.....	11
	A.8 Ubicación e importancia de los principales establecimientos del emisor .....	12
	A.9 Descripción del grupo y estructura de control.....	12
	A.10 Miembros que conforman el Consejo de Administración de la entidad controladora directa, FETCOSA: .....	13
	A.11 Miembros que conforman el Consejo de Administración de la entidad controladora indirecta, LAFISE Group Panamá, INC:.....	14
	A.12 Litigios .....	15
	A.13 Número de accionistas de la sociedad .....	15
	A.14 Órgano de Administración y Principales Ejecutivos, así como entidades asesoras de la emisión bajo programa 15	15
	A.15 Estructura de Arrendadora LAFISE: .....	15
	A.16 Personal empleado y relaciones laborales .....	16
	A.17 Dividendos distribuidos e intereses pagados.....	16
	A.18 Obligaciones Adicionales .....	16
III.	FACTORES DE RIESGO.....	17
	A. Factores del riesgo inherentes al negocio: .....	17
	A.1 Operaciones .....	17
	A.2 Estructura Financiera y Flujo de Fondos .....	18
	A.3 Plazo de los valores de oferta pública .....	19
	A.4 Mercado y Competencia .....	19
	A.5 Relaciones con Proveedores y dependencias.....	20
	A.6 Personal .....	20
	A.7 Tecnología.....	21
	A.8 Reclamos Judiciales y Extrajudiciales .....	21
	A.9 Proyectos de expansión y Crecimiento.....	21
	A.10 Experiencia Moderada en el Negocio de Arrendamiento Financiero .....	22
	A.11 Descalce por Plazos .....	22
	A.12 Apalancamiento.....	23
	A.13 Covenants .....	23
	B. Factores Externos de Riesgo:.....	23
	B.1 Políticos y Sociales .....	23
	C. Factores de riesgo específicos de los valores: .....	25
	C.1 Iliquidez en Mercado Secundario.....	25
	D. Otros Factores de Riesgo: .....	26
	D.1 Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés .....	26
	D.2 Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia .....	26
	D.3 Fuerza Mayor .....	26
	E. Nivel de apalancamiento y sistema de pago. ....	27
	F. Proyecciones Financieras .....	27
	F.1 Perspectivas de Crecimiento .....	27
IV.	OTROS DATOS .....	29



A.	COMPETITIVIDAD DE LA EMISORA.....	29
A.1	Posición competitiva del emisor.....	29
A.2	Principales competidores en el mercado.....	29
A.3	Dependencia del emisor.....	29
B.	POLÍTICA DE INVERSIONES.....	29
B.1	Breve Descripción de Activos Fijos.....	29
B.2	Inversiones en otras Sociedades.....	29
B.3	Inversiones en Curso de realización.....	29
B.4	Principales inversiones futuras.....	29
C.	EMISIONES ANTERIORES.....	29
D.	EMISIONES VIGENTES.....	30
	Tabla descriptiva de Emisiones Vencidas y en Trámite.....	30
E.	COVENANTS.....	30
V.	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA.....	31
A.	Características de los valores, condiciones y reglas de la emisión bajo programa:.....	31
A.1	Denominación de la emisión bajo programa y Clave de Cotización.....	31
A.2	Descripción de las resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa.....	31
A.3	Cupo global de la emisión bajo programa.....	31
A.4	Descripción del tipo y clase de valor o instrumento.....	31
A.5	Cantidad, importe y múltiplos de los valores emitidos.....	31
A.6	Destino de los Fondos.....	31
A.7	Moneda y monto.....	31
A.8	Valor nominal.....	32
A.9	Inversión mínima.....	32
A.10	Fecha de emisión (Se requiere definición, no la mención de una fecha).....	32
A.11	Fecha de liquidación de la operación de adjudicación.....	32
A.12	Mercados.....	32
A.13	Precio de colocación, precio de suscripción.....	32
A.14	Descripción de garantías que respaldan la Emisión.....	32
A.15	Descripción de los derechos vinculados a los valores.....	32
A.16	Explicación sobre los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el oferente.....	32
A.17	Amortización anticipada (por resolución del Emisor), de ser el caso.....	33
A.18	Vencimiento anticipado (a solicitud del inversionista) de ser el caso.....	33
A.19	Aspectos impositivos generales de los valores.....	33
A.20	Indicación sobre el Representante de los Inversionistas.....	33
A.21	Denominación y domicilio de los Agentes Financieros y Colocadores.....	33
A.22	Entidad depositaria.....	33
A.23	Entidades suscriptoras.....	34
A.24	Relaciones de la emisora con el Agente Colocador.....	34
A.25	Forma de circulación de los valores:.....	34
B.	Condiciones financieras de los valores.....	34
B.1	Número de series a emitir.....	34
B.2	Plazo de vencimiento de los valores.....	35
B.3	Información sobre intereses y capital.....	35
C.	Condiciones de la oferta pública y de la colocación.....	38
C.1	Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM).....	38
C.2	Plazo de colocación de la oferta pública.....	38
C.3	Plazo de vigencia de la emisión bajo programa.....	38
C.4	Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación.....	38
C.5	Mecanismo de colocación y asignación.....	38
C.6	Procedimientos y criterios en caso de sobre-adjudicación de series.....	38
C.7	Colocación y contrato de suscripción de valores.....	39
C.8	Modalidades de pago.....	39
C.9	Condiciones de la emisión bajo programa.....	39
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	41

	A.	Estados Financieros Auditados.....	41
	B.	Contingencias.....	41
	C.	Opinión del Auditor Externo .....	41
	D.	Estados Financieros Internos.....	41
	E.	Situación fiscal .....	41
	F.	Perspectivas.....	41
	G.	Información sobre el Auditor Externo.....	41
	H.	Índices Financieros .....	41
	I.	Información de Sociedades donde se tiene Inversión .....	41
	J.	Informes del Órgano de Administración.....	42
VII.		INFORMACIÓN DE DIVULGACIÓN ESPECIAL .....	43
	A.	Casos especiales de divulgación de información .....	43
	A.1	Cuadro de Antigüedad de la mora .....	43
	A.2	Descripción de la Mora Contagiada .....	43
VIII.		INFORMACIÓN SOBRE LOS AVALISTAS .....	44
	A.	Información Legal.....	44
	A.1	LAFISE GUATEMALA, S.A.....	44
	A.2	LAFISE VALORES, S.A. ....	44
	B.	Consideraciones.....	45
	C.	Información Financiera.....	45
	C.1	Estados Financieros Auditados.....	45
	C.2	Estados Financieros Internos.....	45
	D.	Índices Financieros .....	45
IX.		CONSIDERACIONES ESPECIALES .....	46
X.		RESPONSABILIDADES .....	47
XI.		ÍNDICES FINANCIEROS .....	48
	A.	Arrendadora Lafise de Guatemala S.A. ....	48
	B.	Lafise Valores, S.A. (Aval) .....	49
	C.	Lafise Guatemala, S.A. (Aval).....	50
XII.		PROYECCIONES FINANCIERAS .....	51
	A.	BALANCE GENERAL (PROYECTADO).....	51
	B.	ESTADO DE RESULTADOS (PROYECTADO) .....	52
XIII.		CALIFICACIÓN DE RIESGO .....	53
XIV.		ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS (ALG).....	78
	A.	Estados financieros auditados 2019 .....	78
	B.	Estados financieros auditados 2020 .....	109
	C.	Estados financieros auditados 2021 .....	141
XV.		ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS (ALG) .....	174
	A.	Estados Financieros Internos Noviembre 2022 .....	174
XVI.		INFORMES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.....	176
	A.	Informe 2019 .....	176
	B.	Informe 2020 .....	178
	C.	Informe 2021 .....	180
XVII.		ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS (AVALES).....	182
	A.	Estados Financieros Auditados Lafise Guatemala S.A. ....	182
	A.1	2021 .....	182
	B.	Estados Financieros Auditados Lafise Valores S.A.....	210
	B.1	2021 .....	210
XVIII.		ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS (AVALES) .....	244
	A.	Estados Financieros Internos Lafise Guatemala S.A. ....	244

A.1	Noviembre 2022 .....	244
B.	Estados Financieros Internos Lafise Valores S.A. ....	246
B.1	Noviembre 2022 .....	246



## II. INFORMACIÓN DEL EMISOR

---

### A. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

#### **A.1 Nombre del Emisor:**

La entidad emisora se denomina Arrendadora LAFISE de Guatemala, Sociedad Anónima, siendo su nombre comercial LAFISE de Guatemala, Sociedad Anónima.

#### **A.2 Domicilio Legal:**

El domicilio legal de La Emisora es 16 calle 0-55 Zona 10, Edificio Torre Internacional, Nivel 9, Oficina 901, Ciudad de Guatemala, Guatemala.

#### **A.3 Fechas y datos de Inscripción en el Registro Mercantil**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. fue constituida mediante la escritura pública número 25 autorizada en esta ciudad el 09 de noviembre de 1989 por el Notario Juan Alfonso Solares Camacho, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el Número 18,436, Folio 186, del Libro 87 de Sociedades Mercantiles, con inscripción provisional desde el 08 de diciembre de 1989 y definitiva el 20 de marzo de 1990.

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

- Mediante escritura pública número 33 autorizada en esta ciudad el 04 de marzo del año 1994, por la Notaria Vivian Moralejo Aycinena, fue ampliado el capital autorizado.
- Mediante escritura pública número 205 autorizada en esta ciudad el 13 de diciembre del año 2000, por el Notario Manuel Alberto Ramírez Archila, fue modificado el período fiscal a la entidad.
- Mediante escritura pública número 12 autorizada en esta ciudad el 26 de junio del año 2008, por el Notario Elías José Arriaza Sáenz, fue modificada la razón social y el objeto de la sociedad.
- Mediante escritura pública número 72 autorizada el 08 de julio del año 2019, por el Notario Tito Santis Mendizábal, fue ampliado el capital autorizado.

#### **A.4 Breve Historia**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. se constituyó en el año de 1989; el giro principal de la entidad era la prestación de servicios de asesoría financiera o de servicios relacionados con éstos, directa o indirectamente, así como actividades de inversión de su propio capital, incluyendo las actividades de compra, venta y desarrollo de bienes inmuebles. En el año 2008, la Asamblea General de Accionistas aprobó la modificación de los estatutos sociales relativo al cambio del objeto de la sociedad, aprobando que éste fuera desarrollar e incursionar los servicios de arrendamiento en general, incluyendo el de tipo financiero. Pero es hasta 2014, que la sociedad decide promover e impulsar el negocio de arrendamiento, iniciando operaciones de este giro en 2015.

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. es una entidad del Grupo LAFISE. Grupo LAFISE tiene presencia en 11 países, con especialización en la prestación de servicios de índole financiero. Las sociedades de Grupo LAFISE, en forma directa o a través de sociedades holdings intermedias consolidan sus cifras financieras en LAFISE GROUP PANAMÁ, INC., una sociedad constituida en Panamá, que es sujeta de regulación y fiscalización transfronteriza y consolidada por parte de la Superintendencia de Bancos de Panamá, y para cuyo propósito se coordina con los demás superintendencias y entes reguladores de la Región Centroamericana. Sin embargo, la Emisora no está sujeta a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala, aunque debe de cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Decreto 19-2002.

La emisión bajo programa descrita en este prospecto cuenta únicamente con el Aval de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. (una casa de cambio debidamente autorizada por Junta Monetaria) y LAFISE Valores, S.A. (un agente de bolsa debidamente inscrito ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías).

No obstante, Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. sigue las políticas de gobierno corporativo del Grupo LAFISE y utiliza la experiencia que dicho Grupo tiene en sus actividades financieras, entre las que destacan:

**A.4.1 Bancos**

La principal actividad del Grupo LAFISE es el negocio bancario que realiza a través de sus cinco bancos regionales, ubicados en Nicaragua (Banco LAFISE Bancentro), Costa Rica (Banco LAFISE Costa Rica), Honduras (Banco LAFISE Honduras), Panamá (Banco LAFISE Panamá) y República Dominicana (Banco Múltiple LAFISE, S.A.).

La importancia de los Bancos dentro del Grupo LAFISE, radica en la participación de estos en más del 95% sobre los Activos Totales y el 79% sobre los ingresos de dicho Grupo.

**A.4.2 Seguros**

Los Seguros son la segunda línea de negocio en términos de importancia para el Grupo LAFISE. En la actualidad cuenta con presencia en tres países: Nicaragua desde el año 1996, Honduras desde el año 2004 y Costa Rica desde el año 2014. El enfoque de los seguros ofrecidos es, hacia Personas (automóvil, vida, accidentes y daños) como hacia Empresas (automóvil, vida y accidentes, daños, fianzas y seguros agrícolas).

**A.4.3 Puestos de Bolsa**

Complementando los servicios de intermediación financiera, el Grupo LAFISE cuenta con Puestos de Bolsa en diferentes jurisdicciones: Nicaragua, Costa Rica, Panamá, El Salvador, Guatemala y Miami en Estados Unidos. Mediante esta línea de negocio busca servir a sus clientes en sus transacciones de monedas extranjeras y en la libre convertibilidad entre las monedas de la región, así como facilitar el acceso a sus clientes a los mercados de capital mediante la creación y comercialización de instrumentos financieros bursátiles y accionarios.

**A.4.4 Casas de Cambio**

Grupo LAFISE cuenta con Casa de Cambio para realizar la compra y venta de divisas en Guatemala.

**A.4.5 Almacenadora**

El Grupo también presenta servicios de Almacenaje en Nicaragua.

**A.4.6 Fiduciaria**

El Grupo también presenta servicios fiduciarios desde Panamá. Los bancos de Grupo LAFISE también ofrecen servicios de Fideicomiso en diversas modalidades.

**A.5 Actividad Principal**

Actualmente la actividad principal para Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. es prestar el servicio de arrendamiento financiero, arrendamiento operativo y factoraje.

**A.6 Principales categorías de productos vendidos o servicios prestados**

**A.6.1 Arrendamiento Financiero:**

El arrendamiento financiero consiste en la adquisición de bienes muebles como maquinaria, vehículos, equipo industrial y agrícola, equipo médico o de cómputo, entre otros, para su posterior arrendamiento.

Este tipo de arrendamiento se caracteriza por la opción que tiene el arrendatario al final de plazo del contrato de comprar el bien arrendado a un precio muy inferior al valor de mercado de dicho bien.

**A.6.2 Arrendamiento Operativo:**

A diferencia del arrendamiento financiero, en el arrendamiento operativo el arrendante por lo general no tiene interés en la adquisición de los bienes al final del contrato, o bien el valor al que pudiera comprarlos es similar al valor de mercado de los mismos.

**A.6.3 Arrendamiento Lease Back:**

Para empresas que desean mejorar su flujo de efectivo de forma inmediata, la venta de algunos de sus activos, ya sean bienes muebles o inmuebles, a una entidad arrendadora, que a su vez les entregará en arrendamiento dichos bienes. En muchos de estos casos los contratos de arrendamiento son de largo plazo ya que los bienes objeto de este tipo de arrendamiento por lo general responden a características especiales de la empresa arrendataria.

**A.6.4 Factoraje:**

Arrendadora LAFISE de Guatemala realiza operaciones de descuento de facturas para adelantar a empresas el flujo de las ventas ya realizadas por estas. Como variante de este servicio, Arrendadora LAFISE de Guatemala realiza el descuento de facturas a los proveedores de empresas que califiquen para ello.

**A.7 Importe neto durante los últimos tres ejercicios**

Arrendadora LAFISE de Guatemala ha realizado del año 2019 al año 2021 más de 300 operaciones de Arrendamiento Financiero. En el año 2021 se han otorgado operaciones de Leasing por Q11,960,000.00 y US\$2,013,000.00

Lafise Guatemala, S.A. y Lafise Valores, S.A., quienes prestan conjuntamente su aval, cuentan con Ingresos y Ganancias realizadas en los últimos dos años, según se muestran en los Estados Financieros Auditados al final de cada periodo.

**A.7.1 Volumen Anual de Negocios:**

Año	Arrendadora LAFISE	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores
2019	Q. 10,292,189	Q. 6,869,387	Q. 7,593,969
2020	Q. 9,265,711	Q. 5,789,474	Q. 6,674,475
2021	Q. 8,538,504	Q. 6,761,613	Q. 2,636,473
nov-22	Q. 9,777,464	Q. 9,697,856	Q. 2,027,260

Nota: En el caso de LAFISE Guatemala, la suma de los ingresos puede diferir respecto a las otras entidades, debido a que, por ser esta una entidad supervisada, a diferencia de las otras dos sociedades mencionadas, su contabilidad se realiza bajo el sistema contable estipulado por el “Manual de Instrucciones Contables” de la Superintendencia de Bancos.

#### **A.7.2 Ganancias Distribuibles:**

Año	Arrendadora LAFISE	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores
2019	Q. 990,647	Q. 2,010,323	Q. 4,412,101
2020	Q. 1,160,179	Q. 1,029,822	Q. 4,108,401
2021	Q. (379,365)	Q. 1,850,558	Q. (58,384)
nov-22	Q. 632,141	4,339,051	Q. (228,165)

#### **A.7.3 Retorno del Capital Invertido:**

Año	Arrendadora LAFISE	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores
2019	ROE 8.26%	ROE 201.03%	ROE 441.21%
2020	ROE 9.67%	ROE 102.98%	ROE 410.84%
2021	ROE (3.16)%	ROE 185.06%	ROE (5.84%)
nov-22	ROE 4.70%	ROE 14.49%	ROE (1.25%)

#### **A.7.4 Retorno del Capital Pagado:**

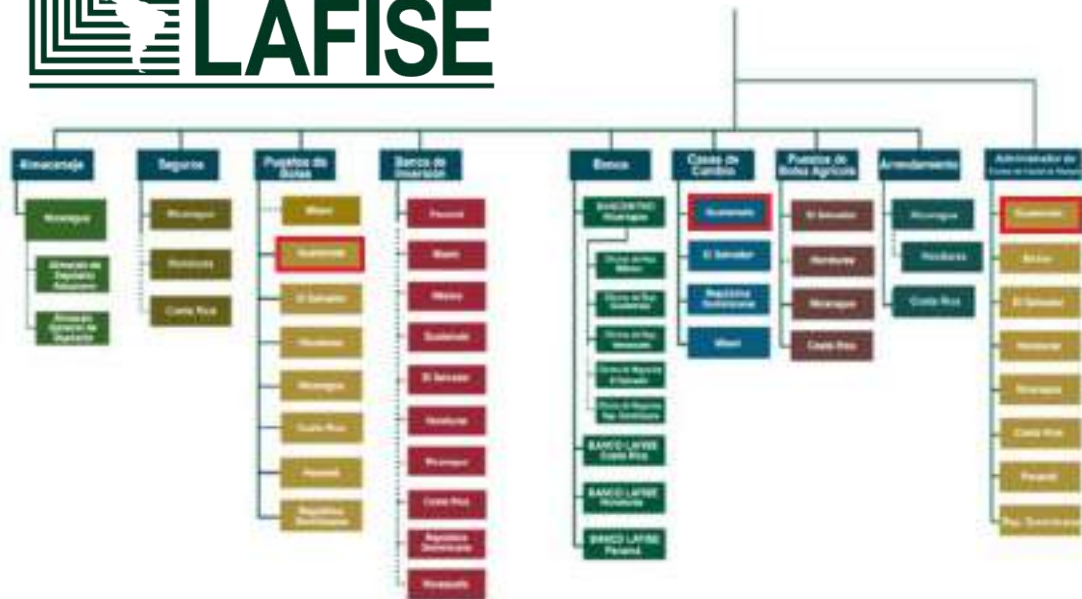
Año	Arrendadora LAFISE	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores
2019	ROE 6.94%	ROE 8.33%	ROE 25.96%
2020	ROE 7.52%	ROE 4.20%	ROE 20.09%
2021	ROE (2.96)%	ROE 7.12%	ROE (0.32%)
nov-22	ROE 5.27%	ROE 433.91%	ROE (22.82%)

#### **A.8 Ubicación e importancia de los principales establecimientos del emisor**

Actualmente Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. tiene presencia física únicamente en sus oficinas centrales, ubicada en la 16 Calle 0-55 Zona 10, Edificio Torre Internacional, Nivel 9, Oficina 901. Ciudad de Guatemala, Guatemala.

#### **A.9 Descripción del grupo y estructura de control**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. actualmente pertenece al grupo financiero regional Grupo LAFISE. Las diferentes sociedades de Grupo LAFISE se consolidan directamente o a través de holdings intermedias en LAFISE Group Panamá Inc. Esta sociedad es fiscalizada y consolidada transfronterizadamente por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Adicionalmente, Grupo LAFISE participa regularmente en reuniones con el Colegio de Superintendentes de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, donde se evalúa el desempeño del Grupo en forma conjunta.



La emisora no es controladora de sociedad alguna. Los principales accionistas de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. son las sociedades LAFISE Valores, S.A. constituida en Guatemala y Finance Exchange Trading & Company (FETCOSA) constituida en Panamá. Esta última a su vez es la accionista mayoritaria de LAFISE Valores, S.A., por lo que Finance Exchange Trading & Company (FETCOSA) en forma directo o indirecta posee más del 51% de las acciones de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., ejerciendo, por tanto, un control directo y efectivo sobre la entidad emisora.

Finance Exchange Trading & Company (FETCOSA) es a su vez controlada por la sociedad de origen panameño, LAFISE Group Panamá, Inc., quien posee más del 51.00% de sus acciones y por ende, es controladora indirecta de la emisora, por ser ésta controladora de la entidad que posee el mayor número de acciones de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., otorgándole así facultades de decisión sustancial con relación a la emisora.

Estas dos entidades son las únicas que ejercen un control directo e indirecto respectivamente sobre la entidad emisora.

**A.10 Miembros que conforman el Consejo de Administración de la entidad controladora directa, FETCOSA:**

Consejo de Administración	
Presidente	ROBERT ZAMORA LLANES
Tesorero	MARCELA ZAMORA TERAN DE ERAÑA
Secretaria	MARIA JOSEFINA TERAN DE ZAMORA

El Representante Legal de la entidad FETCOSA es el presidente, en su ausencia el secretario.

**A.11 Miembros que conforman el Consejo de Administración de la entidad controladora indirecta, LAFISE Group Panamá, INC:**

<b>Consejo de Administración</b>	
<b>Presidente</b>	Robert Zamora Llanes
<b>Tesorero</b>	Enrique Martin Zamora Llanes
<b>Secretario</b>	Marcela Zamora Teran de Eraña

El Representante Legal de la entidad LAFISE Group Panamá, Inc. es el presidente y el secretario, actuando conjunta o individualmente.

<b>PRINCIPALES DIRECTORES</b>
<b>Robert Zamora Llanes</b>
<b>Enrique Martin Zamora Llanes</b>
<b>Marcela Zamora Teran de Eraña</b>
<b>Michael Antonio Contreras</b>
<b>Rodrigo Zamora Teran</b>
<b>Roberto Zamora Teran</b>
<b>Humberto Eduardo Arbulu Neira</b>
<b>Robert Zamora Llanes</b>

Los miembros que conforman el Consejo de Administración y Principales Ejecutivos de la Emisora, se enumeran en el inciso I. “Órgano de administración y principales ejecutivos”, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa”.

Los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en este prospecto se destinarán exclusivamente como capital de trabajo de la sociedad emisora, Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. y no serán empleados de manera alguna para el financiamiento de actividades de otra u otras sociedades o personas.

Ni la entidad controladora directa ni la controladora indirecta ni alguna otra de las sociedades que forman parte del Grupo LAFISE responderán por las obligaciones que Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. adquiera en virtud del programa de emisión de pagarés descrita en el presente prospecto. Quedan por fuera de esta disposición las dos entidades que se ha indicado prestan su aval conjunto.

Sin embargo, la emisora cuenta con la posibilidad de obtener líneas de financiamiento entre las demás entidades del grupo ante alguna eventualidad de liquidez. Asimismo, existe la posibilidad de descuento de los flujos de las operaciones de arrendamiento a través de los bancos comerciales de Grupo LAFISE, para solventar cualquier descompensación.

En adición, los pagarés de la presente emisión bajo programa contarán con el aval de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A., lo cual se detalla en la sección VII del presente prospecto.



**A.12 Litigios**

Los avalistas no cuentan con algún litigio activo o pasivo en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o en algún otro país; así como no es partícipe de procesos administrativos o arbitrales dentro y fuera de la República de Guatemala. Por su parte, Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. en sus operaciones de Arrendamiento Financiero tienen procesos de cobro judicial, por la vía ejecutiva de dos operaciones. Un proceso es por un monto menor de Q75,000.00 cuyo monto fue registrado en su totalidad como cuenta incobrable en 2018. El otro proceso abierto en 2019, por un monto de Q6,326,450.00 a la fecha solo queda un saldo de Q.2,438,444.82, se continua el proceso por la vía judicial.

**A.13 Número de accionistas de la sociedad**

Los accionistas de las sociedades Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., así como LAFISE Guatemala, S. A. y LAFISE Valores, S. A. en cada uno de los casos no es mayor a 25.

**A.14 Órgano de Administración y Principales Ejecutivos, así como entidades asesoras de la emisión bajo programa**

Consejo de Administración	
Presidente	Robert Joseph Zamora Llanes
Vice-Presidente	Roberto Jose Zamora Terán
Secretaria	Marcela Zamora Terán de Eraña

Principales Ejecutivos	
Gerente General y Representante Legal	Roberto Antonio Solórzano Contreras
Gerente de Negocios	Ericka Paola Tobar Muralles
Gerente de Operaciones	Byron Giovanni García Orellana

**A.15 Estructura de Arrendadora LAFISE:**



\*Como estrategia, el análisis de crédito para las operaciones de Arrendadora LAFISE será realizado por el departamento de Crédito Regional de Grupo LAFISE. Esto permite que los análisis de cada caso sean realizados de conformidad con los parámetros integrales impuestos y compartidos por todas las sociedades del Grupo LAFISE, lo cual aporta mayor certeza a las calificaciones de riesgo de los clientes.

La entidad estructuradora de la presente emisión bajo programa es LAFISE Valores, S.A.

**A.16 Personal empleado y relaciones laborales**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. cuenta con cuatro personas que se encuentre en planilla propia del emisor y no hay constituidos sindicatos.

Además de los empleados en la planilla de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. las personas a cargo de las actividades operativas y contables actualmente son empleados de las sociedades avalistas de la emisión.

Arrendadora LAFISE de Guatemala comparte instalaciones con las sociedades locales del mismo grupo y el personal de la Dirección corresponde a los mismos empleados, lo cual le permite generar una elevada eficiencia operativa a bajo costo. Si dicha circunstancia llegara a cambiar, sea por cuestiones prácticas o legislativas, ello repercutiría tanto en costos adicionales como en un incremento de riesgos.

**A.17 Dividendos distribuidos e intereses pagados**

En los últimos cinco años Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. no ha decretado y por ende no ha distribuido dividendos.

Durante los últimos cinco años, Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., pagó intereses por valores emitidos correspondientes a las emisiones “PAGARES LAFISE AR\$1” y “PAGARES LAFISE ARQ1” de la manera siguiente:

	2018	2019	2020	2021	2022*
PLAFISE\$1	\$ 295,857.27	\$470,158.01	\$435,694.00	\$461,146.99	\$381,727.27
PLAFISEQ1	Q2,306,412.48	Q1,799,347.48	Q1,084,840.75	Q1,976,953.94	Q3,094,135.95

\*Diciembre 2022

**A.18 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 LAFISE de Guatemala, S.A., es una entidad comprometida con la obligación de prevenir el lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (LD/FT).

### III. FACTORES DE RIESGO

---

Las personas naturales o jurídicas que decidan realizar inversiones en los pagarés emitidos por Arrendadora LAFISE de Guatemala, 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 LAFISE AR\$2. En términos generales podemos definir al riesgo como la probabilidad de ocurrencia de un evento o combinación de eventos que repercute 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 LAFISE de Guatemala, 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 PLAFISE\$2. 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 inmatrimales 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. Factores del riesgo inherentes al negocio:**

##### **A.1 Operaciones**

##### **A.1.1 Análisis Financiero:**

El otorgamiento de un arrendamiento está sujeto a una evaluación exhaustiva de la documentación tanto financiera como legal, así como cualitativa, 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 podría traer como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o incluso incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes arrendados, 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.

##### **A.1.2 Bienes Objeto de Arrendamiento:**

El arrendamiento otorgado por Arrendadora LAFISE es una operación que generalmente se garantiza con bienes muebles o realizables, los que por su naturaleza dan lugar a ser trasladados fácilmente. Esto presenta un alto riesgo sobre el bien objeto a la garantía sujeta en los contratos y en caso que la emisora se vea obligada a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, debido a su fácil movilidad, pueden ser objeto de secuestro, desaparición o hurto, desamparando así el crédito al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la emisora.

**A.1.3 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.

**A.1.4 Mercado:**

Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por ejecución de garantía o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de los mismos o una re-colocación del arrendamiento, por lo que la emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.

**A.2 Estructura Financiera y Flujo de Fondos**

**A.2.1 Financiamiento:**

Arrendadora LAFISE podrá obtener los fondos necesarios para el financiamiento de sus operaciones a través emisiones de títulos de deuda, préstamos con bancos comerciales o de Grupo LAFISE, complementado con el capital de trabajo de la entidad.

A pesar que puede contarse con varias fuentes de financiamiento, tanto locales como del exterior, la emisora no puede asegurar la efectiva obtención de financiamiento o si dicho financiamiento será obtenido en términos favorables para la entidad en el caso de llegar a obtenerse. Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. tiene la posibilidad del descuento de los flujos de las operaciones de arrendamiento a través de los bancos comerciales de Grupo LAFISE, para solventar dicha descompensación. Situaciones extremas que perjudiquen a todos los mercados financieros internacionalmente, podría disminuir esta posibilidad.

Es de vital importancia notar que el giro del negocio de la emisora puede incrementar su nivel de endeudamiento constantemente, en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones se incrementarán en un futuro.

**A.2.2 Apalancamiento sustancial:**

Actualmente los niveles de apalancamiento de Arrendadora LAFISE al cierre del año 2021 se encuentra en un 89.2%; está en los niveles de una operación de giro financiero. La capacidad de la emisora para hacer frente a los pagos a los cuales se encuentre sujeta dependerá 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 los niveles de operaciones proyectadas, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, pudiendo afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés. Adicionalmente, un alto nivel de endeudamiento, 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.

**A.2.3 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, ya que una interrupción repentina

y/o drástica en el nivel de pagos de los clientes 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. Adicionalmente, al no ser una entidad sujeta a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala 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.

### **A.3 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.

### **A.4 Mercado y Competencia**

#### **A.4.1 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 entidad, lo que podría conllevar incumplimiento en las obligaciones contraídas para con los inversionistas de la presente emisión. Aunque Arrendadora LAFISE estima que sus bienes objeto de arrendamiento son realizables a través de un mercado secundario, no puede asegurarse la efectiva realización de los mismos dentro de un plazo o bien, a un precio favorable.

El Arrendamiento es realizado en la actualidad por sociedades anónimas especializadas en este negocio. Sin embargo, la información que se cuenta de volúmenes y montos de las mismas no está disponible para todos los participantes del mercado, por lo que no se puede determinar el tamaño del mercado o el nivel de competencia de éste.

#### **A.4.2 Competencia:**

En general, la preferencia repentina de nuestros clientes, tanto actuales como potenciales, por servicios similares ofrecidos por la competencia en lugar de aquellos ofrecidos por Arrendadora LAFISE, repercutiría negativamente en la situación financiera de la emisora, lo que podría conllevar el incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.

#### **A.4.3 Instituciones Bancarias:**

La competencia directa de la figura del leasing ofrecida por Arrendadora LAFISE es el crédito prendario 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 entidades, 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.

#### **A.4.4 Otras Arrendadoras:**

Aunque actualmente la emisora se está incorporando dentro de las arrendadoras en el mercado, han surgido y podrían surgir nuevos competidores que causen impacto en las tasas y en la competencia de precios. Por ello, no podemos asegurar que la posición de la emisora se mantenga en un crecimiento constante en un futuro determinado. En los últimos diez años

han surgido nuevas entidades que prestan el servicio de arrendamiento, por lo que éstas y algunas de las ya existentes han salido al mercado con estrategias agresivas tales como, tasas y rentas más bajas, mayor flexibilidad en cuanto a renta inicial y a opciones de compra, plazos más largos, etc. Algunos de los competidores, actuales o que surjan en un futuro, podrían obtener recursos financieros sustancialmente mayores, ofrecer una mayor variedad de programas y servicios de los que ofrece la emisora, podrían utilizar publicidad o estrategias de mercado que alcancen un mayor reconocimiento o aceptación del mercado, podrían desarrollar mejores soluciones de seguridad o arreglos de precio más favorables o introducir programas y servicios más innovadores.

#### **A.4.5 Distribuidores de vehículos o Maquinaria Pesada:**

Actualmente la Emisora se encuentra realizando alianzas estratégicas con los distribuidores de vehículos y maquinaria pesada, por lo que no constituyen una amenaza para Arrendadora LAFISE, sin embargo, sí existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios llegue 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.

#### **A.5 Relaciones con Proveedores y dependencias**

Dada la naturaleza del negocio del arrendamiento con opción a compra, existe una relación importante entre Arrendadora LAFISE 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.

Los proveedores cumplen funciones hacia las arrendadoras de referir clientes interesados en utilizar la figura del arrendamiento, en muchas ocasiones son los proveedores de los servicios de mantenimiento y en caso de que la arrendadora reciba el bien arrendado de vuelta, por cualquier motivo, la relación con el proveedor permite en muchas ocasiones la pronta colocación de dicho bien. 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.

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

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

#### **A.6 Personal**

Contar con personal calificado en todas las áreas es de vital importancia para el buen funcionamiento de las operaciones de Arrendadora LAFISE. 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 la emisora es crítica y su falla puede provocar una baja en los ingresos de la entidad. Es un riesgo grave, así mismo, el traslado de información confidencial de nuestra cartera por parte de empleados desleales que le permita a la competencia promover en nuestros clientes sus servicios.

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.

Arrendadora LAFISE comparte instalaciones con las sociedades locales del mismo grupo y el personal de la Dirección corresponde a los mismos empleados, lo cual le permite generar una elevada eficiencia operativa a bajo costo. Si dicha circunstancia llegara a cambiar, sea por cuestiones prácticas o legislativas, ello repercutiría tanto en costos adicionales como en un incremento de riesgos.

Arrendadora LAFISE administrará el negocio con personal que tiene experiencia bancaria y experiencia de productos bursátiles y de titularización, lo cual le permitirá estructurar los negocios de arrendamiento disminuyendo el riesgo de incumplimiento de las operaciones.

#### **A.7 Tecnología**

Por el giro del negocio, se requiere que la emisora cuente con sistemas y procesos que le permitan dar agilidad a los negocios. La falta de los sistemas informáticos apropiados o las fallas en los mismos, puede llegar a constituir un riesgo importante. Aunque Arrendadora LAFISE cuenta con el respaldo de la división de informática de Grupo LAFISE, la cual administra sistemas de información, bases de datos y aplicativos en 11 países para diferentes negocios del sector financiero, cumpliendo con estándares internacionales, la aplicación de Arrendadora LAFISE contiene adaptaciones a la legislación y costumbres guatemaltecas en el negocio de arrendamiento, que abre la posibilidad de las fallas antes mencionadas.

#### **A.8 Reclamos Judiciales y Extrajudiciales**

Debido al propio giro del negocio, la emisora está expuesta a reclamos judiciales y extrajudiciales con clientes. Arrendadora LAFISE puede 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.

Previamente a recurrir a la vía judicial Arrendadora LAFISE debe establecer mecanismos de cobro que contribuyan a la pronta recuperación del bien o bienes arrendados si el valor del bien es muy alto o el flujo de las rentas es aún prolongado pudieran afectar el flujo de efectivo a corto plazo, sin embargo, la posterior colocación del bien contribuiría a la estabilización del dicho flujo y reducir el costo de pérdida.

#### **A.9 Proyectos de expansión y Crecimiento**

Aun cuando Grupo LAFISE ha desarrollado actividades de Arrendamiento Financiero y Arrendamiento operativo por varios años, en Guatemala es una actividad de reciente inicio, por lo que sufre los riesgos inherentes que conlleva la expansión geográfica en mercados con condiciones diferentes.

El panorama económico nacional, presenta una oportunidad para la obtención de recursos financieros debido a una mayor liquidez en el mercado, tanto en moneda local como extranjera, lo cual permitirá en un futuro cercano captaciones de recursos con costo moderado, que a su vez permita la colocación de operaciones de arrendamiento, también de riesgo moderado.

Arrendadora LAFISE espera que el crecimiento promedio anual al 2025, respecto a la colocación de arrendamientos sea aproximadamente de un 60% anualizado, tomando en cuenta la recuperación económica y la coyuntura del Covid-19, respaldada por la presencia y clientes que Grupo LAFISE ha tenido en Guatemala por más de 25 años a través de las sociedades avalistas. En la colocación de operaciones de Factoraje el crecimiento esperado

para el mismo periodo es de 82%. Para los años 2022-2025 se proyecta un crecimiento promedio del 36% anual en los ingresos financieros de la emisora. Cabe mencionar que se espera que este tipo de crecimiento en el negocio de arrendamiento financiero sea impulsado por el financiamiento de las ofertas públicas de pagarés tanto en dólares de Estados Unidos de América como en Quetzales, de los cuales se proyectan gastos financieros anuales con un crecimiento promedio anual de 22% en el periodo mencionado. Por su parte, la rentabilidad sobre patrimonio esperada en los próximos años conforme a las proyecciones contenidas tanto en este prospecto como en el informe de calificación de riesgo, sea en promedio de 20% en los siguientes 5 años (se recomienda revisar las proyecciones financieras contenidas en este prospecto, así como la calificación de riesgo adjunta).

Aunque dichas perspectivas fueron estimadas con base en supuestos razonables, no constituyen una aseveración en firme sobre una evolución futura determinada. Algunos factores variables de estimación, así como la fluctuación de otras condiciones económicas y de mercado, podrían resultar en que nuestras proyecciones no lleguen a concretarse, lo que podría afectar negativamente el cumplimiento de las obligaciones generadas por esta emisión bajo programa de pagarés en las condiciones establecidas inicialmente.

La calificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating al 25 de Julio de 2022, con base a información financiera auditada al 31 de diciembre de 2021, a largo plazo es “<sup>GT</sup>BBB” y “<sup>GT</sup>3” a corto plazo con perspectivas estables, claramente que la misma se otorga “al Programa de Pagarés de Arrendadora LAFISE, debido a que la emisión bajo programa cuenta con el respaldo financiero de sus avalistas”. Es importante hacer notar que el mismo informe de calificación advierte que “puede existir una variabilidad considerable en el riesgo crediticio durante los ciclos económicos”.

Adicionalmente, se especula que el tipo de cambio y las tasas de interés mantendrán una tendencia fluctuante moderada, por el giro del negocio de la emisora esto podría significar una oportunidad de negocio con entidades que buscan alternativas tanto de financiamiento como de inversión, dando estabilidad a sus operaciones pasivas y activas, ya que ambas negociaciones se calzan a plazos medianos y de rentas poco fluctuantes.

El crecimiento de la operación estará en función del crecimiento del patrimonio de la sociedad y de las sociedades avalistas, siguiendo la política de que el apalancamiento sobre este patrimonio combinado debe ser inferior al de las instituciones bancarias fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos.

#### **A.10 Experiencia Moderada en el Negocio de Arrendamiento Financiero**

Arrendadora LAFISE es una entidad que comenzó operaciones en el año 2015, incursionado en el negocio del arrendamiento financiero en el mercado guatemalteco. Su experiencia es moderada, sin embargo, a lo largo de estos años y con el apoyo de la experiencia del grupo financiero al que pertenece que indudablemente ha aportado experiencia y conocimiento – sobre todo en el análisis crediticio de clientes – las particularidades del mercado guatemalteco y las complicaciones de una pandemia, han dificultado las operaciones. Dado lo anterior, es posible que factores como la cartera de clientes local o las entidades que fungen como competencia, entre otros, provoquen que las proyecciones del negocio no puedan llegar a cumplirse de la forma esperada. De ocurrir tal circunstancia, la situación financiera de la emisora podría verse directamente afectada, lo cual podría incidir negativamente en las obligaciones generadas por el programa de emisión de pagarés en cuestión. En todo caso, recomendamos atender específicamente a los riesgos descritos en esta sección, especialmente los asociados con “proyectos de expansión y crecimiento” y “legislación”.

#### **A.11 Descalce por Plazos**

La entidad, dentro de sus mecanismos de financiamiento, incluye la obtención de recursos a corto y largo plazo. Las condiciones que eventualmente puedan darse en el mercado, podrían

ocasionar que la situación de contraposiciones de plazos, provocará un descalce que tendría por consecuencia la falta de liquidez para cubrir los compromisos que deba cumplir, en el momento de ocurrir esta situación.

#### **A.12 Apalancamiento**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, Sociedad Anónima podría apalancar sus activos para llevar a cabo sus actividades. De ser el caso, este apalancamiento podría incrementar el nivel de riesgo incluyendo la posibilidad de pérdidas parciales o incluso totales. A medida que aumente el apalancamiento, el valor de éstas se encuentra sujeta a variaciones más grandes. Asimismo, cualquier obligación obtenida por Arrendadora LAFISE de Guatemala, Sociedad Anónima podría limitar operaciones debido al establecimiento de covenants u otras restricciones financieras cuyo incumplimiento pueden resultar en pérdidas.

#### **A.13 Covenants**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, Sociedad Anónima no está sujeta a tipo alguno de 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, a las cuales el Emisor queda sujeto. Así mismo, el emisor no está sujeto a limitaciones adquiridas previo a la emisión bajo programa para con otras instituciones.

### **B. 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 rodean a la emisora, por lo cual Arrendadora LAFISE Guatemala, S.A. no tiene un control directo sobre los mismos.

#### **B.1 Políticos y Sociales**

##### **B.1.1 Riesgo país**

Aunque Guatemala recientemente ha mantenido su calificación de riesgo soberano con perspectivas positivas y estables por las calificadoras de riesgo internacional Moody's y Standard & Poor's, un incremento en el riesgo país puede tener como efecto la salida de capitales de Guatemala, lo que podría incrementar el costo de financiamiento de Arrendadora LAFISE por la colocación de pagarés en los mercados bursátiles o en los financiamientos bancarios. Para que el inversionista sea afectado por este riesgo, este costo debería incrementarse considerablemente, al punto de afectar en forma significativa el flujo de fondos de la emisora.

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.

##### **B.1.2 Riesgo de una crisis política en Guatemala**

Una crisis política en Guatemala puede tener muchas implicaciones, debido a la probabilidad del rompimiento del orden constitucional y jurídico. Por lo tanto, la incidencia en la operación de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. dependerá del grado de la crisis.

A lo largo de su historia Guatemala ha experimentado crisis políticas con rompimientos del orden constitucional. El último se dio en el año 1983 con un retorno a la constitucionalidad en el año 1985.

El país ha fortalecido significativamente su proceso democrático, en parte por una mayor madurez de la población que se orienta a solventar los problemas por los mecanismos

enmarcados en la legislación, así como también el apoyo recibido por la comunidad internacional; no obstante, un nuevo rompimiento del orden constitucional podría afectar la estabilidad del marco regulatorio del sector y podría tener efectos negativos en el crecimiento de la economía guatemalteca. Los inversionistas de pagarés podrían sufrir un incumplimiento de pago o cumplimiento a destiempo si estos eventos suspenden el flujo de fondos de la empresa.

#### **B.1.3 Riesgo de las políticas gubernamentales**

El Gobierno de Guatemala ha tenido y continúa teniendo una incidencia directa en la economía guatemalteca a través de varias iniciativas de ley y otras iniciativas gubernamentales, incluyendo la implementación de nuevas cargas tributarias, incrementos en el salario mínimo de los trabajadores, políticas arancelarias e incidencia o control en los precios. Por consiguiente, las acciones del Gobierno de Guatemala con respecto a la economía podrían tener efectos negativos significativos en las entidades del sector privado en general, incluyendo a las empresas de arrendamiento, a los clientes de Arrendadora LAFISE y a la empresa en particular. No es posible determinar qué efecto tendrán tales planes o acciones o la implementación de los mismos en la economía guatemalteca, en la condición financiera de Arrendadora LAFISE o en los resultados de las operaciones de la Empresa.

#### **B.1.4 Económicos**

Guatemala experimenta una estabilidad macroeconómica tanto en el sector interno como en el sector externo; manteniendo una estabilidad en precios como resultado de una política monetaria prudente y conservadora del Banco de Guatemala, junto a una estabilidad cambiaria como consecuencia de la ausencia de desequilibrios macroeconómicos importantes, y el alto nivel de reservas monetarias internacionales que respaldan los bajos niveles de inflación y devaluación experimentados. Es importante que este ambiente de negocios y estabilidad se mantenga en progreso, así como mantener un monitoreo constante de las políticas que el Gobierno tome, ya que éstas pueden afectar directamente las actividades económicas del país y por ende, las de la entidad. Actualmente como consecuencia del Covid-19 y la recuperación económica se desarrolla una política que restringe la liquidez y con ello el incremento en las tasas de interés para controlar la estabilidad de precios. La coyuntura es global de tal forma que existe una alta probabilidad que cause una recesión en la economía, por lo tanto, existe cierta probabilidad que esto tenga un efecto negativo directo sobre las operaciones de las entidades privadas en el país.

#### **B.1.5 Legislación**

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

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.

Adicionalmente, es importante mencionar que aunque existen varias interpretaciones disímiles entre sí con respecto a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República (mismo que regula de cierta forma lo relacionado con el negocio del arrendamiento financiero), se tiene conocimiento de que la propia Superintendencia de Bancos, en un caso concreto, ha estipulado que “el financiamiento de operaciones a que se refiere el artículo 37 de Ley de Bancos y Grupos Financieros es

aplicable tanto a las empresas especializadas en servicios financieros que pertenecen a un grupo financiero, como las que actúan en forma independiente”.

Asimismo, existen emisiones anteriores y con características similares a esta que se encuentran inscritas y activas por parte de otras arrendadoras financieras y se tiene la certeza de que a la fecha las mismas no han encontrado problema alguno para su funcionamiento a luz del artículo mencionado.

#### **B.1.6 Sistema de Justicia**

El sistema de justicia en Guatemala en general, es lento y adolece de ciertas deficiencias que pudieran resultar en la dificultad de tomar nuevamente la posesión de bienes que hayan sido entregados en arrendamiento y el cliente arrendante haya incumplido con sus obligaciones de pago o de cuidado apropiado del bien afectando significativamente el valor de reventa del bien o de colocación en un nuevo contrato de arrendamiento.

#### **B.1.7 Política Fiscal**

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

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.

#### **B.1.8 Aspectos Ambientales**

Las actividades de Arrendadora LAFISE Guatemala, S.A. no tienen mayor efecto directo en el medio ambiente. No obstante, la diversidad de clientes de la Arrendadora expone a la misma a que alguno de sus clientes cometa acciones en contra del medio ambiente con bienes propiedad de la Arrendadora, pero que están en uso por arrendamiento por dicho cliente.

Los contratos de arrendamiento han sido estructurados para cubrir los riesgos de acciones civiles o penales en contra de la Arrendadora. Sin embargo, permanece el riesgo de acciones en contra de estos clientes que afecten a los bienes arrendados.

### **C. Factores de riesgo específicos de los valores:**

#### **C.1 Ilíquidez en Mercado Secundario**

Aunque la intención del emisor es el surgimiento de un mercado secundario de los pagarés de la presente emisión, dicho mercado secundario puede no desarrollarse o no mantenerse, por lo que los tenedores de los pagarés podrían no encontrar compradores para sus pagarés impidiéndole realizar la venta de estos valores, o llevándolo a ofrecerlos con precios muy inferiores a los valores de características similares pero que gozan de mayor liquidez. Por lo tanto, no podemos asegurar el desarrollo o liquidez para el mercado secundario del presente programa de emisión.

Los valores de la presente emisión bajo programa pueden variar de precio durante la vigencia del plazo de los mismos, razón por la cual un inversionista interesado en vender sus títulos de

esta emisión bajo programa puede hacerlo a un precio menor, mayor o igual al que pagó al momento de su inversión. En el evento de que el precio al cual vende los títulos es menor, esto le significaría una pérdida de capital.

#### **D.Otros Factores de Riesgo:**

##### **D.1 Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés**

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 compañía al tener una cartera pasiva y activa altamente dolarizada.

En el caso de las obligaciones que los clientes tengan con Arrendadora LAFISE, 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.

El incremento en las tasas de interés del mercado puede aumentar el estrés del flujo de fondos de los clientes de la Arrendadora, 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 Arrendadora 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.

##### **D.2 Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia**

Si las políticas monetarias, cambiarias y crediticias no son claras y sus objetivos no están bien definidos, pueden generar incertidumbre en la economía, provocando el cierre de carteras, tal como ha ocurrido en años pasados a los bancos locales, situación que puede afectar la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía.

##### **D.3 Fuerza Mayor**

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

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



### **E. Nivel de apalancamiento y sistema de pago.**

Respecto al nivel de apalancamiento, éste puede inferirse a partir de las razones financieras de endeudamiento y de pasivo-capital. Con base en datos al 31 de diciembre de 2021, **la razón de endeudamiento es del 89.2% y la de pasivo-capital es de 826.3%** A continuación, se muestra el nivel de apalancamiento que Arrendadora LAFISE de Guatemala cuenta en relación de sus pasivos contra patrimonio durante los últimos 3 periodos:

Razón Pasivo-Capital	Año 2019		Año 2020		Año 2021	
	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice
<b>Total de Pasivo</b>	Q 99,352.41	696.2%	Q 109,385.57	708.9%	Q 105,869.43	826.3%
<b>Capital Contable</b>	Q 14,269.67		Q 15,430.39		Q 12,812.50	
Razón de Endeudamiento	Año 2019		Año 2020		Año 2021	
	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice
<b>Total Pasivo</b>	Q 99,352.41	87.4%	Q 109,385.57	87.6%	Q 105,869.43	89.2%
<b>Total Activo</b>	Q 113,622.08		Q 124,815.96		Q 118,681.93	

Actualmente los niveles de apalancamiento de Arrendadora LAFISE está en los niveles de una operación de giro financiero. La capacidad de la emisora para hacer frente a los pagos a que se encuentre sujeta dependerá 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 los niveles de operaciones proyectadas, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, pudiendo afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés. Adicionalmente, un alto nivel de endeudamiento, 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 bajo programa 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.

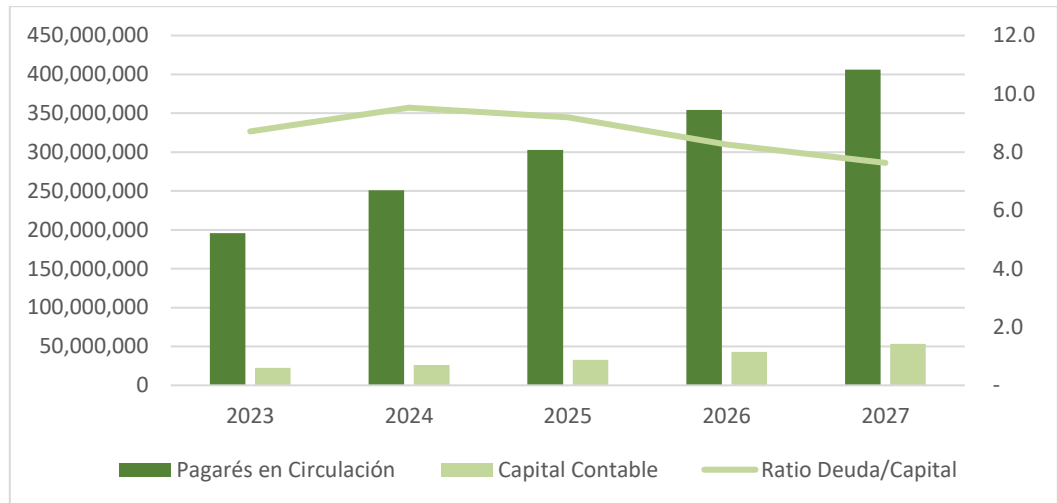
### **F. Proyecciones Financieras**

Se incluyen proyecciones financieras en el presente prospecto para los siguientes cinco años, las cuales fueron preparados por el emisor en 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.

#### **F.1 Perspectivas de Crecimiento**

Las proyecciones financieras por los próximos cinco años muestran un crecimiento del capital contable que puede evidenciarse en comparación con la colocación de pagarés, en la siguiente tabla:

	2023	2024	2025	2026	2027
Colocación de Pagarés	195,942,000	250,920,000	302,664,000	354,408,000	406,152,000
Capital Contable	22,484,838	26,345,648	32,909,558	42,885,613	53,224,399
Ratio Deuda/Capital	8.7	9.5	9.2	8.3	7.6



El crecimiento de capital contable se justifica en virtud de lo siguiente:

- Para los años 2023-2027 se proyecta un crecimiento promedio anual de 37% en los ingresos financieros de la Emisora. Se espera que el crecimiento sea impulsado por el financiamiento mediante las ofertas públicas de pagarés tanto en dólares de los Estados Unidos de América como en quetzales, de los cuales se proyectan gastos financieros anuales con un crecimiento promedio de 25% en los siguientes años.
- Según las proyecciones, el EBITDA –utilidad operativa antes de intereses e impuestos más amortizaciones y depreciaciones (aunque las amortizaciones y depreciaciones no se incluyen en las proyecciones por ser poco relevantes) – o utilidad operativa de la emisora es elevada para garantizar sus obligaciones operativas y financieras. El EBITDA muestra un crecimiento robusto promedio de 38% en los próximos años, llegando a un valor de Q.13.8 millones en 2027. Por tal motivo, los indicadores de rentabilidad proyectados se muestran favorables ya que permiten potencializar las líneas de negocio y aprovechar las sinergias con el Grupo.
- Durante el período proyectado, no se tiene planeada la distribución de dividendos; por ello, el balance muestra la reinversión del 100% de las utilidades generadas y, adicionalmente, se cuenta con el soporte de los avalistas.
- A pesar de la existencia de concentración en el fondeo que espera obtenerse de la presente emisión, la entidad cuenta con la disponibilidad de obtener líneas de financiamiento entre las demás entidades del grupo ante alguna eventualidad de liquidez.

Cabe mencionar que Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. tiene la posibilidad de descuento de los flujos de las operaciones de arrendamiento a través de los bancos comerciales de Grupo LAFISE, para solventar cualquiera descompensación por necesidad de liquidez.

## IV. OTROS DATOS

---

### A. COMPETITIVIDAD DE LA EMISORA

#### **A.1 Posición competitiva del emisor**

Según el estudio de mercado realizado por un asesor externo a Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. muestra en el mercado aproximadamente 35 entidades que se dedican a realizar operaciones de arrendamiento entre otras entidades que se dedican a colocar créditos de toda clase y cobrar un “fee” por ello, en su mayoría es un arrendamiento financiero y en muy pocos casos arrendamiento operativo el que se ocupa.

#### **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, y cada empresa evalúa su competencia conforme a los datos con que cuente y tenga acceso.

Sin embargo, es posible mencionar algunas de ellas:

- Arrend (Comercial Administradora, S.A.)
- Arcesa (Arrendadora Centroamericana, S.A.)
- BAM Leasing (Arrendadora Agromercantil, S.A.)
- Leasing Industrial (Relacionada con Corporación BI)
- Prolease

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., pretende incursionar en un mercado corporativo de tipo medio, medio-alto, para ser una Arrendadora competitiva en el mercado.

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

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

### B. POLÍTICA DE INVERSIONES

#### **B.1 Breve Descripción de Activos Fijos**

Al 31 de diciembre de 2,021, Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. cuenta con Q.139,185 en bienes para arrendamiento, adicional a las inversiones Activas Vigentes.

#### **B.2 Inversiones en otras Sociedades**

Actualmente Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. no cuenta con inversiones en otras sociedades en las cuales figure como accionista.

#### **B.3 Inversiones en Curso de realización**

Actualmente Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. se encuentra en una fase de incursión en el mercado.

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

Actualmente no se cuenta con inversiones futuras específicas o compromisos en firme a realizar, únicamente el giro del negocio.

### C. EMISIONES ANTERIORES

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. contó con dos emisiones bajo programa denominadas “PAGARES LAFISE AR\$1” y “PAGARES LAFISE ARQ1”. Dichas emisiones se cotizaron tanto en el mercado primario como en el secundario.

La emisión bajo programa PAGARES LAFISE AR\$1 y PAGARES LAFISE ARQ1 fueron autorizadas por el Consejo de Administración de la Bolsa el 20 de febrero de 2,015, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 23 de junio de 2,015, bajo el código 01040100602500002 y 01040100602500001 respectivamente. Con un monto autorizado de US\$15,000,000.00 y Q80,000.000.00 respectivamente y un plazo original de 10 años para ambas emisiones. Con la reforma a la normativa de BVN que entró en vigencia en el año 2020, el plazo de colocación de los programas quedó en 3 años, venciendo el 13 de enero de 2023.

#### **D. EMISIONES VIGENTES**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., no cuenta actualmente con alguna oferta pública vigente. Sin embargo, de forma simultánea con la presente, se ha solicitado a BVN la autorización de una emisión bajo programa en Quetzales (por Q.80,000,000.00) cuyo prospecto podrá ser consultado de forma virtual en la página web de BVN <http://www.bvnsa.com.gt/>

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

Emisión	Monto Autorizado	Estatus de la Emisión	Monto Colocado al 31/12/2021	Plazo Ponderado al 2021	Rangos de Tasa de Interés	Monto Colocado al 15/12/2022	Plazo Ponderado al 2022	Rangos de Tasa de Interés	Monto Colocado al 31/03/2023
PLAFISE\$1	\$ .15,000,000.00	Vencida	\$8,361,000	479	4.00% - 5.25%	\$7,723,000	472	3.75%-5.25%	\$4,248,000
PLAFISEQ1	Q.80,000,000.00	Vencida	Q36,480,000	286	5.00% - 7.25%	Q57,600,000	669	5.50%-7.00%	Q59,600,000
PLAFISE\$2	\$ .15,000,000.00	Trámite	-	-	-	-	-	-	-
PLAFISEQ2	Q.80,000,000.00	Trámite	-	-	-	-	-	-	-

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

#### **E. COVENANTS**

Esta emisión bajo programa no está sujeta a tipo alguno de 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, a las cuales el Emisor queda sujeto. Así mismo, el emisor no está sujeto a limitaciones adquiridas previo a la emisión bajo programa para con otras instituciones.

## V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

---

### **A. Características de los valores, condiciones y reglas de la emisión bajo programa:**

**A.1 Denominación de la emisión bajo programa y Clave de Cotización**

La emisión bajo programa se denomina “PAGARES LAFISE AR\$2”; siendo la clave de cotización “PLAFISE\$2”.

**A.2 Descripción de las resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa**

La emisión bajo programa tuvo origen según acta número 18 de la sesión del 3 de mayo de 2023 de la Asamblea General de Accionistas de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa.

**A.3 Cupo global de la emisión bajo programa**

La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de QUINCE MILLONES DE DÓLARES ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$.15,000,000.00).

**A.4 Descripción del tipo y clase de valor o instrumento**

Los valores a emitirse serán títulos de crédito denominados Pagarés, los cuales podrán ser emitidos físicamente o representados mediante anotaciones en cuenta y, en todo caso, contendrán los requisitos previstos en el Código de Comercio y se registrarán, además, por las disposiciones establecidas en este prospecto y lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías. Los valores 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.

**A.5 Cantidad, importe y múltiplos de los valores emitidos**

El número de valores a emitir 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 (US\$. 1,000.00) y a partir de una inversión mínima de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$. 1,000.00) para las colocaciones en mercado primario, podrá invertirse en múltiplos nominales de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$.1,000.00). Para mercado secundario no habrá inversión mínima, siendo el importe nominal la única limitante.

Los valores correspondientes al presente programa, podrán ser agrupados en series que están identificadas en forma alfa numérica.

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

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

**A.6 Destino de los Fondos**

Los fondos provenientes de la presente emisión bajo programa serán utilizados como capital de trabajo para las operaciones del giro ordinario de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A.

**A.7 Moneda y monto**

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

**A.8 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 (US\$.1,000.00).

**A.9 Inversión mínima**

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$.1,000.00) para las colocaciones en mercado primario. Para mercado secundario no habrá inversión mínima, siendo el importe nominal la única limitante.

**A.10 Fecha de emisión (Se requiere definición, no la mención de una fecha)**

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.

**A.11 Fecha de liquidación de la operación de adjudicación**

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 crédito a su nombre por el valor que se liquida, contra la recepción de los fondos por parte del emisor.

**A.12 Mercados**

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.

**A.13 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). Una vez determinada la tasa de interés en la primera subasta que se lleve a cabo para la colocación de los valores, estos podrán adquirirse o negociarse con prima o descuento.

**A.14 Descripción de garantías que respaldan la Emisión**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. responderá con sus activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés de la presente emisión bajo programa. En adición, los pagarés también contarán con garantía de terceros, pues las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A. prestarán conjuntamente aval (ver sección VII del presente prospecto).

**A.15 Descripción de los derechos vinculados a los valores**

Los inversionistas que lleguen a ser adjudicados como titulares de los valores ofrecidos en la presente emisión bajo programa, 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.

**A.16 Explicación sobre los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el oferente**

El emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista.



**A.17 Amortización anticipada (por resolución del Emisor), de ser el caso**

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

**A.18 Vencimiento anticipado (a solicitud del inversionista) de ser el caso**

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.

**A.19 Aspectos impositivos generales de los valores**

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

**A.20 Indicación sobre el Representante de los Inversionistas**

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

**A.21 Denominación y domicilio de los Agentes Financieros y Colocadores**

LAFISE Valores, S. A. fungirá como Agente Estructurador, como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, como Agente Líder, a cargo de la presente emisión bajo programa. Dicha entidad se encuentra ubicada en la 16 Calle 0-55 Zona 10, Edificio Torre Internacional, Nivel 9, Ciudad de Guatemala.

Así mismo, la emisora podrá designar a cualquier otro Agente de Bolsa miembro de Bolsa de Valores Nacional, S. A., previa notificación de tal cambio y haciendo la publicación de tal evento.

**A.22 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.

Asimismo, Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria receptora y encargada de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores físicos, previa recepción de los fondos por parte del Emisor, por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores físicos se pagarán a los Agentes Colocadores, a través de Central de Valores Nacional, S.A. Para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A. 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.

**A.23 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 a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo requerido por la Bolsa.

**A.24 Relaciones de la emisora con el Agente Colocador**

Tanto la Emisora como LAFISE Valores, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) forman parte Grupo LAFISE. Para efectos de esta función, se cuenta con los contratos privados correspondientes.

Además, el Agente es aval de esta emisión, lo cual es detallado en la sección VII de este prospecto.

**A.25 Forma de circulación de los valores:**

Los valores de la emisión bajo programa serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del Emisor, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta 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 lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

**B. Condiciones financieras de los valores**

**B.1 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, Sociedad Anónima, 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 quince millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$.15,000,000.00).

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

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

**B.2 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.

**B.3 Información sobre intereses y capital**

**B.3.1 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.

Tanto los valores físicos como aquellos 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 o tramo en forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, 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 PLAFISE\$2 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.

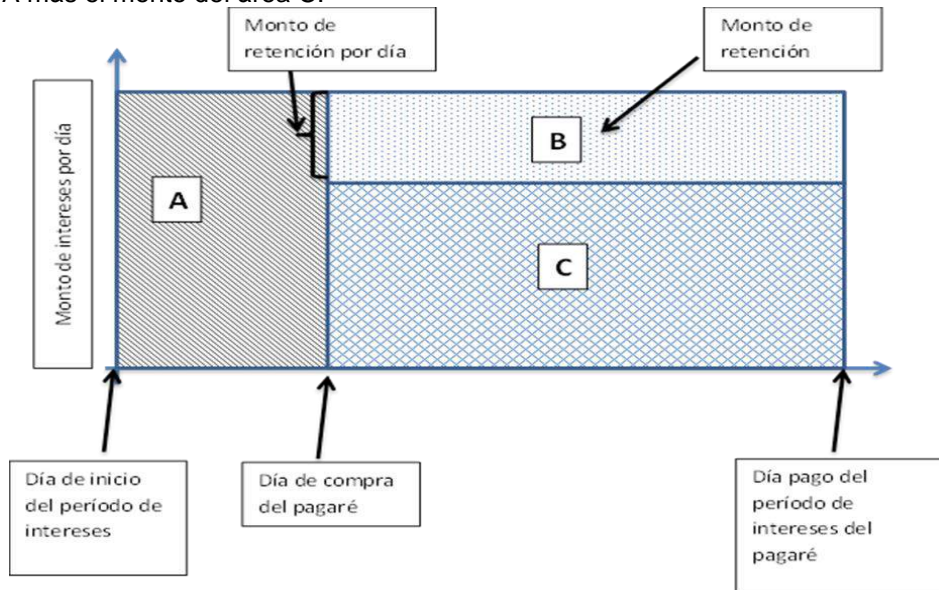
El “monto a compensar” no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el inversionista, sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al inversionista.

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.

### **B.3.2 Base de cálculo**

Para efectos del cálculo de intereses, la base de cálculo para cada una de las series o tramos será de 360 o 365 días dependiendo lo indicado en cada Avisos de Oferta Pública (AOP).

### **B.3.3 El procedimiento de pago de los mismos**

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, serán establecidos por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

### **B.3.4 Lugar de pago de los intereses y capital**

Todos los pagos de capital e intereses de los pagarés físicos y representados mediante anotaciones en cuenta, serán efectuados 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.

### **B.3.5 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:

Fecha de Subasta	02/03/2021		
Fecha de Liquidación	03/03/2021		
Monto Invertido	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00
Plazo de la serie	365	730	1095
Base de Cálculo	365	365	365
Tasa de corte	5.50%	5.75%	6.25%
Frecuencia de pago	Mensual	Mensual	Vencimiento
Interés a recibir	Q110,000.00	Q230,000.00	Q375,000.00
Interés Neto a recibir	Q99,000.00	Q207,000.00	Q337,500.00

**Nota:** Tomar en cuenta que pueden existir costos de custodia y administración de los valores, si aplicare.

**B.3.6 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 para cada una de las series.

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

Los PAGARÉS LAFISE AR\$2 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.

**B.3.7 Subordinación de la emisión bajo el programa respecto a 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 “A.13 Covenants” contenido en la página 23 de este prospecto.

**B.3.8 Calificación de Riesgo**

El emisor ha contratado a Pacific Credit Rating Guatemala, 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 Pacific Credit Rating Guatemala, S. A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la emisora una calificación a largo plazo: <sup>GT</sup>BBB y corto plazo: <sup>GT</sup>3, ambas con perspectiva estable, con datos auditados al 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se presenta las últimas 3 calificaciones otorgada por dicha entidad:

Fecha	Largo plazo	Corto plazo	Perspectiva
31/12/2019	GTBBB	GT3	Estable
31/12/2020	GTBBB	GT3	Estable
31/12/2021	GTBBB	GT3	Estable

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



- 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.
- 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 Pacific Credit Rating Guatemala, 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 GT.

### **C. Condiciones de la oferta pública y de la colocación**

#### **C.1 Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)**

La emisión bajo programa PAGARES LAFISE AR\$2 fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de abril de 2023 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 19 de Julio de 2,023, bajo el código 01040100602500004.

#### **C.2 Plazo 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 serán dados 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.3 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 18 de Julio de 2026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

#### **C.4 Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación**

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

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

#### **C.5 Mecanismo 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.”

#### **C.6 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).

**C.7 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.

**C.8 Modalidades de pago**

Los pagos de capital e intereses de los pagarés físicos serán ejecutados por el o los Agentes Colocadores a cargo a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre que hayan sido recibidos por parte del Emisor. Y 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.

En ambos casos, 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 períodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario, sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.

**C.9 Condiciones de la emisión bajo programa**

**C.9.1 LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES:**

La presente emisión bajo programa PAGARÉS LAFISE AR\$2 se rige bajo la legislación vigente de la República de Guatemala, en caso de suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de la ciudad de Guatemala.

**C.9.2 REVOLVENCIA:**

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.

**C.9.3 SUSCRIPCIÓN:**

La emisión bajo programa "PAGARES LAFISE AR\$2" 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 de la emisión bajo programa con algún Agente de Bolsa.

**C.9.4 FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OFERTA**

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 18 de Julio de 2,026. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

**C.9.5 Modalidad de colocación**

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

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

## VI. INFORMACIÓN FINANCIERA

---

### **A. Estados Financieros Auditados**

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A. Una sociedad anónima guatemalteca, y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited (“KPMG International”), una compañía privada inglesa limitada por garantía, con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

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

### **B. Contingencias**

A la fecha Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. no cuenta con algún pasivo contingente o reparo fiscal.

### **C. Opinión del Auditor Externo**

Junto a los Estados Financieros Auditados, se adjunta la opinión de los auditores de la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., Miembro de KPMG.

### **D. Estados Financieros Internos**

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

- Noviembre 2022

### **E. Situación fiscal**

Arrendadora LAFISE se encuentra al día con los procesos fiscales, por lo tanto, no se tiene conocimiento de alguna contingencia o incumplimiento del mismo.

### **F. Perspectivas**

Se adjuntan en este prospecto proyecciones financieras para los siguientes cinco años, las cuales han sido preparadas bajo supuestos que la emisora considera prudentes y en ningún momento constituyen aseveración en firme, garantía del resultado o rendimientos que se pueda generar en un futuro.

### **G. Información sobre el Auditor Externo**

La firma contratada para realizar los Informes de Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., es una sociedad anónima guatemalteca y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative (“KPMG International”), una entidad suiza. Tiene sus oficinas en la 7<sup>o</sup>. Avenida 5-10 zona 4, Centro Financiero, Torre I, Nivel 16, en la Ciudad de Guatemala. Teléfono PBX: (502) 2334-2628, Fax: (502) 2331-5477, e- mail: [gt-fmkpmg@kpmg.com](mailto:gt-fmkpmg@kpmg.com).

### **H. Índices Financieros**

Se adjuntan a este prospecto los índices financieros para los períodos correspondientes a los años 2019, 2020 y 2021.

### **I. Información de Sociedades donde se tiene Inversión**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., no tiene inversión en otras sociedades, ni participación relevante en la valoración de su patrimonio, de su situación financiera o de sus resultados.

**J. Informes del Órgano de Administración**

Adjunto al presente prospecto se encuentran los Informes del Órgano de Administración de Arrendadora LAFISE Guatemala, S. A. del año 2019, 2020 y 2021.

## VII. INFORMACIÓN DE DIVULGACIÓN ESPECIAL

---

### A. Casos especiales de divulgación de información

#### **A.1 Cuadro de Antigüedad de la mora**

Mora de los periodos terminados:

Año	Monto
2022*	Q. 3,505,468.78
2021	Q. 3,436,197.68
2020	Q. 5,909,920.74

\*junio 2022

#### **A.2 Descripción de la Mora Contagiada**

Mora de los periodos terminados:

Año	Monto
2022*	Q. 2,296,650.81
2021	Q. 2,296,650.81
2020	Q. 2,296,650.81

\*junio 2022

## VIII. INFORMACIÓN SOBRE LOS AVALISTAS

---

### A. Información Legal

Dado que la presente emisión bajo programa cuenta con garantía de terceros, debido a que las sociedades LAFISE Guatemala, S. A. y LAFISE Valores, S. A., prestaron conjuntamente aval, se presenta la siguiente información:

#### **A.1 LAFISE GUATEMALA, S.A.**

La Asamblea General de Accionistas de la sociedad LAFISE Guatemala, S. A. acordó que dicha entidad sea aval de la emisión bajo programa de Títulos Valores de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. para las emisiones “PAGARES LAFISE ARQ2” y “PAGARES LAFISE AR\$2” según consta en su acta número 17, celebrada en la ciudad de Guatemala, en el departamento de Guatemala en Guatemala el día 3 de mayo de 2,023 designando al señor Byron Giovanni García Orellana para que en su calidad de Gerente Administrativo-Financiero y Representante Legal pueda realizar las gestiones necesarias para tal efecto.

LAFISE Guatemala, S. A. nace con el nombre LAFISE Casa de Cambio, S. A., la cual fue constituida mediante la escritura pública número 5 autorizada en esta ciudad el 20 de enero de 1995 por el Notario Álvaro Rodrigo Castellanos Howell, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el Número 29,451, Folio 81, del Libro 112 de Sociedades Mercantiles, con inscripción provisional desde el 22 de febrero de 1995 y definitiva el 22 de mayo de 1995; modificando la razón social de la sociedad a LAFISE Guatemala, S. A. según escritura pública número 2 autorizada en esta ciudad el 22 de diciembre de 2011 por el Notario Tito Santis Mendizábal.

El giro principal de la entidad es la compra y venta de divisas, según lo determine la Junta Monetaria conforme a las disposiciones de política cambiaria y los mecanismos operativos que se determinen para la compra o venta de moneda extranjera.

Esta entidad está sujeta a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

#### **A.2 LAFISE VALORES, S.A.**

La Asamblea General de Accionistas de la sociedad LAFISE Valores, S. A. acordó que dicha entidad sea aval de la emisión bajo programa de Títulos Valores de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A. para las emisiones “PAGARES LAFISE ARQ2” y “PAGARES LAFISE AR\$2” según consta en su acta según consta en su acta número 31, celebrada en la ciudad de Guatemala, en el departamento de Guatemala en Guatemala el día 3 de mayo de 2,023, designando al Ingeniero Roberto Antonio Solórzano Contreras para que en su calidad de Gerente General y Representante Legal pueda realizar las gestiones necesarias para tal efecto.

LAFISE Valores, S. A. fue constituida mediante la escritura pública número 23 autorizada en esta ciudad el 09 de noviembre de 1989 por el Notario Juan Alfonso Solares Camacho, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el Número 18,435, Folio 185, del Libro 87 de Sociedades Mercantiles., con inscripción provisional desde el 07 de diciembre de 1989 y definitiva el 15 de marzo de 1990.

El giro principal de la entidad es la creación y negociación de valores de todas clases por cuenta propia o ajena, la intermediación en el mercado de valores, así como la prestación de servicios de asesoría de cualquier clase relacionada a estas actividades, entre otros.



Esta entidad es miembro de Bolsa de Valores Nacional, S.A., además de encontrarse inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías bajo el número 010201006 con fecha 24 de Noviembre de 1997.

### **B. Consideraciones**

La emisora avalada de forma conjunta para efectos de la presente oferta pública, por las dos entidades indicadas, las cuales cuentan con solidez, prestigio y presencia en el mercado guatemalteco, como casa de cambio y agente de bolsa, respectivamente. A diciembre 2021 los activos totales de ambas entidades avalistas ascendieron a Q.59.5 millones y su patrimonio a Q.44.5 millones.

### **C. Información Financiera**

#### **C.1 Estados Financieros Auditados**

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A. de las sociedades avalistas, LAFISE Valores, S. A. y LAFISE Guatemala, S. A.

- Al 31 de diciembre de 2021

#### **C.2 Estados Financieros Internos**

Debido a que los últimos Estados Financieros Auditados de las sociedades avalistas, LAFISE Valores, S. A. y LAFISE Guatemala, S. A. fueron emitidos con datos a diciembre 2021, se incluyen al presente prospecto los estados financieros internos, certificados por el contador y suscritos por el representante legal del siguiente período:

- Noviembre de 2022

### **D. Índices Financieros**

Se adjuntan a este prospecto los índices financieros de las sociedades avalistas, LAFISE Valores, S. A. y LAFISE Guatemala, S.A. para los períodos correspondientes a los años 2019, 2020 y 2021.

## IX. CONSIDERACIONES ESPECIALES

---

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



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



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



<https://www.lafise.com/>

16 CALLE 0-55 ZONA 10 EDIFICIO TORRE INTERNACIONAL NIVEL 9, CIUDAD DE GUATEMALA

## X. RESPONSABILIDADES

---

El representante legal de Arrendadora LAFISE de Guatemala, 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.



Roberto Antonio Solórzano Contreras  
Gerente General y Representante Legal

## XI. ÍNDICES FINANCIEROS

### A. Arrendadora Lafise de Guatemala S.A.

		Año 2019		Año 2020		Año 2021	
		Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice
<b>Razones de Liquidez</b>							
<b>Razón Corriente</b>							
RC	Activo Corriente	Q56,581.08	0.72	Q76,673.63	0.82	Q39,353.70	0.42
	Pasivo Corriente	Q78,757.95		Q93,208.71		Q93,980.81	
<b>Rotación de Cuentas por cobrar</b>							
RCxC	Cuentas por Cobrar	Q15,635.71	555	Q11,888.76	468	Q22,294.20	953
	Ventas por día	Q28.20		Q25.39		Q23.39	
<b>Razones de Endeudamiento</b>							
<b>Razón de Endeudamiento</b>							
RES	Total Pasivo	Q99,352.41	87.4%	Q109,385.57	87.6%	Q105,869.43	89.2%
	Total Activo	Q113,622.08		Q124,815.96		Q118,681.93	
<b>Razón Pasivo-Capital</b>							
	Deuda Total	Q99,352.41	696.2%	Q109,385.57	708.9%	Q105,869.43	826.3%
	Capital Contable	Q14,269.67		Q15,430.39		Q12,812.50	
<b>Cobertura de Intereses</b>							
	Utilidad de operación	Q986.33	17.0%	Q1,455.13	30.3%	-Q366.08	-6.4%
	Intereses Pagados	Q5,800.56		Q4,797.79		Q5,719.27	
<b>Razones de Rentabilidad</b>							
<b>Rendimiento Sobre Capital</b>							
ROE	Utilidad Neta	Q990.65	6.9%	Q1,160.72	7.5%	-Q379.37	-3.0%
	Capital	Q14,269.67		Q15,430.39		Q12,812.50	
<b>Margen de Utilidad</b>							
ROA	Utilidad Neta	Q990.65	0.9%	Q1,160.72	0.9%	-Q379.37	-0.3%
	Total de Activos	Q113,622.08		Q124,815.96		Q118,681.93	
<b>Utilidades Sobre Ventas</b>							
	Utilidad Neta	Q990.65	9.6%	Q1,160.72	12.5%	-Q379.37	-4.4%
	Ventas Netas	Q10,292.19		Q9,265.71		Q8,538.50	
<b>Ganancia Operativa sobre Ventas</b>							
	Utilidad en Operación	Q986.33	9.6%	Q1,455.13	15.7%	-Q366.08	-4.3%
	Ventas Netas	Q10,292.19		Q9,265.71		Q8,538.50	
<b>Inmovilización de la Inversión</b>							
	Activo total-Activo corriente	Q57,041.00	50.2%	Q48,142.33	38.6%	Q79,328.23	66.8%
	Activo total	Q113,622.08		Q124,815.96		Q118,681.93	

**B. Lafise Valores, S.A. (Aval)**

		Año 2019		Año 2020		Año 2021	
		Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice
<b>Razones de Liquidez</b>							
<b>Razón Corriente</b>							
RC	Activo Corriente	Q1,873.37	0.16	Q6,328.38	0.48	Q2,854.40	0.25
	Pasivo Corriente	Q11,861.47		Q13,157.70		Q11,540.88	
<b>Rotación de Cuentas por cobrar</b>							
RCxC	Cuentas por Cobrar	Q665.56	32	Q1,378.42	75	Q440.47	61
	Ventas por día	Q20.81		Q18.29		Q7.22	
<b>Razones de Endeudamiento</b>							
<b>Razón de Endeudamiento</b>							
RES	Total Pasivo	Q14,268.93	45.6%	Q13,418.64	39.6%	Q11,830.83	39.1%
	Total Activo	Q31,266.95		Q33,870.72		Q30,294.05	
<b>Razón Pasivo-Capital</b>							
	Deuda Total	Q14,007.19	82.4%	Q11,363.93	55.6%	Q10,908.04	59.1%
	Capital Contable	Q16,998.02		Q20,452.07		Q18,463.22	
<b>Cobertura de Intereses</b>							
	Utilidad de operación	Q4,557.99	379.7%	Q4,315.15	680.4%	Q93.18	16.0%
	Intereses Pagados	Q1,200.27		Q634.20		Q583.12	
<b>Razones de Rentabilidad</b>							
<b>Rendimiento Sobre Capital</b>							
ROE	Utilidad Neta	Q4,412.10	26.0%	Q4,108.40	20.1%	-Q58.38	-0.3%
	Capital	Q16,998.02		Q20,452.07		Q18,463.22	
<b>Margen de Utilidad</b>							
ROA	Utilidad Neta	Q4,412.10	14.1%	Q4,108.40	12.1%	-Q58.38	-0.2%
	Total de Activos	Q31,266.95		Q33,870.72		Q30,294.05	
<b>Utilidades Sobre Ventas</b>							
	Utilidad Neta	Q4,412.10	58.1%	Q4,108.40	61.6%	-Q58.38	-2.2%
	Ventas Netas	Q7,593.97		Q6,674.58		Q2,636.47	
<b>Ganancia Operativa sobre Ventas</b>							
	Utilidad en Operación	Q4,557.99	60.0%	Q4,315.15	64.7%	Q93.18	3.5%
	Ventas Netas	Q7,593.97		Q6,674.58		Q2,636.47	
<b>Inmovilización de la Inversión</b>							
	Activo total-Activo corriente	Q29,393.58	94.0%	Q27,542.34	81.3%	Q27,439.65	90.6%
	Activo total	Q31,266.95		Q33,870.72		Q30,294.05	

**C. Lafise Guatemala, S.A. (Aval)**

		Año 2019		Año 2020		Año 2021	
		Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice	Cifras (miles)	Índice
<b>Razones de Endeudamiento</b>							
<b>Razón de Endeudamiento</b>							
RES	Total Pasivo	Q1,641.69	6.4%	Q1,930.42	7.3%	Q2,218.21	7.9%
	Total Activo	Q25,787.14		Q26,451.34		Q28,203.63	
<b>Razones de Rentabilidad</b>							
<b>Rendimiento Sobre Capital</b>							
ROE	Utilidad Neta	Q2,010.32	8.3%	Q1,029.82	4.2%	Q1,850.56	7.1%
	Capital	Q24,145.45		Q24,520.92		Q25,985.42	
<b>Margen de Utilidad</b>							
ROA	Utilidad Neta	Q2,010.32	7.8%	Q1,029.82	3.9%	Q1,850.56	6.6%
	Total de Activos	Q25,787.14		Q26,451.34		Q28,203.63	
<b>Utilidades Sobre Ventas</b>							
	Utilidad Neta	Q2,010.32	80.4%	Q1,029.82	71.4%	Q1,850.56	79.5%
	Ventas Netas	Q2,500.12		Q1,442.81		Q2,328.60	
<b>Ganancia Operativa sobre Ventas</b>							
	Utilidad en Operación	Q2,469.56	98.8%	Q1,432.79	99.3%	Q2,327.87	100.0%
	Ventas Netas	Q2,500.12		Q1,442.81		Q2,328.60	



## XII. PROYECCIONES FINANCIERAS

### A. BALANCE GENERAL (PROYECTADO)

	Dec-23	Dec-24	Dec-25	Dec-26	Dec-27
<b>ACTIVO</b>					
Disponibilidades	Q 15,437,335	Q 22,683,256	Q 3,811,144	Q 25,861,964	Q 58,868,012
Inversiones en Valores	Q 50,464,833	Q 42,531,505	Q 35,246,477	Q 39,940,287	Q 44,151,333
Arrendamiento Financiero	Q 100,929,665	Q 141,771,684	Q 176,232,387	Q 199,701,433	Q 220,756,664
Factoraje	Q 36,556,117	Q 48,345,464	Q 93,107,890	Q 102,651,449	Q 105,444,627
Cuentas por Cobrar	Q 7,998,746	Q 11,681,760	Q 14,306,543	Q 14,726,770	Q 14,444,330
Bienes Realizables	Q 9,083,670	Q 12,759,452	Q 15,860,915	Q 17,973,129	Q 19,868,100
Inversiones Permanentes	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Otras Inversiones	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Inmuebles y Muebles	Q 200,930	Q 241,772	Q 276,232	Q 299,701	Q 320,757
Cargos Diferidos	Q 605,147	Q 850,024	Q 1,056,641	Q 1,197,355	Q 1,323,597
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>Q 221,276,442</b>	<b>Q 280,864,918</b>	<b>Q 339,898,230</b>	<b>Q 402,352,088</b>	<b>Q 465,177,418</b>
<b>PASIVO</b>					
Créditos Obtenidos	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Obligaciones Financieras	Q 195,942,000	Q 250,920,000	Q 302,664,000	Q 354,408,000	Q 406,152,000
Cuentas por Pagar	Q 1,959,420	Q 2,509,200	Q 3,026,640	Q 3,544,080	Q 4,061,520
Provisiones	Q 890,183	Q 1,090,070	Q 1,298,031	Q 1,514,395	Q 1,739,499
Otras Obligaciones	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Créditos Diferidos	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>Q 198,791,603</b>	<b>Q 254,519,270</b>	<b>Q 306,988,671</b>	<b>Q 359,466,475</b>	<b>Q 411,953,019</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital Pagado	Q 12,000,000	Q 12,000,000	Q 12,000,000	Q 12,000,000	Q 12,000,000
Reserva de Capital	Q 527,715	Q 527,715	Q 527,715	Q 527,715	Q 527,715
Resultados Ejercicios Anteriores	Q 6,982,183	Q 9,808,376	Q 13,617,455	Q 20,381,843	Q 30,357,898
Resultados del Ejercicio	Q 2,974,940	Q 4,009,557	Q 6,764,388	Q 9,976,055	Q 10,338,786
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>Q 22,484,838</b>	<b>Q 26,345,648</b>	<b>Q 32,909,558</b>	<b>Q 42,885,613</b>	<b>Q 53,224,399</b>

## B. ESTADO DE RESULTADOS (PROYECTADO)

	Dec-23	Dec-24	Dec-25	Dec-26	Dec-27
Productos Financieros	Q 16,603,253	Q 21,663,409	Q 28,829,294	Q 36,194,985	Q 39,977,058
Gastos Financieros	Q 10,644,891	Q 14,418,600	Q 18,143,716	Q 21,535,535	Q 24,927,354
<b>Ingreso Neto Financiero</b>	<b>Q 5,958,362</b>	<b>Q 7,244,809</b>	<b>Q 10,685,578</b>	<b>Q 14,659,451</b>	<b>Q 15,049,704</b>
Productos por Servicio	Q 1,136,236	Q 1,562,372	Q 2,134,999	Q 2,652,494	Q 2,941,473
Gastos por Servicio	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
<b>Ingreso Neto por Servicios</b>	<b>Q 1,136,236</b>	<b>Q 1,562,372</b>	<b>Q 2,134,999</b>	<b>Q 2,652,494</b>	<b>Q 2,941,473</b>
Ganancias (Pérdidas) en Títulos-Valores	Q 422,784	Q 354,129	Q 302,584	Q 350,141	Q 388,999
Variaciones y Ganancias Cambiarias	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
Productos Y Gastos Extraordinarios	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -
<b>Total Ingresos Netos</b>	<b>Q 7,517,382</b>	<b>Q 9,161,310</b>	<b>Q 13,123,161</b>	<b>Q 17,662,086</b>	<b>Q 18,380,176</b>
Cuentas Incobrables y de Dudosa Recuperación	Q 348,719	Q 483,794	Q 637,947	Q 754,621	Q 843,386
Gastos de Administración	Q 3,202,076	Q 3,331,440	Q 3,466,030	Q 3,606,058	Q 3,751,743
<b>UTILIDAD ANTES ISR</b>	<b>Q 3,966,587</b>	<b>Q 5,346,076</b>	<b>Q 9,019,184</b>	<b>Q 13,301,407</b>	<b>Q 13,785,047</b>
Impuesto Sobre la Renta	Q 991,647	Q 1,336,519	Q 2,254,796	Q 3,325,352	Q 3,446,262
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>Q 2,974,940</b>	<b>Q 4,009,557</b>	<b>Q 6,764,388</b>	<b>Q 9,976,055</b>	<b>Q 10,338,786</b>

## XIII. CALIFICACIÓN DE RIESGO



"Prestigio, Calidad y Respuesta Agil"

### Emisión de Títulos Valores Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.

Comité No. 25/2022	
Informe con EEPF auditados al 31 de diciembre de 2021	Fecha de comité: 25 de julio de 2022
Periodicidad de actualización: Anual	Sector Financiero / Guatemala
<b>Equipo de Análisis</b>	
Fernando Gómez <a href="mailto:gomez@ratingpacic.com">gomez@ratingpacic.com</a>	Mildred Sánchez <a href="mailto:msanchez@ratingpacic.com">msanchez@ratingpacic.com</a>
	(502) 6035-2100

Fecha de Información	HISTORIAL DE CALIFICACIONES				
	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Fecha de corte	12-06-2018	30-06-2019	30-06-2020	16-06-2021	24-07-2022
Calificación a largo plazo	rrBBB	rrBBB	rrBBB	rrBBB	rrBBB
Calificación a corto plazo	ur3	ur3	ur3	ur3	ur3
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

#### Significado de la Calificación

**Categoría BBB:** Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su calificación.

**Categoría 3:** La liquidez satisfactoria y otros factores de protección hacen que el valor sea calificado como inversión aceptable. Es de esperarse que el pago oportuno se dé, sin embargo, los factores de riesgo son mayores y sujetos a variaciones.

Estas categorizaciones pueden ser complementadas si correspondiere, mediante los signos (+) o (-) mejorando o deteriorando respectivamente la calificación asignada. Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (GT) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisiones/emitidos de carácter doméstico o efectuadas en el mercado guatemalteco. La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error o omisión por el uso de dicha información.

La calificación otorgada o emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio; y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

#### Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR decide mantener la calificación de **rrBBB** a las emisiones de largo plazo y **ur3** a las emisiones de corto plazo de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., con perspectiva **estable**. La calificación se fundamenta en el enfoque de negocio en arrendamientos financieros que fue afectado por las condiciones del mercado y limitó la colocación de nuevos créditos, resultando en la reducción de los ingresos y la rentabilidad. Por otra parte, se toma en cuenta la estabilidad en los niveles de solvencia patrimonial, así como el respaldo legal de los avalistas solidarios y el acompañamiento del Grupo Lafise Guatemala.

#### Perspectiva

Estable

## Resumen Ejecutivo

**Disminución en la colocación de arrendamientos financieros.** Tras finalizar el año 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala registra una disminución en la cartera por arrendamiento y operaciones de factoraje, principales actividades de la sociedad. El motivo de la disminución consiste en la reestructuración de cuentas con clientes y una menor colocación de arrendamientos producto de una dificultad para colocar como resultado de elevados niveles de liquidez dentro del mercado. Los tipos de bienes arrendados se encuentran modestamente diversificados con una alta participación de maquinaria y equipo industrial, seguido de flotillas de vehículos. Adicional a ello, se encuentra una sana diversificación en cuanto al sector económico de sus clientes, mostrando una participación mayoritaria del sector industrial. Dicho sector presenta, dentro del sistema guatemalteco, una estabilidad en sus operaciones que disminuye el riesgo por impago de sus contratos de arrendamiento. Finalmente, se observa la reducción en la mora de la cartera que fue gestionada correctamente a pesar de la coyuntura económica actual.

**Reducción en los niveles de liquidez.** Al 31 de diciembre de 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., muestra una reducción en cuanto a la liquidez corriente y a la razón de efectivo respecto al periodo anterior. Sin embargo, cabe destacar que los indicadores vuelven a promedios manejados por la institución previos al 2020, año caracterizado por el exceso de liquidez en el mercado. Cabe destacar que, si bien los activos corrientes únicamente consideran la porción corriente de las inversiones en instrumentos financieros, estos instrumentos cuentan con buena convertibilidad hacia el efectivo, fortaleciendo la posición de la compañía que no se evidencia propiamente en los indicadores de liquidez.

**Estabilidad en los indicadores patrimoniales.** A la fecha de análisis, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., muestra una reducción en la posición de su patrimonio derivado del uso de utilidades no distribuidas como contingencia ante la pérdida en el resultado del ejercicio. Derivado de ello, la posición patrimonial de la Arrendadora se presenta como ajustada para resistir pérdidas por eventos inesperados. Sin embargo, la solvencia del patrimonio, si bien disminuye durante el periodo actual, muestra un comportamiento similar respecto a fechas anteriores.

**Disminución en los ingresos e indicadores de rentabilidad.** Al cierre del ejercicio 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., presenta una reducción en los ingresos financieros producto de la disminución en los arrendamientos financieros y operaciones de factoraje, principal actividad generadora de la institución. La disminución es atribuible a la reestructuración de cuentas con clientes y una menor colocación de arrendamientos durante el periodo actual producto de una alta liquidez en el mercado que genera dificultades para colocar. Derivado de ello, y del aumento general de los gastos totales, se registra una pérdida en el ejercicio que disminuye los márgenes de resultados y la rentabilidad en operaciones.

**Respaldo legal de los avalistas solidarios y acompañamiento de Grupo Lafise:** Guatemala cuenta con la experiencia y respaldo del grupo económico al que pertenece. Grupo Lafise Guatemala se encuentra conformado por Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., Lafise Guatemala, S.A. y Lafise Valores S.A., de las cuales dos funge como avalistas para la Arrendadora. Adicionalmente, el grupo cuenta con más de 30 años de presencia en el mercado guatemalteco con operaciones de otorgamiento de arrendamientos financieros y operaciones de factoraje, operaciones de compra y venta de divisas, y servicios de agente de valores e intermediación en transacciones financieras.

### Factores Clave

Factores clave que podrían mejorar la calificación:

- Sano crecimiento de la cartera de arrendamientos
- Incremento de los ingresos y los indicadores de rentabilidad
- Aumento en los niveles de cobertura sobre gastos financieros
- Mejora en los indicadores de solvencia y apalancamiento patrimonial

Factores clave que podrían desmejorar la calificación:

- Deterioro de la cartera de arrendamientos
- Descontrol en la estructura de gastos y reducción de la rentabilidad
- Disminución en los niveles de cobertura sobre gastos financieros
- Desmejora de los indicadores de solvencia y apalancamiento patrimonial

#### Limitaciones a la Calificación

**Limitaciones encontradas:** no se encontró limitación alguna en la información remitida.

**Limitaciones posibles (riesgos previsible):** existe el riesgo por el alza de las tasas de interés ante las presiones inflacionarias que afecten el dinamismo de la economía en el país y desincentiven la demanda de créditos en el mercado, reduciendo la colocación de nuevos arrendamientos que disminuya los activos de la entidad y su rentabilidad.

#### Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la metodología para la Calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores para Guatemala aprobado en Comité de Metodologías con fecha 9 de diciembre de 2017.

#### Información Utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, valuación y detalle de cartera por cobrar de factoraje.
- **Garantía:** Estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2021 de los dos avalistas.
- **Riesgo de liquidez:** Estructura de financiamiento y reporte de riesgo de liquidez.

#### Contexto Económico

Al finalizar el año 2021 la economía mundial sigue siendo afectada por la pandemia y las nuevas variantes que generan restricciones y nuevas disposiciones, reduciendo el dinamismo de la economía. Para cerrar el año, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento en la economía mundial del 5.9%. Sin embargo, cabe mencionar que, aunque el primer trimestre del año tuvo un crecimiento sólido, el repunte de casos a nivel mundial redujo el ímpetu de la recuperación. En cara al nuevo año 2022, el FMI proyecta un menor crecimiento que en 2021, situándose en un moderado 4.9%. La desaceleración en el último semestre del año, con respecto a los primeros meses de 2021, es el reflejo del deterioro en las economías avanzadas, principalmente derivado a los problemas en el suministro. En países menos desarrollados, la reducción del dinamismo de la economía es resultado de la pandemia y sus secuelas. La región de América Latina y el Caribe, mantiene su recuperación estable durante 2021, salvo algunas excepciones. Al igual que la economía mundial, la recuperación fue sólida en el primer trimestre, reduciéndose en cara a finalizar. Se proyecta que el PIB de la región crezca un 6.3% terminando el año y una reducción al 3% en 2022, según el FMI.

El desempeño económico de Guatemala se presenta favorable y sólido frente a los países de la región, donde el FMI prevé un crecimiento económico del 5.5% para finales de 2021 y 4.5% para 2022, siguiendo la tendencia a la baja de la región y las economías mundiales. Sin embargo, cabe destacar que Guatemala en las proyecciones 2022, se sitúa por encima de las medias regionales e incluso busca alcanzar los promedios mundiales. El Banco de Guatemala (BANGUAT), en cara al fin de año, anuncia que cerrará con un alza en el PIB de 7.5%, contra un -1.5% en 2020. Los rangos en los que se consideraba fuera a crecer la economía eran de 4 a 8%, mostrando un crecimiento considerablemente mejor a los pronósticos de inicios de año por el BANGUAT.

Dentro de las principales actividades económicas, las cuales mostraron mejor rendimiento se encuentran la explotación de minas y canteras, con una recuperación del 10.7%, la industria manufacturera con un 7.3%, construcción con un sólido 9.4%, comercio con 9.3% y transporte con un fuerte 11.6%. Así también, se muestran sectores que durante 2020 fueron golpeados seriamente, como son las actividades de alojamiento y restaurantes que, gracias al consumo y turismo interno, muestran un gran crecimiento del 20.4%. Así mismo, se destaca el crecimiento de actividades relacionadas con la salud en un 17.8% que muestra la recuperación del dinamismo luego de la emergencia sanitaria en 2020. El crecimiento en la economía guatemalteca es producto de importantes medidas tomadas durante 2020 para la recuperación económica. La política fiscal aporta una reducción en el déficit fiscal que pasa de 4.6% en 2020 a estar por encima de 3% durante este año. Así mismo, la política monetaria mantiene la tasa líder a la baja, medida que ayudó al sistema financiero a no verse tan impactado, habilitando ventanillas de liquidez que promueven la inversión y crecimiento productivo. De la misma manera, las políticas monetarias han influenciado en el mantenimiento relativamente bajo de la inflación que, a diciembre 2021, cierra en un 3.1%



#### **Análisis de la institución**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., se constituyó en el año de 1989, con la razón social LAFISE DE GUATEMALA, S.A., con el objetivo de prestar servicios de asesoría financiera, así como realizar actividades de inversión de su propio capital, incluyendo las actividades de compra, venta y desarrollo de bienes inmuebles. En el año 2008, la Asamblea General de Accionistas aprobó la modificación de los Estatutos Sociales y aprobó el nuevo objeto de la sociedad que consiste en desarrollar e incursionar en los servicios de arrendamiento en general, incluyendo aquel de tipo financiero. Actualmente, la actividad principal para Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. es prestar el servicio de Arrendamiento Financiero, así como Arrendamiento Operativo.

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., es una empresa de Grupo LAFISE, la cual cuenta con presencia en 11 países de Latinoamérica y que se especializa en la prestación de servicios de índole financiero. Las empresas de Grupo LAFISE, en forma directa o a través de sociedades holdings intermedias, se consolidan en LAFISE GROUP PANAMA, INC., una sociedad constituida en la República de Panamá, la cual es sujeta de regulación y fiscalización transfronteriza y consolidada por parte de la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuyo propósito se coordina con los demás superintendencias y entes reguladores de la Región Centroamericana.

Latin American Financial Services (LAFISE) es una entidad financiera creada en 1985 para ofrecer servicios financieros en la región centroamericana y del Caribe. La función inicial de LAFISE fue la de servir a las empresas Centroamericanas y del Caribe en sus transacciones de monedas extranjeras y en la libre convertibilidad entre las monedas de la región, así como facilitar el acceso de estas empresas a los mercados de capital mediante la creación y comercialización de instrumentos financieros bursátiles y accionarios.

También, durante la negociación de la deuda externa de los países latinoamericanos en la década de 1980, LAFISE ayudó a cancelar y/o reducir la deuda externa de la mayoría de los países centroamericanos. LAFISE fue uno de los mayores compradores de deuda externa de Costa Rica, El Salvador, Guatemala y Honduras. LAFISE ha jugado un papel importante en el desarrollo de los mercados bursátiles centroamericanos, siendo socio fundador en la mayoría de los países de la región. A partir de 1990, LAFISE en su proceso de desarrollo de servicios para satisfacer las necesidades crecientes de las empresas del área, creó la División de Finanzas Corporativas para atender las necesidades de ingeniería financiera de estas empresas que requieren invertir y/o realizar alianzas estratégicas en mejora de su competitividad como parte del proceso de globalización de los mercados.

Desde su nacimiento, LAFISE ha tenido un desarrollo ascendente y altamente exitoso hasta colocarse en una posición de liderazgo en el campo de los servicios financieros en las áreas de Banca de Inversión y en convertibilidad de monedas en los mercados emergentes Centroamericanos y del Caribe. Dado el exitoso desarrollo, la Corporación cuenta en la actualidad con representación en todos los países de la región Centroamericana, República Dominicana, Venezuela, México, Miami, Panamá y Colombia. En Guatemala, junto con la Arrendadora se encuentran un Puesto de Bolsa (LAFISE Valores) y una casa de cambio (LAFISE Guatemala), esta última supervisada por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

#### **Responsabilidad Social Empresarial<sup>1</sup>**

En cuanto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial, Grupo Lafise ha identificado grupos de interés, siendo el principal objetivo la niñez. Derivado de ello, ha realizado alianzas con fundaciones para apoyar la educación en la niñez, donde se ha beneficiado a más de 300 niños para aportar en su educación. En el 2009 se creó la Fundación Zamora Terán para implementar el Programa Educativo "Una Computadora Por Niño", que parte en Nicaragua como país piloto. Para la implementación del programa en Guatemala, se realizan alianzas con diferentes entidades dentro de las cuales se encuentran el Fondo Unido, Fundación Álamo y la Fundación Ronald McDonald. Adicional a ello, Por otra parte, la empresa cuenta con un código de ética aprobado en mayo de 2016 donde se establece la igualdad de condiciones para sus trabajadores. Así mismo, la empresa otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores y familiares.

#### **Gobierno Corporativo<sup>2</sup>**

En cuanto a sus prácticas de Gobierno Corporativo, Arrendadora Lafise cuenta con un área encargada para la comunicación con los accionistas. Todos los accionistas de la entidad cuentan con la misma clase de derechos, donde se permite a los accionistas incorporar puntos a debatir en las Juntas Generales de Accionistas. La institución cuenta con políticas para la gestión de riesgos a través de la Política de Administración de Riesgo de LD y FT del Manual Integral de Riesgo Regional (MAIRR). Así mismo y para una mejor gestión interna, cuenta con un área de auditoría interna que reporta al Directorio en los aspectos relevantes.

<sup>1</sup> Según Encuesta ESG actualizada al diciembre 2021

<sup>2</sup> Según Encuesta ESG actualizada al diciembre 2021

Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con el Código de Comercio. El Capital autorizado asciende a Q. 20,000,000 dividido y representado por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de Q. 10 cada una. El capital suscrito y pagado asciende a Q. 12,000,000 dividido y representado por 1,200,000 acciones comunes con valor nominal de Q. 10 cada una. A la fecha de análisis, Arrendadora Lafise cuenta con aproximadamente 25 accionistas tanto personas individuales como jurídicas. Donde LAFISE Valores, es el accionista mayoritario y quien ejerce control directo sobre la empresa con un 80 % de las acciones totales.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA	
<b>CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</b>	
Presidente	Robert Joseph Zamora Uanes
Vicepresidente	Roberto José Zamora Terán
Secretaría	Marcela Zamora de Terán
<b>PLANA GERENCIAL</b>	
Gerente General	Roberto Antonio Solórzano Cortés
Gerente de Negocios	Ericka Paola Toboá Muñoz
Gerente de Operaciones	Bryan Giovanni García Ordóñez
Gerente de Tesorería	Rudy Porfirio Valle

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

Según el Estatuto Social de Arrendadora LAFISE, sus órganos de gobierno son la Asamblea General, el órgano de Administración y el órgano de Fiscalización. La Asamblea General de accionistas es el órgano supremo de la sociedad teniendo las atribuciones definidas en el Art. 13 del Estatuto. Así mismo, la administración de la sociedad estará a cargo del Consejo de Administración, las facultades del presidente del Consejo de Administración y del Gerente General están estipuladas en un documento independiente. El Consejo de Administración está conformado por tres miembros, así mismo este cuenta con los siguientes comités de apoyo: de Activos y Pasivos, de Riesgos, de Créditos y de Cumplimiento, los cuales sesionan más de tres veces al año.

La empresa cuenta con un código de ética formalmente aprobado, asimismo la Arrendadora elabora sus EEEF conformidad con las normas internacionales de Información financiera (NIIF), siendo estos auditados por una empresa de reconocido prestigio. Por otro lado, se verificó que la empresa cuenta con una política de gestión de riesgos que aún está pendiente de aprobación. Así mismo, se verificaron los EEF auditados no presentaron salvedades.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR



### **Operaciones y Estrategias**

#### **Productos o líneas de negocio**

Actualmente la actividad principal para Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., es prestar el servicio de Arrendamiento Financiero, así como Arrendamiento Operativo. Las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados por Arrendadora LAFISE:

#### **Arrendamiento Financiero:**

Consiste en la adquisición de bienes muebles como maquinaria, vehículos, equipo industrial y agrícola, equipo médico o de cómputo, entre otros. Este tipo de arrendamiento se caracteriza por la opción que tiene el arrendatario al final de plazo del contrato de comprar el bien arrendado a un precio muy inferior al valor de mercado de dicho bien.

#### **Arrendamiento Operativo:**

A diferencia del arrendamiento financiero, en el arrendamiento operativo el arrendatario por lo general no tiene interés en la adquisición de los bienes al final del contrato o el valor a los cuales pudiera comprarlos es similar al valor de mercado de estos.

#### **Arrendamiento Lease Back:**

Para empresas que desean mejorar su flujo de efectivo de forma inmediata, la venta de algunos de sus activos, ya sean bienes o inmuebles, a una empresa arrendadora, que a su vez les entregará en arrendamiento dichos bienes. En muchos de estos casos los contratos de arrendamiento son de largo plazo ya que los bienes objeto de este tipo de arrendamiento por lo general responden a características especiales de la empresa arrendatario. Debido a que Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., incursionó en el negocio en el año 2015, aún no se cuenta con un significativo monto de activos del tipo mencionado. La mayoría de los ingresos que percibe provienen únicamente de las inversiones propias de la sociedad.

#### **Factoraje:**

En este negocio, la Arrendadora adquiere los créditos provenientes de venta de bienes muebles, otorgando anticipos sobre estos créditos, asumiendo o no sus riesgos, el cual se describirá en los contratos de factoraje que se realicen de forma individual con cada cliente. Arrendadora LAFISE, asume el riesgo crediticio, el riesgo de tipo de cambio, si la factura es en moneda extranjera; realizar la gestión de cobranza; realizar el cobro efectivo del documento de crédito, así como asesorar al cliente sobre la salud financiera de sus deudores.

#### **Estrategias corporativas**

- Colocación de Pagarés por medio de la Bolsa de Valores de Guatemala.
- Se buscará inversionistas con ingresos de \$100,000 a \$500,000, que obtienen mejores tasas de interés por sus inversiones, pero se encuentran todavía en rango medio de tasa de interés.
- La colocación de los recursos captados por la Arrendadora estará enfocada en operaciones de arrendamiento corporativo y empresarial.
- La Arrendadora empezará su operación con un gasto de personal y de infraestructura muy reducido, ya que el mismo ya es cubierto en su mayoría por las empresas relacionadas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A.
- Se proyecta que el 50 % de la estructura operativa sea cubierta por las otras dos operaciones (LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A.), ya que compartirán la Gerencia General, las tres Gerencias y parte del personal de negocios y de Back Office.
- Grupo LAFISE tiene como política tener como cubierto como mínimo el 100 % del monto de los créditos en mora y que en porcentaje los créditos en mora no superen el 2.0 % de la cartera.

#### **Posición competitiva**

Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., se encuentra en un mercado aproximadamente de 20 empresas que se dedican a realizar operaciones de arrendamiento entre otras entidades que se dedican a colocar créditos de toda clase y cobrar un "fee" por ello, en su mayoría es un Arrendamiento Financiero y en muy pocos casos Arrendamiento Operativo el que se ocupa.

En Guatemala las arrendadoras no son supervisadas por la Superintendencia de Bancos, a excepción de aquellas que pertenecen a un grupo financiero debido a que cuentan con un banco local para consolidar sus operaciones según la regulación local. Por tal motivo, las empresas de LAFISE no son supervisadas. La información estadística del mercado no está disponible para todos los participantes por lo que no se puede determinar el tamaño del mercado y la competencia de este. Sin embargo, es posible mencionar algunas de ellas:

- Arrend (Comercial Administradora, S.A.)
- Arcesa (Arrendadora Centroamericana, S.A.)
- Arrendadora Agromercantil, S.A., que sí es supervisada.

La competencia de LAFISE puede encontrarse tanto en las arrendadoras, instituciones bancarias y sociedades financieras privadas debido a la incursión de estos últimos en el segmento de leasing por medio del crédito prendario, o bien por la oferta de créditos.

#### Fortaleza Financiera del Emisor

##### Activos

A la fecha de estudio, los activos de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., suma un total de activos en el balance de Q. 118.68 millones, mostrando una disminución de Q. 6.13 millones (-4.91%) respecto al período anterior. La disminución corresponde principalmente a la reducción de Q. 20.96 millones (-70.54%) en efectivo y Q. 10.35 (-29.05%) en arrendamientos financieros, pese al crecimiento de Q. 30.48 millones (+73.04%) de las inversiones en valores. Derivado de ello, existen algunas variaciones importantes en cuanto a la composición del activo. Los activos se componen por las inversiones en valores (60.87%), seguido de arrendamientos financieros (21.30%), efectivo (7.35%) y factoraje (6.34%) como principales cuentas. El restante 4.11% se encuentra conformado por inversiones en fondos de inversión y distintas cuentas por cobrar.



##### Inversiones

Arrendadora Lafise mantiene activos líquidos con el objetivo de diversificar sus ingresos y cubrir sus riesgos de liquidez. A la fecha de análisis, la Arrendadora invierte en diferentes instrumentos como efectivo, fondos de inversión y títulos valores. A diciembre de 2021, las inversiones se encuentran colocadas en bonos corporativos y soberanos. El incremento neto en las inversiones deriva de la adquisición de Eurobonos de República Dominicana, Costa Rica, Guatemala y El Salvador, a pesar de la venta de los bonos corporativos de Societe Generale y JPMorgan Chase. Es importante destacar, que las inversiones en los estados financieros consideran Q. 10.8 millones en operaciones de reporto por cobrar. Sin embargo, esta operación cuenta con un vencimiento en enero 2022, por lo que no se considera dentro de los instrumentos analizados.

**PORTAFOLIO DE INVERSIONES**

Instrumento en miles de Q.	31.12.20	31.12.21	Var.	Var. %	Por. %
Bonos Corporativos El Lafise Group Panamá Inc.	20,654	20,436	(198)	-0.96%	33.30%
Eurobonos República Dominicana 2030	-	16,054	16,054	-	26.13%
Citigroup Global Markets Funding Luxembur S.C.A.	-	8,568	8,568	-	13.96%
Eurobonos Costa Rica 2021	-	8,187	8,187	-	13.32%
Eurobonos Guatemala 2033	-	4,580	4,580	-	7.42%
Eurobonos El Salvador 2027	-	3,810	3,810	-	5.88%
Bonos Corporativos Societe Generale, S.A.	12,890	-	(12,890)	-100.00%	0.00%
Bonos Corporativos JPMorgan Chase & Co.	8,202	-	(8,202)	-100.00%	0.00%
<b>Total</b>	<b>41,746</b>	<b>61,436</b>	<b>19,690</b>	<b>47.17%</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

Con el objetivo de determinar la liquidez con la que gozan los instrumentos, se evalúa el tiempo al vencimiento con los que cuentan los valores a partir de la fecha de estudio. Se evidencia que el 47.24% de los instrumentos

cuenta con un vencimiento de 1 a 3 años, seguido de vencimientos de 3 a 5 años (5.88%), de 5 a 10 años (39.40%) y vencimientos mayores a 10 años (7.42%). Es importante destacar que los valores en los que invierte la Arrendadora gozan de una buena liquidez en los mercados secundarios.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

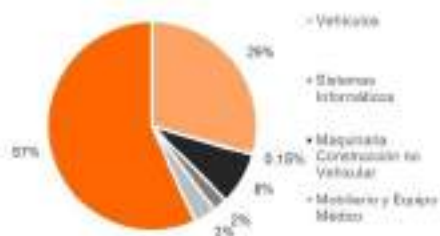
#### Cartera de Arrendamiento

Arrendadora LAFISE ha desarrollado modelos y herramientas para la identificación, análisis, control y seguimiento de los riesgos de crédito, en procura de colocar los recursos con base en criterios técnicos y sanos y asignar el capital económico de forma eficiente, estableciendo las provisiones necesarias. Grupo LAFISE implementa un sistema de gestión integral del riesgo que tiene como propósito facilitar el logro de los objetivos estratégicos y el crecimiento estable de los beneficios en el largo plazo. El Comité Ejecutivo es el responsable de establecer el perfil de riesgo del Grupo y las estrategias y políticas sobre administración integral de riesgos. Según el manual de colocaciones elaborado por la arrendadora y actualizado en junio 2014, el apetito de riesgo de Arrendadora LAFISE se considera moderado ya que la entidad se enfocará en segmentos empresariales y corporativos de ingreso medio y medio-alto, así como en personas naturales de buen perfil crediticio, a partir del tercer año la empresa evaluará la conveniencia de ingresar al mercado de Leasing para personas individuales. En cuanto al cumplimiento de límites de riesgo, la entidad utilizará la herramienta "matriz de posición de riesgos" que contiene los indicadores crediticios para el control y mitigación de los riesgos de crédito, en los cuales se define el valor en riesgo (VaR), la probabilidad de recuperación y los índices de concentración y cartera en mora. En enero de 2015 la Arrendadora empezó sus operaciones ofreciendo los productos de arrendamiento financiero y operativo. Como control de riesgos inherentes al negocio, la arrendadora otorga el arrendamiento en base a una evaluación exhaustiva de la documentación financiera, legal y cualitativa que los clientes presentan. Esto con el objetivo de controlar los niveles de morosidad, incumplimiento en los pagos de la renta o bien pérdida de los bienes arrendados. El arrendamiento otorgado por la Arrendadora es una operación que tiene garantía con bienes muebles o realizables, sin embargo, esta garantía cuenta con un riesgo propio ya que son bienes de fácil movilidad y sufren de deterioros. A su vez la ejecución de garantía o término del contrato puede verse limitada por el tipo de mercado al cual pertenecen los bienes; ya que pueden llegar a atrasar la venta de estos o bien dificultar una recolocación del arrendamiento.

#### Conformación de la Cartera de Arrendamientos

A la fecha de análisis, la Arrendadora maneja una cartera neta en arrendamiento financiero de Q. 25.27 millones, reflejando una disminución de Q. 10.35 millones (-29.05%). La disminución corresponde a una reestructuración de los clientes manejados por la arrendadora, así como una reducción en la colocación neta durante el período en cuestión. La cartera se encuentra diversificada en distintos tipos de arrendamiento, siendo el principal componente de esta la maquinaria o equipo industrial (56.75%), seguido de vehículos (29.32%), maquinaria de construcción (8.02%), mobiliario y equipo de oficina (3.42%), mobiliario y equipo médico (2.35%) y sistemas informáticos (0.15%). Los arrendamientos por los principales tipos de bienes presentan una composición similar a periodos anteriores, donde la mayoría de los financiamientos por parte de la Arrendadora son la maquinaria y equipo industrial y vehículos.

#### ARRENDAMIENTOS POR TIPO DE BIEN

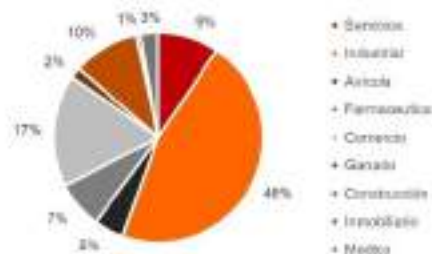


Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR

#### Diversificación por Sector Económico

La cartera de arrendamientos se encuentra diversificada en cuanto a sectores económicos por distintos tipos de arrendatarios. A la fecha de análisis, se cuenta con una concentración principal de los arrendatarios en el sector industrial (46.48%), seguido de comercio (17.33%), construcción (10.20%), servicios (9.40%), farmacéutica (7.26%), avícola (4.58%), médico (2.79%) e inmobiliario (0.61%). Los sectores mencionados han presentado una recuperación económica positiva posterior a la pandemia durante el año 2021. Derivado de ello, la cartera presenta una saludable diversificación con el fin de no concentrar la cartera en sectores que puedan presentar desaceleración que resulte en probabilidad de impago.

#### DIVERSIFICACIÓN POR SECTOR ECONÓMICO



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR

#### Calidad de la Cartera por Arrendamientos

A la fecha de análisis, la cartera por arrendamientos en situación vigente se encuentra en Q. 24.08 millones, mostrando una reducción interanual de Q. 5.64 millones (-18.97%) respecto al período anterior. Así mismo, la cartera en mora se sitúa en Q. 3.44 millones tras una reducción de Q. 2.47 millones (-41.86%) respecto al período anterior. La cartera en mora registra una composición de en cartera vencida en cobro judicial (88.64%), seguido de la cartera de créditos vigentes en mora (11.25%) y vendidos en cobro administrativo (0.11%). Derivado de lo anterior, el índice de morosidad de la cartera se sitúa en 14.27%, mostrando una disminución respecto al período anterior (dic 2020: 19.89%). Así mismo, el índice de morosidad mayor a 60 días presenta una reducción al situarse en 12.67% (dic 2020: 19.73%).





Tras finalizar el año 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala registra una disminución en la cartera por arrendamiento y operaciones de factoraje, principales actividades de la sociedad. El motivo de la disminución consiste en la reestructuración de cuentas con clientes y una menor colocación de arrendamientos producto de una dificultad para colocar como resultado de elevados niveles de liquidez dentro del mercado. Los tipos de bienes arrendados se encuentran modestamente diversificados con una alta participación de maquinaria y equipo industrial, seguido de flotillas de vehículos. Adicional a ello, se encuentra una sana diversificación en cuanto al sector económico de sus clientes, mostrando una participación mayoritaria del sector industrial. Dicho sector presenta, dentro del sistema guatemalteco, una estabilidad en sus operaciones que disminuye el riesgo por impago de sus contratos de arrendamiento. Finalmente, se observa la reducción en la mora de la cartera que fue gestionada correctamente a pesar de la coyuntura económica actual.

#### Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021, los pasivos de la Arrendadora totalizan Q. 105.87 millones, reflejando una disminución interanual de Q. 3.52 millones (-3.21%) con respecto al período anterior. La disminución neta es derivada principalmente de una reducción en la porción a largo plazo pagarés financieros por Q. 4.30 millones (-28.93%) pese al aumento neto de los pagarés financieros en Q. 6.12 millones (+6.96%), contrarrestado por el aumento en cuentas por pagar de Q. 1.34 millones (+1.27 veces). La composición de los pasivos de la entidad muestra un comportamiento similar con respecto al período anterior, evidenciando leves variaciones. El principal componente del pasivo son los pagarés financieros (88.72%), a los cuales le siguen cuentas por pagar (2.26%), provisiones laborales (1.20%) y gastos financieros por pagar (1.11%).

Como mencionado anteriormente, los pagarés financieros son la principal fuente de financiamiento de la institución. Estas obligaciones se deben a la emisión de pagarés en el mercado bursátil las cuales funcionan como la principal fuente de fondeo, con el objetivo de incursionar y potencializar el negocio de Leasing. Estos pagarés fueron emitidos en dos emisiones por su tipo de moneda, siendo el primero correspondiente a la emisión LAFISE ARQ1, con un monto autorizado en moneda nacional hasta por Q.80 millones, con vencimiento no mayor a 10 años a partir de la emisión. El segundo grupo corresponde a la emisión LAFISE AR\$1, por un monto total autorizado en moneda extranjera de USD\$ 15 millones.



#### Indicadores de Liquidez

En la determinación de la exposición de riesgo de liquidez, Arrendadora LAFISE monitorea la relación de sus operaciones activas y pasivas. Actualmente, la gestión de liquidez depende de la emisión de Pagars tanto en quetzales como en dólares de los Estados Unidos. Cabe mencionar que Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. tiene la posibilidad del descuento de los flujos de las operaciones de arrendamiento a través de los bancos comerciales de Grupo LAFISE, para solventar cualquier descompensación por necesidades de liquidez.

Los activos corrientes de la Arrendadora se sitúan en Q. 39.50 millones, mostrando una disminución interanual de Q. 37.08 millones (-48.37%) con respecto al periodo anterior. Esta disminución corresponde a la reducción principalmente en las cuentas de porción corriente de inversiones en instrumentos financieros en Q. 21.09 millones (-100%) y efectivo por Q. 20.96 millones (-70.54%). Por otra parte, los pasivos corrientes de la entidad totalizan Q. 93.98 millones, reflejando un aumento interanual de Q. 772.10 miles (+0.83%). El aumento corresponde principalmente al crecimiento neto de los pagarés financieros por Q. 6.12 millones (+6.96%).

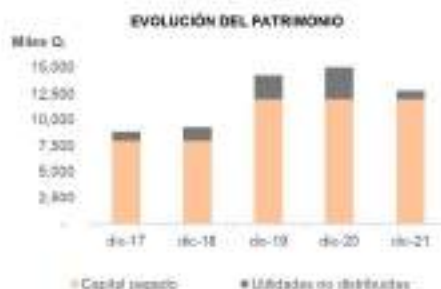
Derivado de la disminución de activos corrientes (-48.37%) y al incremento en pasivos corrientes (+0.83%), el indicador de liquidez corriente se sitúa en 42.12%, mostrando una disminución con respecto al periodo anterior (dic 2020: 82.26%). Así mismo, la razón de efectivo muestra una disminución al situarse en 11.07% (dic 2020: 81.71%). Cabe destacar que la reducción en la liquidez corresponde a una mayor concentración de efectivo en el año 2020 por parte de la institución, por lo que la razón de efectivo muestra un comportamiento similar a periodos prepandemia que generó en el sistema una alta concentración de efectivo derivado de la incertidumbre. Así mismo, es importante mencionar que dentro de los activos corrientes únicamente se considera la porción corriente de las inversiones en instrumentos financieros y no la porción a largo plazo. Sin embargo, los valores en inversiones gozan de buena liquidez en el mercado por lo que mejora la posición de la institución y reduce el riesgo por falta de liquidez.



Al 31 de diciembre de 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. muestra una reducción en cuanto a la liquidez corriente y a la razón de efectivo respecto al periodo anterior. Sin embargo, cabe destacar que los indicadores vuelven a promedios manejados por la institución previos al 2020, año caracterizado por el exceso de liquidez en el mercado. Cabe destacar que, si bien los activos corrientes únicamente consideran la porción corriente de las inversiones en instrumentos financieros, estos instrumentos cuentan con buena convertibilidad hacia el efectivo, fortaleciendo la posición de la compañía que no se evidencia propiamente en los indicadores de liquidez.

#### Patrimonio

A la fecha de análisis, el patrimonio de la Arrendadora se sitúa en Q. 12.81 millones, mostrando una disminución de Q. 2.62 millones (-16.97%) respecto al periodo anterior. La disminución en el patrimonio corresponde a la reducción de Q. 2.62 millones (-76.31%) en las utilidades no distribuidas como contingencia ante la pérdida en el resultado neto del ejercicio y el traslado a provisión para cuentas incobrables por arrendamientos financieros. La composición del patrimonio muestra un cambio significativo respecto al periodo anterior, donde las utilidades no distribuidas mantenían una proporción más importante que durante el periodo actual. A diciembre de 2021, el patrimonio se compone principalmente por el capital pagado (83.66%), seguido de las utilidades no distribuidas (6.34%).



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

Derivado de lo anterior, se evidencia una reducción en la posición patrimonial de la institución. El indicador de solvencia patrimonial<sup>1</sup> muestra una leve reducción respecto al período anterior, situándose en 10.80% (dic 2020: 12.36%). En contraposición, el indicador de endeudamiento<sup>2</sup> presenta un incremento al situarse en 89.20% en el período actual (dic 2020: 87.64%). Ambos indicadores miden las fuentes de financiamiento de los activos, mostrando que en el período actual aumenta la proporción de activos financiados a través de los pasivos de la institución. Sin embargo, presenta un comportamiento similar a períodos anteriores, donde se puede evidenciar un mantenimiento relativamente estable de la solvencia del patrimonio y de su posición a lo largo del tiempo.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

Por otra parte, con el objetivo de medir la proporción de pasivos frente al patrimonio, se encuentra que el indicador de apalancamiento patrimonial<sup>3</sup>, a la fecha de análisis, se ubica en 8.26 veces con un aumento respecto al período anterior (dic 2020: 7.09 veces) influenciado principalmente a la reducción del patrimonio en mayor proporción que la disminución del pasivo.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

<sup>1</sup> Solvencia patrimonial = patrimonio / activo  
<sup>2</sup> Endeudamiento = pasivo / activo  
<sup>3</sup> Apalancamiento patrimonial = pasivo / patrimonio



A la fecha de análisis, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., muestra una reducción en la posición de su patrimonio derivado del uso de utilidades no distribuidas como contingencia ante la pérdida en el resultado del ejercicio. Derivado de ello, la posición patrimonial de la Arrendadora se presenta como ajustada para resistir pérdidas por eventos inesperados. Sin embargo, la solvencia del patrimonio, si bien disminuye durante el periodo actual, muestra un comportamiento similar respecto a fechas anteriores.

#### Riesgo de tipo de cambio

Al periodo de análisis, Arrendadora Lafise presenta un equivalente a Q. 87.40 millones de activos en moneda extranjera. Así mismo, cuentan con un equivalente a Q. 66.56 millones de pasivos en moneda extranjera. Derivado de ello, cuentan con una posición global en moneda extranjera de Q. 20.84 millones, mostrándose mayor a comparación del periodo anterior (dic 2020: Q. 1.56 millones) y determinando una posición de sobrecompra. El aumento en la posición global corresponde a la disminución de los pasivos en moneda extranjera, principalmente atribuible a los pagarés financieros emitidos por la entidad. Derivado de ello, los pasivos en moneda extranjera cuentan con una cobertura por parte de los activos en la misma denominación de 131.31%. Derivado de lo anterior, la posición global muestra una posición del 162.65% sobre el patrimonio efectivo de la entidad. Esto supone que existe una alta posición en moneda extranjera, exponiendo a la entidad a fluctuaciones en el tipo de cambio. El aumento de los activos en moneda extranjera corresponde a la colocación de fondos en inversiones en dólares estadounidenses dada la coyuntura actual, sirviendo dichas inversiones como protección ante las fluctuaciones en el tipo de cambio del quetzal guatemalteco.

POSICIÓN CONTABLE GLOBAL		
Citas en miles Q.	dic-20	dic-21
Activos en ME	84,307	87,399
Pasivos en ME	63,330	66,569
Posición de cambio en Balance ME	1,667	20,840
Posición neta en derivados en ME	-	-
Posición Global en ME	1,667	20,840
Patrimonio Efectivo	15,430	12,813
Cobertura Activos ME / Pasivos ME	101.87%	131.31%
Posición Global ME / Patrimonio Efectivo	10.09%	162.65%

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

#### Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero que se origina debido a las fluctuaciones en las tasas, cuando se presentan descensos en cambios de tasas de las carteras activas y pasivas, sin contarse con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno.

A diciembre 2021, la Arrendadora presentó tasas de interés promedio ponderadas activa y pasiva en moneda nacional de 11.54% y 5.46%, respectivamente. Tanto la tasa activa y pasiva se muestran menor respecto al periodo anterior (dic 2020: 13.15% y 6.43%). De esta manera, el spread financiero en moneda nacional de 8.08%, siendo menor respecto al periodo anual anterior (dic 2020: 6.72%). Por otra parte, se registran tasas de interés promedio ponderadas activa y pasiva en moneda extranjera de 10.42% y 4.54%, respectivamente. Las tasas activas y pasivas se encuentran menores respecto al periodo anterior. Por lo tanto, el spread financiero en moneda extranjera es de 5.88%, siendo mayor al registro del periodo inmediato anterior (dic 2020: 5.23%).



## Resultados Financieros

### Ingresos

Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos totales de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., suman Q. 8.54 millones, mostrando una reducción de Q. 727.21 miles (-7.85%) respecto al período anterior. La disminución en los ingresos corresponde a menores ingresos financieros por Q. 751.40 miles (-8.57%), menores ingresos por servicios en Q. 126.58 miles (-25.56%), y contrarrestados levemente por el aumento en otros ingresos por Q. 150.77 miles. La composición de los ingresos se mantiene con una estructura similar a períodos anteriores, donde el principal ingreso corresponde a ingresos financieros (93.91%), seguido de ingresos por servicios (4.32%) y otros ingresos (1.77%).

### Gastos

Por otra parte, los gastos totales de la Arrendadora suman Q. 8.92 millones, mostrando un aumento interanual de Q. 812.88 miles (+10.03%). El aumento en los gastos responde principalmente al incremento de los gastos financieros en Q. 921.47 miles (+19.21%), la contribución de la nueva cuenta de otros gastos por Q. 101.86 miles, el aumento en gastos generales y de administración por Q. 12.8 miles (+0.46%), en gastos por servicios por Q. 8.96 miles (+3.62%). La composición de los gastos totales muestra un comportamiento similar a períodos anteriores, donde la mayor contribución es proporcionada por los gastos financieros (64.13%), seguido de gastos generales y de administración (31.15%) y gastos por servicios (2.88%), representando el 58.16% de los gastos incurridos por la institución.

### Margen Financiero

Como se evidencia en los ingresos y gastos totales, los principales componentes corresponden a los ingresos y gastos financieros, respectivamente. Derivado de ello y del giro de negocio de la entidad, es importante analizar la estructura del margen financiero. Como consecuencia de la disminución en los ingresos financieros (-8.57%), aunado al aumento en los gastos financieros (+19.21%), el margen financiero totaliza Q. 2.30 millones, mostrando una disminución de Q. 1.67 miles (-42.11%) respecto al período anterior. Derivado de lo anterior, el margen financiero sobre ingresos financieros se sitúa en 28.68%, mostrando una disminución respecto al período anterior (dic 2020: 45.29%), siendo el registro más bajo de los últimos 5 períodos.



### Eficiencia Operativa

Los gastos generales y de administración presentan un leve aumento de Q. 12.80 miles (+0.46%) respecto al período anterior, situándose en Q. 2.78 millones mostrando un mantenimiento de los gastos mencionados. Sin embargo, la disminución del margen financiero y por servicios o margen operacional bruto, presenta una reducción de Q. 1.81 millones (-42.65%). La reducción en dicho margen es el resultado de una reducción en el margen financiero (-42.11%), menores ingresos por servicios (-25.56%) y mayores gastos por servicios (+3.62%). Derivado de ello, la eficiencia operativa<sup>9</sup> muestra un aumento respecto al período anterior al situarse en 115.18% (dic 2020: 85.52%). El indicador de eficiencia operativa muestra la proporción del margen operacional bruto destinado a cubrir los gastos generales y de administración. Por lo tanto, el alza supone una pérdida en la eficiencia de cobertura que ofrece el margen operacional bruto sobre los gastos operativos.

<sup>9</sup> Eficiencia operativa = gastos de operación / margen operacional bruto



#### Utilidad Neta

Derivado de los menores ingresos financieros y por servicios, mayores gastos financieros y por servicios, y el leve crecimiento de los gastos generales y de administración, se registra una pérdida neta de Q. 379.37 miles. En comparación al periodo anterior, se presentó una utilidad neta de Q. 1,16 millones, por lo que el resultado neto evidenció un decremento de Q. 1,54 millones (-132,66%). Como consecuencia, los márgenes de resultados operacionales netos y de resultados netos evidencian una disminución que, derivado del déficit, se registran como negativos. El margen neto se sitúa actualmente en -4,73%, a comparación del periodo anterior donde se encontraba en 13,23%.



#### Rentabilidad

Tras situar el resultado neto con una pérdida de Q. 379.37 miles durante el periodo actual, los indicadores de rentabilidad observan una disminución y se sitúan como negativos. Como consecuencia, el ROA se sitúa actualmente en -0,32%, mostrándose menor al registro del periodo anterior (dic 2020: 0,93%). En la misma línea, el ROE se sitúa en -2,96%, siendo menor a lo evidenciado durante el periodo inmediato anterior (dic 2020: 7,52%).



Al cierre del ejercicio 2021, Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., presenta una reducción en los ingresos financieros producto de la disminución en los arrendamientos financieros y operaciones de factoraje, principal actividad generadora de la institución. La disminución es atribuible a la reestructuración de cuentas con clientes y una menor colocación de arrendamientos durante el periodo actual producto de una alta liquidez en el mercado que genera dificultades para colocar. Derivado de ello, y del aumento general de los gastos totales, se registra una pérdida en el ejercicio que disminuye los márgenes de resultados y la rentabilidad en operaciones.

#### Resumen de la Emisión

Características	PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
	PAGARES LAFISE ARQ1	PAGARES LAFISE PLAR8851
<b>Emisor:</b>	Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A.	Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A.
<b>Instrumento:</b>	Pagares, que se emitirán físicos y representados mediante anotaciones en cuenta (electro valores).	
<b>Moneda:</b>	Quetzales	Dólares Estadounidenses.
<b>Monto de la Oferta:</b>	La emisión bajo programa es por un monto máximo equivalente de ochenta millones de quetzales (Q. 80,000,000.00).	La emisión bajo programa es por un monto máximo noventa de quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000,000.00).
<b>Montos en Circulación:</b>	Q. 35,466,000.00	US\$ 8,351,000.00
<b>Fecha de Oferta:</b>	23 de junio de 2015	
<b>Fecha de Vencimiento y Pago de Capital:</b>	23 de junio de 2025	
<b>Tasa de Interés:</b>	La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que tener en los pagares de cada potencial serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecidos por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.	
<b>Garantías:</b>	Los pagares de esta emisión bajo programa están respaldados con todos los activos de la sociedad. En adición, los pagares contarán con el aval de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A.	
<b>Forma y denominación de los bonos:</b>	Los valores de la emisión bajo programa serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del Emisor, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta, se registran por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en cuenta.	
<b>Redención Anticipada:</b>	Los pagares de la presente emisión bajo programa no podrán ser amortizados en forma anticipada por parte de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A., dado lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República.	
<b>Uso de los fondos:</b>	Los fondos provenientes de la presente emisión bajo programa serán utilizados como capital de trabajo para las operaciones del giro ordinario de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A.	
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	LAFISE Valores, S.A. es el Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Cobranza, Agente Líder, a cargo de la presente emisión bajo programa.	
<b>Custodio:</b>	Central de Valores Nacional, S.A.	

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR



#### Características de los Instrumentos Calificados

Los valores a emitidos son obligaciones negociables (títulos de deuda) en la figura de pagarés, los cuales podrán ser emitidos en una o más series de forma sucesiva, identificadas con letras en orden alfabético. Se realizarán dos programas de emisión, uno en quetzales y otro en dólares de los Estados Unidos. El plazo será de diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera serie y su oferta pública en Bolsa de Valores Nacional, S.A. El monto máximo de la emisión en dólares es de US\$ 15.0 millones y en quetzales de Q. 80.0 millones. Estos podrán ser emitidos en forma revolving, de tal manera que, al vencerse una serie, podrá emitirse otra de forma simultánea o posterior siempre que la suma no exceda el monto máximo de la emisión. El número de títulos será indeterminado.

#### DETALLE DE LA EMISIÓN

Monto Emisión	Plazo Máximo de Emisión	Valor Nominal Unitario
US\$ 15,000,000	10 años	US \$1,000
Q. 80,000,000	10 años	Q. 10,000

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos. Los Pagarés generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o sobre el saldo adeudado, a partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados. La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. Los pagarés de cada serie, así como la forma de calcularlos, su publicación, periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los intereses serán fijados por el Emisor al momento de solicitar la serie a la Bolsa de Valores Nacional, S.A. El pago de los intereses podrá pactarse para cada serie en forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento ya que dentro de una misma serie todos los pagarés tendrán la misma periodicidad de pago.

Ni la entidad controladora directa ni la controladora indirecta ni alguna otra de las sociedades que forman parte del Grupo LAFISE responderán por las obligaciones que Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A. adquiera en virtud de la emisión de pagarés descrita en el presente prospecto. En adición, los pagarés de la presente emisión contarán con el aval solidario de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A.

#### Destino de los Fondos

Los fondos provenientes de la emisión de los pagarés serán utilizados como capital de trabajo para las operaciones del giro ordinario de Arrendadora LAFISE de Guatemala, S.A.

#### Descripción del Proceso de Colocación

El proceso de colocación da inicio desde el momento en que Arrendadora LAFISE requiere una fuente de financiamiento con el objetivo de incrementar su capital de trabajo. En ese sentido, la entidad financiera determinará la modalidad para financiarse, así como el monto que requiera colocar. Para tal efecto, el emisor ha designado a la Central de Valores Nacional, S.A., y a los Agentes de Bolsa miembros de Bolsa de Valores Nacional, S.A. para actuar exclusivamente como consignatarios.

#### PROCESO DE COLOCACIÓN



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

### Análisis de la Garantía

La presente emisión contará con el aval solidario de las sociedades guatemaltecas LAFISE Guatemala, S.A. y LAFISE Valores, S.A. Sin embargo, la Arrendadora prefiere responder con sus activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los pagarés respectivos.

LAFISE Guatemala es una sociedad anónima que tiene por objeto la compra y venta de divisas y LAFISE Valores, también sociedad anónima, se dedica a la creación y negociación de valores de todas las clases por cuenta propia o ajena, la intermediación en el mercado de valores, la prestación de servicios de asesoría de cualquier clase relacionados con dichas actividades. Ambas entidades mantienen adecuada liquidez, solidez, prestigio y presencia en el mercado guatemalteco.

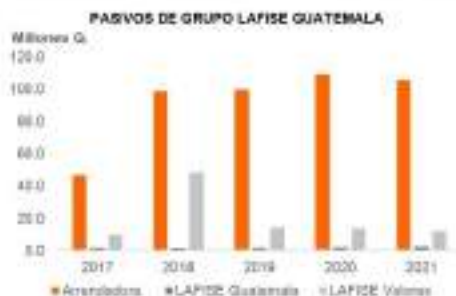
A la fecha de análisis, los avalistas solidarios no cuentan con ningún litigio activo o pasivo en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o en algún otro país; así como no son partícipes de procesos administrativos o arbitrales dentro y fuera de la República de Guatemala. La emisión no cuenta con Covenants o resguardos financieros y la emisión de Pagarés tanto en dólares de los Estados Unidos como en Quetzales, no están subordinados a otras obligaciones contraídas por la Emisora.

### Balanza General

Al finalizar el año 2021, los activos totales del Grupo Lafise Guatemala (Arrendadora y Avalistas) suman la cantidad Q. 177.18 millones, siendo menores respecto al periodo anterior (2020: Q. 185.14 millones). De los activos totales del grupo, la Arrendadora presenta la mayor concentración con un 66.98%.



Al término del año 2021, los pasivos totales del Grupo Lafise Guatemala (Arrendadora y Avalistas) suman la cantidad Q. 119.82 millones, siendo menores respecto al periodo anterior (2020: Q. 124.73 millones). De los pasivos totales del grupo, la Arrendadora presenta la mayor concentración con un 88.28%.



A diciembre de 2021, los pasivos totales del Grupo Lafise Guatemala (Arrendadora y Avalistas) suman la cantidad Q. 59.48 millones, siendo menores respecto al período anterior (2020: Q. 62.33 millones). Del patrimonio total del grupo, la Arrendadora presenta la menor concentración con un 12.61%.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

### Resultados

Al cierre del 2021, las utilidades netas del Grupo Lafise Guatemala (Arrendadora y Avalistas) suman la cantidad Q. 1.41 millones, siendo menores respecto al período anterior (2020: Q. 6.30 millones). Durante el año 2021, únicamente Lafise Guatemala presenta utilidades. Por el contrario, la Arrendadora y Lafise Valores presentan pérdida en el ejercicio. Lafise Valores, según lo comentado por el grupo, presenta una pérdida durante la fecha analizada producto de los efectos aún latentes de la pandemia, provocando un entorno bursátil bastante ajustado por los spreads y mucha volatilidad que dificulta la generación de ingresos. Se espera que durante el 2022, Lafise Valores genere rentabilidad al colocar inversiones a un mayor rendimiento, mejorando la generación de ingresos a partir de la cartera administrada.



Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

### Indicadores

Derivado de lo expuesto anteriormente, la rentabilidad consolidada del Grupo Lafise se reduce durante el período actual. El ROA combinado se encuentra en 0.80% (dic 2020: 3.40%). De la misma manera, el ROE se registra actualmente en 2.38% (dic 2020: 10.11%). La rentabilidad se ve influenciada principalmente por Lafise Guatemala, que es la única empresa del grupo que ha presentado utilidades durante el año 2021.





Por otra parte, como observado en los pasivos combinados del grupo, la Arrendadora cuenta con la mayor concentración de pasivos del grupo. Sin embargo, el combinado del grupo presenta un nivel de endeudamiento bajo al compararlo directamente con la Arrendadora. Derivado de ello, el apalancamiento patrimonial combinado se encuentra en 2.02 veces, ligeramente mayor al registrado en el periodo anterior (2.00 veces). Así mismo, el patrimonio combinado del grupo goza de una estable solvencia a lo largo del tiempo. Actualmente, la solvencia patrimonial consolidada se encuentra en 33.57%, ligeramente menor al evidenciado durante el periodo anterior (dic 2020: 33.67%). Una vez más, se evidencia cómo Lafise Guatemala es la principal influencia del grupo, donde su bajo apalancamiento y alta solvencia patrimonial resulta en una estabilidad de los indicadores combinados a lo largo del tiempo.



#### Proyecciones Financieras

Se estima que los flujos de efectivo sean positivos durante el periodo de vigencia de la emisión. Asimismo, se espera que en los próximos años exista una mayor contribución de las cuotas de arrendamiento, hecho que fortalecerá los flujos operativos provenientes de LAFISE. Las salidas de efectivo se destinan al pago de los activos comprados por arrendamientos y el resto será destinado al pago de cupones de los pagarés, nivel que irá aumentando como consecuencia del vencimiento de estos. Cabe mencionar que la compañía cuenta con una infraestructura que beneficia la generación de los flujos operativos, esto como resultado de la baja contribución de gastos administrativos, la cual es financiada con las empresas relacionadas del Grupo.

De acuerdo con las proyecciones elaboradas por Arrendadora Lafise de Guatemala, al cierre de 2021 se estimaban ingresos financieros por Q. 10.96 millones para cubrir con los gastos financieros de Q. 7.18 millones asociados con las emisiones de los pagarés financieros. Durante el año 2021, se alcanzaron Q. 8.02 millones en ingresos financieros, alcanzando el 73.17% de los ingresos proyectados. Por otra parte, los gastos financieros totalizan Q. 5.72 millones, representando el 79.84% de la proyección.

**INGRESOS Y GASTOS REALES Y PROYECTADOS**

Cifras en Miles Q.	(R-21R)	(R-21P)	%
Productos Financieros	8,019	10,960	73.17%
Gastos Financieros	5,719	7,163	79.84%
<b>Ingreso Neto Financiero</b>	<b>2,300</b>	<b>3,797</b>	<b>80.88%</b>
Productos por Servicios	303	769	47.90%
Gastos por Servicios	257	-	-
<b>Ingreso Neto por Servicios</b>	<b>46</b>	<b>769</b>	<b>14.66%</b>
Otros Ingresos (Gastos) Netos	30	(54)	-55.31%
Gastos de Administración	2,778	2,958	93.91%
<b>Utilidad Antes de ISR</b>	<b>(586)</b>	<b>1,553</b>	<b>21.62%</b>
Impuesto Sobre la Renta	43	355	11.07%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>(778)</b>	<b>1,168</b>	<b>33.83%</b>

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR

**Margen Financiero, EBITDA y Cobertura**

Para el cierre del 2021, se estimaba un crecimiento en los productos financieros que totalizara los Q. 10.96 millones con un crecimiento respecto al período anterior de 24.97%. Sin embargo, durante el año se evidencia una disminución en los ingresos de 8.57%. Así mismo, se estima un crecimiento en los gastos financieros de 49.29%, mostrando un crecimiento real del 19.21% que muestra una estructura de colocación conservadora por parte de la Arrendadora ante la disminución en la colocación de créditos. En los años posteriores (2022-2025), la entidad estima que generará un crecimiento en ingresos financieros de 1.31 veces, mientras los gastos financieros crezcan en 1.39 veces alcanzando en este período la madurez.

A lo largo de las proyecciones (2022-2025) se estima un promedio de EBITDA<sup>1</sup> de Q. 15.22 millones, con una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de 1.20 veces. Sin embargo, por el giro de negocio de la institución, los gastos financieros son sufragados directamente por los productos financieros. De esta manera, las proyecciones estiman un promedio de cobertura de productos financieros sobre gastos financieros de 1.39 veces.

Al cierre de 2021, el EBITDA de la institución se registra en Q. 5.38 millones frente a la estimación proyectada de Q. 8.72 millones. Derivado de lo anterior, la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros al período de análisis es de 0.54 veces, frente a la proyección de 1.22 veces. Por otra parte, la cobertura de productos financieros sobre gastos financieros se sitúa a diciembre de 2021 en 1.40 veces, frente a la proyección de 1.53 veces. Si bien no se alcanzan las proyecciones estimadas, la cobertura de los productos financieros sobre gastos financieros es adecuada para garantizar el pago de los intereses de las emisiones.

**EBITDA Y COBERTURAS SOBRE GASTOS FINANCIEROS**

Cifras en Miles Q.	(R-21R)	(R-21P)	(R-22P)	(R-23P)	(R-24P)	(R-25P)
Productos Financieros	8,019	10,960	11,126	13,557	16,817	25,656
Gastos Financieros	5,719	7,163	7,520	9,739	14,419	18,144
<b>EBITDA</b>	<b>5,385</b>	<b>8,716</b>	<b>8,376</b>	<b>11,330</b>	<b>16,740</b>	<b>23,817</b>
Ingreso Financiero / Gastos Financieros (veces)	1.40	1.53	1.48	1.39	1.31	1.41
EBITDA / Gastos Financieros (veces)	0.94	1.22	1.10	1.16	1.16	1.31
Deuda Neta	101,520	118,339	127,730	195,942	250,929	302,854
Deuda Neta / EBITDA (veces)	18.77	12.66	15.34	17.29	14.98	12.71

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR

<sup>1</sup> Utilidad operativa antes de intereses e impuestos + amortizaciones y depreciaciones. La arrendadora no posee depreciaciones ni amortizaciones en las proyecciones.



**Nota sobre la información empleada**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.

**Anexos**

<b>BALANCE GENERAL</b>					
<b>ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.</b>					
En miles de Q.	do-17	do-18	do-19	do-20	do-21
<b>Activos</b>	<b>55,946</b>	<b>107,635</b>	<b>113,622</b>	<b>126,916</b>	<b>119,682</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>14,509</b>	<b>49,923</b>	<b>56,981</b>	<b>76,674</b>	<b>59,689</b>
Efectivo	4,754	9,199	7,949	29,710	9,793
Fondos de Inversión	-	719	739	771	757
Inversiones en Valores	2,169	-	7,778	21,002	10,800
Factoraje	311	19,432	26,491	13,211	7,519
Arrendamiento Financiero (Neto)	4,446	3,396	11,500	9,893	7,785
Bienes para Arrendamiento Financiero	-	7,132	674	-	979
Reembolsos por Cobrar	433	1,219	1,610	1,172	1,142
Cuentas por Cobrar	2,426	3,889	1,652	1,654	1,627
<b>Activos no corrientes</b>	<b>41,437</b>	<b>57,712</b>	<b>57,041</b>	<b>50,242</b>	<b>59,993</b>
Inversiones en Valores	2,885	29,040	20,402	20,684	61,439
Arrendamientos Financieros	38,517	38,510	36,698	29,790	17,489
Impuestos por Pagar	2,000	1,411	1,941	723	158
<b>Pasivos</b>	<b>47,681</b>	<b>88,806</b>	<b>89,352</b>	<b>109,396</b>	<b>105,669</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>45,621</b>	<b>88,039</b>	<b>79,759</b>	<b>93,339</b>	<b>93,961</b>
Operaciones de Reporte	500	-	11,112	-	-
Pagos financieros	38,220	75,491	63,897	90,982	90,408
Gastos Financieros por Pagar	595	1,970	1,324	1,202	1,179
Impuestos por Pagar	28	31	11	-	-
Cuentas por Pagar	679	2,867	2,414	1,055	2,389
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>1,060</b>	<b>8,767</b>	<b>9,593</b>	<b>16,057</b>	<b>11,708</b>
Pagos financieros	5,505	19,046	20,075	14,634	10,614
Intereses por Pagar	-	4	22	6	-
Provisiones Laborales	525	498	497	1,237	1,275
<b>Patrimonio</b>	<b>8,265</b>	<b>18,829</b>	<b>24,270</b>	<b>17,520</b>	<b>14,013</b>
Capital pagado	8,000	8,000	12,000	12,000	12,000
Utilidades no distribuidas	265	1,279	2,270	3,430	813

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PDR

**ESTADO DE RESULTADOS  
ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.**

En miles de Q.	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Ingresos financieros	5,198	6,941	9,100	8,770	8,019
Gastos financieros	2,617	4,681	5,801	4,798	3,718
<b>Margen financiero</b>	<b>2,582</b>	<b>2,261</b>	<b>3,299</b>	<b>3,972</b>	<b>2,299</b>
Ingresos por servicios	648	489	1,014	499	389
Gastos por servicios	196	275	307	248	257
<b>Margen por servicios</b>	<b>449</b>	<b>181</b>	<b>707</b>	<b>249</b>	<b>132</b>
<b>Margen financiero y por servicios</b>	<b>3,031</b>	<b>2,441</b>	<b>4,006</b>	<b>4,220</b>	<b>2,432</b>
Gastos generales y de administración	2,638	2,769	3,018	2,769	2,779
<b>Utilidad (pérdida) en operación</b>	<b>192</b>	<b>(298)</b>	<b>988</b>	<b>1,451</b>	<b>(346)</b>
Otros ingresos	8	35	8	0	151
Otros gastos	-	-	-	-	102
Ganancia (pérdida) por diferencial cambiario	(59)	810	173	(55)	(16)
<b>Utilidad (pérdida) antes de ISR</b>	<b>181</b>	<b>538</b>	<b>1,168</b>	<b>1,400</b>	<b>(306)</b>
Impuesto sobre la renta	38	142	175	239	43
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>143</b>	<b>396</b>	<b>993</b>	<b>1,161</b>	<b>(349)</b>

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PGR

**INDICADORES FINANCIEROS  
ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.**

	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
<b>Rentabilidad</b>					
RCE	1.18%	4.48%	8.94%	7.32%	-2.96%
RCA	0.16%	0.36%	0.97%	0.93%	-0.32%
Margen Financiero	49.99%	32.66%	36.25%	45.29%	28.66%
Margen Operativo Bruto	58.31%	35.65%	44.02%	48.12%	30.07%
Margen Operativo Neto	3.89%	-4.29%	10.84%	16.99%	-4.57%
Margen Neto	1.98%	5.95%	10.89%	13.23%	-4.73%
<b>Solvencia y Endeudamiento</b>					
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	5.31	10.63	6.96	7.09	8.28
Endeudamiento (Pasivo/Activo)	84.15%	91.45%	87.44%	87.84%	89.20%
Solvencia (Patrimonio/Activos)	15.85%	8.60%	12.56%	12.36%	10.80%
<b>Indicadores de Liquidez y Cobertura</b>					
Liquidez Corriente	25.79%	51.12%	71.84%	82.30%	42.12%
Razon de Efectivo	11.48%	13.65%	13.92%	61.71%	11.07%
Activos Líquidos / Pasivos Totales	30.88%	41.60%	56.99%	70.99%	37.36%
Activos Líquidos/Activos Totales	25.99%	37.60%	49.80%	61.42%	33.36%
<b>Eficiencia de Operaciones</b>					
Gastos de operación / Ingresos Financieros	50.52%	39.89%	33.18%	31.53%	34.84%
Gastos de operación / Margen Operativo Bruto	82.88%	112.05%	75.38%	65.52%	115.16%
Gastos Totales / Ingresos Totales	98.24%	94.99%	96.27%	87.47%	104.44%

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PGR

**PRINCIPALES CUENTAS DE BALANCE GENERAL GRUPO LAFISE**

Año	Arrendadora	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores	Combinado
<b>Activos</b>				
2014	Q4,182,803	Q21,996,990	Q24,070,573	Q60,250,362
2015	Q64,180,028	Q24,055,742	Q25,047,078	Q113,282,848
2016	Q56,027,158	Q25,941,882	Q28,173,281	Q109,142,118
2017	Q55,946,441	Q35,125,801	Q35,913,279	Q126,985,521
2018	Q107,856,487	Q27,597,559	Q61,229,049	Q196,683,095
2019	Q113,746,118	Q25,787,135	Q31,288,949	Q170,822,202
2020	Q124,815,961	Q26,451,341	Q33,870,717	Q185,138,019
2021	Q118,661,930	Q28,203,632	Q30,294,049	Q177,159,611
<b>Pasivos</b>				
2014	Q2,543,348	Q2,499,082	Q11,968,191	Q16,990,621
2015	Q63,171,188	Q2,029,842	Q12,870,219	Q78,071,250
2016	Q47,490,834	Q1,391,022	Q11,075,012	Q60,956,868
2017	Q47,080,656	Q1,593,664	Q6,421,584	Q55,095,904
2018	Q66,598,607	Q1,538,915	Q49,643,131	Q117,780,653
2019	Q59,478,451	Q1,641,585	Q14,288,928	Q75,408,964
2020	Q109,366,374	Q1,930,421	Q13,418,643	Q124,715,438
2021	Q108,869,427	Q2,218,212	Q11,830,825	Q122,918,464
<b>Capital</b>				
2014	Q1,638,255	Q19,589,924	Q12,082,409	Q33,310,588
2015	Q1,608,839	Q22,005,903	Q13,176,959	Q36,791,699
2016	Q8,762,392	Q24,379,750	Q15,097,799	Q48,239,941
2017	Q8,865,498	Q34,532,257	Q17,491,695	Q60,889,450
2018	Q9,279,690	Q26,460,866	Q12,585,922	Q48,326,478
2019	Q14,269,668	Q29,145,467	Q16,988,023	Q59,403,158
2020	Q15,430,367	Q26,451,341	Q20,482,074	Q62,363,782
2021	Q12,913,503	Q28,203,632	Q18,463,234	Q59,580,369

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

**UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO GRUPO LAFISE**

Año	Arrendadora	LAFISE Guatemala	LAFISE Valores	Combinado
<b>Utilidades</b>				
2014	-Q125,749	Q1,955,763	Q4,827,387	Q6,657,301
2015	-Q234,686	Q2,435,918	Q1,293,173	Q3,494,205
2016	Q1,621,141	Q2,353,680	Q2,372,237	Q6,347,058
2017	Q193,094	Q1,179,285	Q2,382,826	Q3,755,205
2018	Q413,535	Q1,928,567	-Q32,860	Q2,309,242
2019	Q892,647	Q2,010,323	Q4,412,101	Q7,315,071
2020	Q1,180,719	Q1,029,822	Q4,108,401	Q6,318,942
2021	-Q379,366	Q1,890,588	-Q58,384	Q1,452,838

Fuente: Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. / Elaboración: PCR

**Nota sobre la información empleada**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.



## XIV. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS (ALG)

---

### A. Estados financieros auditados 2019

**Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





## **Índice del Contenido**

### Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales  
Estados de Resultados  
Estados de Patrimonio de los Accionistas  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros





**2) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

Dirigimos la atención a las notas 1 y 26 a los estados financieros. La Compañía es miembro de un grupo de compañías con las que mantiene saldos y transacciones significativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Cuestión Clave de la Auditoría**

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido la de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

<b>Deterioro de cartera de créditos por arrendamientos financieros</b> <i>(Véase notas 3b y 13 a los estados financieros)</i>	
<b>Cuestión clave de la auditoría</b>	<b>Como se trató la cuestión clave en nuestra auditoría</b>
<p>El deterioro de los créditos por arrendamientos financieros es una cuestión clave para nuestra auditoría debido a la complejidad y subjetividad que requiere el estimar oportunamente alguna pérdida por este concepto.</p> <p>La estimación del deterioro requiere que la administración efectúe juicios para determinar con evidencia objetiva disponible la condición financiera de los arrendatarios y los flujos de efectivo esperados.</p> <p>Debido a que la administración de la Compañía no ha identificado condiciones que impliquen el deterioro de la cartera de créditos por arrendamientos financieros, y a que estos créditos tienen como garantía los activos objeto del arrendamiento, no ha considerado aplicable registrar una estimación de deterioro sobre los saldos de la cartera de arrendamientos financieros al final del año.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtener un entendimiento del ambiente de control de la Compañía.</li> <li>• Evaluación del proceso de aprobación y registro de los contratos que integran la cartera de créditos por arrendamientos financieros.</li> <li>• Evaluación de los reportes que se generan para efecto de control de las operaciones de arrendamientos financieros, incluyendo la consideración del impacto de cualquier deficiencia de control sobre la cartera de créditos por arrendamientos financieros.</li> <li>• Revisión de documentación que respalda cobros realizados a los arrendatarios en las fechas acordadas.</li> <li>• Confirmaciones a los arrendatarios.</li> <li>• Entender y evaluar los criterios aplicados por la administración para concluir que no es aplicable registrar una estimación por deterioro de la cartera de créditos por arrendamientos financieros.</li> <li>• Evaluar lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros y sus notas.</li> </ul>

(Continúa)

***Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de esta.

***Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

(Continúa)



*Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.*

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque razonablemente se esperaría que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Lic. Vilma Monroy  
Colegiado No. CPA – 231

Guatemala, 29 de mayo de 2020

## Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras expresadas en quetzales)

	2019 Q	2018 Q
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 4)	7,947,558	9,168,055
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	739,030	718,731
Porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo (nota 12)	7,778,181	-
Operaciones de factoraje por cobrar (nota 6)	24,480,609	16,432,036
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo (nota 13)	11,500,091	3,365,795
Intereses por cobrar (nota 7)	1,609,515	1,424,152
Otras cuentas por cobrar (nota 8)	-	202,933
Impuestos por acreditar (nota 9)	1,685,597	2,327,803
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros (nota 10)	673,833	7,132,149
Gastos pagados por anticipado (nota 11)	166,669	151,668
Total activos corrientes	56,581,083	40,923,322
Activos no corrientes:		
Inversiones en instrumentos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 12)	20,401,926	29,040,165
Arrendamientos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 13)	34,698,172	36,510,340
Impuestos por acreditar a largo plazo (nota 14)	1,940,897	1,410,995
Total activos no corrientes	57,040,995	66,961,500
	113,622,078	107,884,822
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Operaciones de reporto por pagar (nota 15)	11,112,000	-
Pagarés financieros (nota 16)	57,544,862	67,036,417
Porción corriente de pagarés financieros a largo plazo (nota 16)	6,351,694	8,454,585
Intereses y rendimientos por pagar (nota 17)	1,323,987	1,869,876
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 18)	2,413,926	2,666,798
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 25)	11,482	30,621
Total pasivos corrientes	78,757,951	80,058,297
Van	78,757,951	80,058,297

(Continúa)



**Balances Generales**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>78,757,951</u>	<u>80,058,297</u>
Pasivos no corrientes:		
Pagars financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 16)	20,075,317	18,045,693
Intereses por pagar a largo plazo (nota 19)	22,424	4,090
Provisión para indemnizaciones laborales (nota 20)	496,718	497,721
Total pasivos no corrientes	<u>20,594,459</u>	<u>18,547,504</u>
Total pasivos	<u>99,352,410</u>	<u>98,605,801</u>
Patrimonio de los accionistas (nota 21):		
Capital pagado	12,000,000	8,000,000
Utilidades no distribuidas	2,269,668	1,279,021
Total patrimonio de los accionistas	<u>14,269,668</u>	<u>9,279,021</u>
Contingencias (nota 27)	<u>113,622,078</u>	<u>107,884,822</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Resultados**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Ingresos financieros (nota 22)	9,099,538	6,814,334
Gastos financieros (nota 22)	<u>(5,800,561)</u>	<u>(4,660,961)</u>
Margen financiero	<u>3,298,977</u>	<u>2,153,373</u>
Ingresos por servicios (nota 23)	1,013,803	592,623
Gastos por servicios (nota 23)	<u>(307,247)</u>	<u>(274,591)</u>
Margen por servicios	<u>706,556</u>	<u>318,032</u>
Margen financiero y por servicios	4,005,533	2,471,405
Gastos generales y de administración (nota 24)	<u>(3,019,201)</u>	<u>(2,769,169)</u>
Utilidad (pérdida) en operación	986,332	(297,764)
Ganancia neta por diferencial cambiario	172,627	815,266
Otros ingresos	<u>6,221</u>	<u>38,031</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,165,180	555,533
Impuesto sobre la renta (nota 25)	<u>(174,533)</u>	<u>(141,998)</u>
Utilidad neta	<u>990,647</u>	<u>413,535</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Patrimonio de los Accionistas**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018*
*(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Capital pagado:		
Saldo al inicio del año	8,000,000	8,000,000
Aportes de capital recibidos (nota 21 i.)	<u>4,000,000</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>12,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
Utilidades no distribuidas:		
Reserva legal (nota 3k):		
Saldo al inicio del año	101,580	80,903
Traslado de utilidades disponibles	<u>49,532</u>	<u>20,677</u>
Saldo al final del año	<u>151,112</u>	<u>101,580</u>
Reserva para eventualidades (nota 21 ii.):		
Saldo al inicio y al final del año	<u>244,185</u>	<u>244,185</u>
Disponibles:		
Saldo al inicio del año	933,256	540,398
Utilidad neta	<u>990,647</u>	<u>413,535</u>
	1,923,903	953,933
Menos:		
Traslado a reserva legal	<u>(49,532)</u>	<u>(20,677)</u>
Saldo al final del año	<u>1,874,371</u>	<u>933,256</u>
Total utilidades no distribuidas	<u>2,269,668</u>	<u>1,279,021</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>14,269,668</u>	<u>9,279,021</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Flujos de Efectivo**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	990,647	413,535
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo (usados en) procedentes de las actividades de operación:		
Ingresos financieros netos	(2,980,512)	(2,215,435)
Gasto de impuesto sobre la renta	174,533	141,998
Diferencial cambiario en provisión para indemnizaciones laborales	(1,003)	10,417
	<u>(1,816,335)</u>	<u>(1,649,485)</u>
Cambios netos en activos y pasivos operativos:		
Flujos de efectivo procedentes de reducción de activos y aumento de pasivos:		
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros	6,458,316	-
Otras cuentas por cobrar	202,933	-
Impuestos por acreditar	112,304	504,099
Pagarés financieros	-	49,373,047
Cuentas por pagar y gastos acumulados	-	1,787,842
Arrendamientos financieros	-	1,086,592
Gastos pagados por anticipado	-	12,275
	<u>6,773,553</u>	<u>52,763,855</u>
Flujos de efectivo usados en aumento de activos y reducción de pasivos:		
Pagarés financieros	(9,564,822)	-
Operaciones de factoraje por cobrar	(8,048,573)	(16,121,395)
Arrendamientos financieros	(6,322,128)	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(252,872)	-
Gastos pagados por anticipado	(15,001)	-
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros	-	(7,132,149)
Otras cuentas por cobrar	-	(196,657)
Pago de indemnizaciones laborales	-	(37,893)
	<u>(24,203,396)</u>	<u>(23,488,094)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	<u>(19,246,178)</u>	<u>27,626,276</u>
Van	<u>(19,246,178)</u>	<u>27,626,276</u>

(Continúa)

**Estado de Flujos de Efectivo**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	(19,246,178)	27,626,276
Intereses recibidos	8,566,347	5,840,985
Intereses pagados	(6,298,753)	(3,308,714)
Impuesto sobre la renta pagado	(193,672)	(139,690)
Flujos netos de efectivo (usados en) procedentes de actividades de operación	<u>(17,172,256)</u>	<u>30,018,857</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Disminución (aumento) neto por inversiones en instrumentos financieros	<u>860,058</u>	<u>(24,650,188)</u>
Flujos netos de efectivo procedentes de (usados en) actividades de inversión	<u>860,058</u>	<u>(24,650,188)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Aumento (disminución) neta en operaciones de reporto por pagar	11,112,000	(900,000)
Recibido por aportes de capital	<u>4,000,000</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo procedentes de (usados en) actividades de financiación	<u>15,112,000</u>	<u>(900,000)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(1,200,198)	4,468,669
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>9,886,786</u>	<u>5,418,117</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>8,686,588</u>	<u>9,886,786</u>

**Información complementaria**

El resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Efectivo	7,947,558	9,168,055
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	<u>739,030</u>	<u>718,731</u>
	<u>8,686,588</u>	<u>9,886,786</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## **Notas a los Estados Financieros**

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

### **1 Constitución y Operaciones**

Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. (la "Compañía") se constituyó bajo las leyes de la República de Guatemala el 9 de noviembre de 1989 para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal consiste en otorgar financiamiento por medio de contratos de arrendamiento financiero y operaciones de factoraje, así como la captación de fondos a través de colocación de pagarés financieros negociados exclusivamente en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. que opera en Guatemala.

En el curso ordinario de sus operaciones realiza transacciones significativas con partes relacionadas, principalmente por inversiones en instrumentos financieros y/o por obligaciones por pagarés financieros, así como los correspondientes ingresos y/o gastos relacionados, entre otras.

Sus oficinas centrales están ubicadas en 16 calle 0-55, zona 10, Torre Internacional, oficina 901, Ciudad de Guatemala. Su controladora última es la entidad Lafise Group Panamá, Inc., constituida en la República de Panamá.

### **2 Bases de Preparación**

#### **a Base de Contabilidad**

Las políticas contables utilizadas para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante "las regulaciones del Impuesto sobre la Renta").

#### **b Bases de Medición**

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base de costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

#### **c Moneda de Presentación**

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Al 31 de diciembre de 2019 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.70 = US\$1.00 (Q7.74 = US\$1.00 para 2018).

#### **d Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.



## **Notas a los Estados Financieros**

### **3 Políticas Contables Significativas**

La información adjunta contenida en los estados financieros y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

#### **a Inversiones en Instrumentos Financieros**

El portafolio de inversiones en instrumentos financieros comprende lo siguiente:

##### **i. Títulos Valores**

Las inversiones en títulos valores se registran al costo de adquisición sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. Las compras, amortizaciones y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

##### **ii. Fondos de Inversión**

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición y mensualmente el saldo de la inversión se ajusta contablemente al valor reportado en los estados de cuenta de cada fondo. Los ajustes al valor de la inversión por los rendimientos generados se reconocen en los resultados del año.

#### **b Arrendamientos Financieros**

Se otorgan créditos bajo contratos de arrendamiento financiero, los cuales se registran a su valor pendiente de cobro. El capital se recupera durante el plazo establecido en el contrato y al finalizar el plazo los arrendatarios pueden ejercer la opción de compra sobre los bienes arrendados.

De conformidad con el contrato de arrendamiento se establecen cuotas mensuales a cubrir por el arrendatario, que en adición a la porción de capital, incluyen los intereses devengados, y en caso sea negociado también el cobro por seguro y mantenimiento.

#### **c Operaciones de Factoraje**

Se otorgan créditos mediante la concesión de cupos autorizados para operaciones de factoraje. El registro contable inicial se efectúa al valor pendiente de cobro, que es equivalente al valor de la factura menos un descuento, determinado sobre el valor futuro a recibir por las facturas negociadas.

#### **d Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

**e Cuentas Incobrables**

Los saldos pendientes de cobro por arrendamientos financieros, operaciones de factoraje y otras cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta.

**f Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros**

Los bienes para arrendamientos financieros corresponden a activos ya adquiridos para ser otorgados en arrendamiento y se registran al costo. Estos activos se mantienen en esta cuenta hasta que se finaliza la formalización del arrendamiento financiero mediante la suscripción del respectivo contrato.

Los anticipos para arrendamientos financieros se registran con el valor de los desembolsos iniciales efectuados a los proveedores para la adquisición de los bienes que se otorgarán en arrendamiento.

**g Operaciones de Reporto por Pagar**

Los fondos obtenidos mediante el otorgamiento de inversiones en valores bajo acuerdo de recompra se registran al costo como pasivo. Los títulos valores otorgados como garantía se mantienen registrados como activo. Los rendimientos generados por el plazo y precio de recompra pactado en el contrato de reporto se registran como gasto en los resultados del año conforme se devengan con abono a la cuenta de intereses y rendimientos por pagar.

**h Pagarés Financieros**

Se emiten pagarés físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Las obligaciones se reconocen como un pasivo a su valor nominal y devengan intereses de acuerdo con las condiciones pactadas en cada serie autorizada. Las amortizaciones se registran contablemente en la fecha de la transacción, de conformidad con el plazo pactado para cada pagaré emitido.

**i Provisiones**

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

**j Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### k Reserva Legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

#### l Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, una indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según lo establecido en el artículo 85 a) del mismo Código. La política de la Compañía es pagar indemnizaciones laborales en todos los casos previstos por el Código de Trabajo.

Se contabiliza una provisión, que no excede del límite máximo permitido por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta, para cubrir el pago de indemnizaciones laborales. El incremento a la provisión se constituye con cargo a los resultados del año y los pagos por indemnizaciones se cargan contra la provisión registrada para el efecto.

#### m Reconocimiento de Ingresos

##### i. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros por intereses ganados en operaciones de arrendamiento financiero, operaciones de factoraje, inversiones en instrumentos financieros y cuentas bancarias así como ganancias en negociación de títulos valores, se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

Para el reconocimiento de ingresos se toman en cuenta los plazos y tasas de interés pactadas para cada tipo de transacción, así como las cuotas mensuales definidas.

Para las inversiones en instrumentos financieros cualquier prima o descuento entre el monto inicial de un instrumento y su monto al vencimiento se amortiza durante el plazo de la inversión y se registra como ingreso o gasto financiero, según corresponda.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### ii. Ingresos por Servicios

Los ingresos por comisión de apertura de contratos de arrendamiento financiero y por cuotas de seguro y/o de mantenimiento para los bienes arrendados se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### iii. Otros ingresos

Los otros ingresos se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado y se registran de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### n Gastos Financieros

Los gastos financieros comprenden intereses sobre pagarés financieros, rendimientos en operaciones de reporto por pagar, pérdidas en negociación de títulos valores y comisiones. Estos gastos se reconocen en el resultado del año por el método contable de lo devengado.

#### ñ Gastos

Los gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.

#### o Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto que se estima pagar sobre la renta imponible del año, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de reporte. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.

#### p Transacciones, Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta entre la fecha cuando se registra el activo y/o pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la del cierre contable, se registra contra los resultados del año.

Los montos de diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no hayan sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto y/o como gasto deducible para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año, según corresponda.



## Notas a los Estados Financieros

Las pérdidas cambiarias se consideran como gasto deducible si resultan de revaluaciones, reexpresiones o remedaciones de cuentas por pagar o cuentas por cobrar expresadas en moneda extranjera, originadas de operaciones destinadas a la generación de rentas gravadas, utilizando para la remedación el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala.

### 4 Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$613,230 (US\$951,805 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 5 Inversiones en Instrumentos Financieros

El saldo de esta cuenta corresponde a inversiones en Fondos de Inversión con vencimiento indefinido. Estas inversiones se consideran como equivalentes de efectivo.

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.83%	81,897	630,515
En quetzales	5.81%	-	<u>108,515</u>
			<u>739,030</u>

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.97%	79,641	616,176
En quetzales	6.25%	-	<u>102,555</u>
			<u>718,731</u>

### 6 Operaciones de Factoraje por Cobrar

El saldo de esta cuenta corresponde a operaciones de factoraje con plazos entre 30 y 180 días y vencimientos entre enero y junio de 2020 (entre enero y junio de 2019 para 2018). Estas operaciones devengan tasas de interés que oscilan entre 8% y 20% anual.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$883,273 (US\$1,107,277 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 7 Intereses por Cobrar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Por arrendamientos financieros	1,077,527	984,716
Por inversiones en instrumentos financieros	337,820	342,620
Por operaciones de factoraje	194,168	96,816
	<u>1,609,515</u>	<u>1,424,152</u>

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$87,684 (US\$89,506 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 8 Otras Cuentas por Cobrar

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Q
Cheques rechazados	199,573
Empleados	3,360
	<u>202,933</u>

### 9 Impuestos por Acreditar

El saldo de esta cuenta corresponde a créditos fiscales por impuesto al valor agregado.

### 10 Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Anticipos para arrendamientos	673,833	2,979,435
Bienes para arrendamientos	-	4,152,714
	<u>673,833</u>	<u>7,132,149</u>



## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$87,524 (US\$921,830 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### II Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Impuesto de solidaridad y pagos a cuenta de impuesto sobre la renta	76,588	62,258
Primas de seguro	57,954	58,968
Otros	32,127	30,442
	<u>166,669</u>	<u>151,668</u>

**Notas a los Estados Financieros**
**12 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
En títulos valores:				
Bonos Corporativos II Lafise Group Panamá Inc. (ver nota 15)	6.50% y 7.50%	Agosto 2023 y Agosto 2025	2,650,000	20,401,926
Bono de Banco de los Trabajadores, S.A. con valor nominal de US\$1,000,000	9.00%	Noviembre 2020	1,010,306	7,778,181
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				28,180,107
Menos porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				(7,778,181)
				<u>20,401,926</u>

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
En títulos valores:				
Bonos Corporativos II Lafise Group Panamá Inc.	6.50% y 7.50%	Agosto 2023 y Agosto 2025	3,254,000	25,176,035
Bono de Banco Industrial, S.A. con valor nominal de US\$500,000	5.50%	Enero 2022	499,375	3,864,130
				<u>29,040,165</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 13 Arrendamientos Financieros a Largo Plazo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019 Q	2018 Q
Arrendamientos financieros a largo plazo	46,198,263	39,876,135
Menos: porción corriente de arrendamientos financieros	(11,500,091)	(3,365,795)
	<u>34,698,172</u>	<u>36,510,340</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$3,607,164 (US\$3,138,682 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).
- (b) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los arrendamientos financieros devengan tasas de interés anual variable que oscilan entre 2.75% y 16.00% para créditos en quetzales y entre 7.50% y 13.16% para créditos en dólares.
- (c) Al 31 de diciembre de 2019 los arrendamientos financieros tienen vencimientos que oscilan del 2020 al 2024. Los vencimientos durante los próximos cinco años se resumen a continuación:

	Q
2020	11,500,091
2021	4,809,247
2022	18,729,423
2023	9,531,968
2024	1,627,534
	<u>46,198,263</u>

### 14 Impuestos por Acreditar a Largo Plazo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019 Q	2018 Q
Impuesto al valor agregado	1,389,880	1,198,342
Retenciones de impuesto al valor agregado	551,017	212,653
	<u>1,940,897</u>	<u>1,410,995</u>

Se estima aplicar y/o recuperar estos saldos en un periodo mayor a un año, derivado del nivel de débitos fiscales que genera la Compañía.

## Notas a los Estados Financieros

### 15 Operaciones de Reporto por Pagar

El saldo de esta cuenta corresponde a contrato por operación de reporto suscrito con una entidad relacionada por Q11,112,000 garantizado con un Bono Corporativo II Lafise Group Panamá Inc. con valor nominal de US\$2,000,000 (nota 12) y precio de recompra de 102.90%. Esta obligación venció en enero de 2020, sin embargo, de acuerdo con sus requerimientos de financiamiento la Compañía ha gestionado varias renovaciones de esta operación de reporto, venciendo el contrato actual en junio de 2020.

### 16 Pagarés Financieros

El 23 de junio de 2015 quedó inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías la autorización de Oferta Pública Bursátil para la emisión de los pagarés LAFISE ARQ1 hasta por un monto de Q80,000,000 y LAFISE ARS1 hasta por un monto de US\$15,000,000 por un plazo de diez años, para ser ofrecidos, cotizados y negociados en Guatemala exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Los pagarés podrán emitirse físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Los pagarés físicos serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del emisor, y no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del emisor ni por parte del inversionista. La Compañía responde con sus activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés, en adición cuenta con el aval de las entidades relacionadas Lafise Guatemala, S.A. y Lafise Valores, S.A. que son sociedades guatemaltecas.

El resumen de pagarés financieros a corto plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.50% - 5.75%	2020	6,067,000	46,708,862
LAFISE ARQ1	6.00% - 6.25%	2020	-	10,836,000
				<u>57,544,862</u>

Al 31 de diciembre de 2018:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARQ1	6.00% - 8.00%	2019	-	40,901,000
LAFISE ARS1	4.45% - 6.25%	2019	3,378,000	26,135,417
				<u>67,036,417</u>

## Notas a los Estados Financieros

El resumen de pagarés financieros a largo plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.44% - 6.25%	2020 al 2022	2,922,000	22,496,011
LAFISE ARQ1	7.00% - 8.00%	2020 al 2022	-	3,931,000
Total pagarés financieros a largo plazo				26,427,011
Menos porción corriente de pagarés financieros a largo plazo				(6,351,694)
				<u>20,075,317</u>

Al 31 de diciembre de 2018:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.44% - 6.25%	2019-2021	3,063,000	23,698,278
LAFISE ARQ1	7.00% - 8.00%	2019-2021	-	2,802,000
Total pagarés financieros a largo plazo				26,500,278
Menos porción corriente de pagarés financieros a largo plazo				(8,454,585)
				<u>18,045,693</u>

Al 31 de diciembre de 2019 los vencimientos de los pagarés financieros a largo plazo durante los próximos años se resumen a continuación:

	Q
2020	6,351,694
2021	15,889,302
2022	4,186,015
	<u>26,427,011</u>

### 17 Intereses y Rendimientos por Pagar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Intereses por pagarés financieros	1,318,690	1,869,876
Rendimientos por operación de reporto	5,297	-
	<u>1,323,987</u>	<u>1,869,876</u>

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$149,036 (US\$37,673 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 18 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Proveedores	1,793,384	2,146,852
Impuesto al valor agregado	295,769	255,548
Retenciones de impuesto sobre la renta	121,910	93,286
Prestaciones laborales	63,611	68,243
Cuotas laborales y patronales por pagar	20,650	19,950
Otros	118,602	82,919
	<u>2,413,926</u>	<u>2,666,798</u>

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$91,542 (US\$219,071 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 19 Intereses por Pagar a Largo Plazo

El saldo de esta cuenta corresponde a intereses por pagar sobre pagarés financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$2,151 (US\$529 en 2018) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 20 Provisión para Indemnizaciones Laborales

El movimiento contable de esta cuenta se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Saldo al inicio del año	497,721	525,197
Diferencial cambiario neto	(1,003)	10,417
Pagos aplicados a la provisión	-	(37,893)
Saldo al final del año	<u>496,718</u>	<u>497,721</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$26,318 convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).



## Notas a los Estados Financieros

### 21 Patrimonio de los Accionistas

#### i. Capital Pagado

El capital autorizado asciende a Q20,000,000 dividido y representado por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una (Q8,000,000 dividido y representado por 800,000 acciones comunes en 2018).

El capital suscrito y pagado asciende a Q12,000,000 dividido y representado por 1,200,000 acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una (Q8,000,000 dividido y representado por 800,000 acciones comunes en 2018).

De conformidad con el acta de Asamblea General Extraordinaria Totalitaria de Accionistas No. 13 del 2 de mayo de 2019 se aprobó aumentar el capital autorizado de la sociedad de Q8,000,000 a Q20,000,000 con un incremento de Q12,000,000 que se pagará de conformidad con el artículo 207 del Código de Comercio. El aumento de capital se formalizó mediante escritura pública No. 72 del 8 de julio de 2019 y fue inscrita por el Registro Mercantil General de la República el 12 de julio de 2019.

El 9 de agosto de 2019 se recibieron aportes en efectivo de los accionistas por Q4,000,000 para aumentar el capital pagado de Q8,000,000 a Q12,000,000.

#### ii. Reserva para Eventualidades

Durante el 2016 la administración tomó la decisión de separar de las utilidades no distribuidas Q244,185 para formar una reserva por futuras eventualidades.

### 22 Margen Financiero

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2019 Q	2018 Q
Ingresos financieros:		
Intereses por arrendamiento financiero	4,154,039	4,782,639
Intereses por operaciones de factoraje	2,247,557	629,709
Intereses y rendimientos por inversiones en instrumentos financieros	2,116,384	1,201,593
Ganancia en negociación de títulos valores	347,828	1,060
Intereses por cuentas bancarias	210,397	176,053
Rendimientos en fondos de inversión	23,333	23,280
Total ingresos financieros	<u>9,099,538</u>	<u>6,814,334</u>
Van	9,099,538	6,814,334

## Notas a los Estados Financieros

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Vienen	9,099,538	6,814,334
Gastos financieros:		
Intereses por pagarés financieros	(5,419,172)	(4,595,445)
Rendimientos por operaciones de reporto	(352,026)	(2,394)
Pérdida en negociación de títulos valores	(29,363)	(59,043)
Comisiones bancarias	-	(4,079)
Total gastos financieros	(5,800,561)	(4,660,961)
	3,298,977	2,153,373

### 23 Margen por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Ingresos por servicios:		
Comisiones por arrendamientos financieros	712,032	245,495
Reembolso de seguro de bienes arrendados	199,789	213,901
Comisiones por operaciones de factoraje	101,982	127,138
Mantenimiento de bienes arrendados	-	6,089
Total ingresos por servicios	1,013,803	592,623
Gastos por servicios:		
Comisiones por colocación	(307,247)	(274,591)
Total gastos por servicios	(307,247)	(274,591)
	706,556	318,032

### 24 Gastos Generales y de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Funcionarios y empleados	1,936,842	2,025,057
Honorarios profesionales	642,564	374,677
Van	2,579,406	2,399,734

## Notas a los Estados Financieros

	<b>Años terminados el</b>	
	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	2,579,406	2,399,734
Seguros	130,697	126,350
Mercadeo y publicidad	127,232	3,573
Impuestos y contribuciones	99,792	74,870
Combustibles y lubricantes	22,432	22,132
Suscripciones	12,580	2,148
Papelería y útiles	5,452	9,027
Cuentas incobrables	-	71,813
Otros	41,610	59,522
	<u>3,019,201</u>	<u>2,769,169</u>

Se ha acordado con la compañía relacionada propietaria del inmueble donde tiene ubicadas sus oficinas, que el uso de este no tiene costo de arrendamiento.

### 25 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 al 2019 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012, a partir del 1 de enero de 2015 se adoptó el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece un tipo impositivo de 25%.

Adicionalmente, las rentas de capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo de 10% y la recepción de dividendos, ganancias y utilidades está gravada con un tipo impositivo de 5%.

El gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 ascendió a Q174,533 (Q141,998 en 2018) lo que representa una tasa efectiva de 14.98% (25.56% en 2018). La integración de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta se resume en la página siguiente:

## Notas a los Estados Financieros

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Renta bruta (total de ingresos)	10,292,189	8,260,255
Menos:		
Costos y gastos deducibles	(7,391,989)	(6,372,341)
Rentas exentas y no afectas	(1,979,973)	(1,198,432)
Rentas de capital	(370,140)	(202,493)
Renta imponible	550,087	486,989
Tasa aplicable	25%	25%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	137,522	121,748
Más:		
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a rentas de capital	37,011	20,250
Gasto total de impuesto sobre la renta	174,533	141,998
Menos pagos a cuenta	(163,051)	(111,377)
Impuesto sobre la renta por pagar	11,482	30,621

Las determinaciones del gasto de impuesto sobre la renta antes indicadas se prepararon en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

### 26 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los estados financieros incluyen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Ingresos financieros (nota 22):		
Intereses por inversiones en instrumentos financieros	1,515,689	748,718
Ganancia en negociación de títulos valores	346,466	1,060
Rendimientos en fondos de inversión	23,333	23,280
	1,885,488	773,058

## Notas a los Estados Financieros

### 26 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Gastos financieros (nota 22):		
Intereses por pagarés financieros	1,108,082	1,573,342
Rendimientos por operaciones de reporte	352,026	-
	<u>1,460,108</u>	<u>1,573,342</u>
Otras transacciones:		
Venta de inversiones en instrumentos financieros	16,228,976	2,220,872
Compra de inversiones en instrumentos financieros	19,132,310	-

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos con partes relacionadas:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	Q	Q
Inversiones en instrumentos financieros (notas 5 y 12):		
Lafise Group Panamá Inc.	20,401,926	25,176,035
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	630,515	616,176
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	108,515	102,555
	<u>21,140,956</u>	<u>25,894,766</u>
Intereses por cobrar (nota 7):		
Lafise Group Panamá Inc.	247,359	307,156
Operaciones de reporte por pagar (nota 15):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	11,112,000	-
Pagarés financieros (nota 16):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	10,000,000	10,000,000
Lafise Valores S.A.	-	30,000,000
	<u>10,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
Intereses y rendimientos por pagar (nota 17):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	162,831	169,794
Lafise Valores, S.A.	-	1,394,384
	<u>162,831</u>	<u>1,564,178</u>



## **Notas a los Estados Financieros**

### **27 Contingencias**

Debido a que no hay una legislación específica que norme lo relativo al arrendamiento financiero en instituciones no supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Compañía ha aplicado políticas contables que pueden diferir de los criterios adoptados por la Superintendencia de Administración Tributaria.

### **28 Evento Subsecuente**

En diciembre de 2019 se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. En Guatemala ya se han reportado casos de esta pandemia y en marzo de 2020 el Gobierno de la República ordenó el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional.

Esta situación podría disminuir significativamente la actividad económica de la Compañía y afectar negativamente la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro.

En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que este evento subsecuente puede producir en la Compañía, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.



**B.Estados financieros auditados 2020**

**Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## **Índice del Contenido**

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





- 2) ***Cartera de Créditos por Arrendamientos Financieros***  
 Como se indica en la nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2020 la cartera de créditos por arrendamientos financieros incluye saldos por Q2,328,610 sobre los cuales la Compañía ha promovido acciones judiciales para agilizar la recuperación del monto indicado. El plazo para la recuperación de los saldos dependerá del período que conlleve concretar las acciones y resoluciones de los procesos ejecutados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.
- 3) ***Saldo y Transacciones con Partes Relacionadas***  
 Dirigimos la atención a las notas 1 y 25 a los estados financieros. La Compañía es miembro de un grupo de compañías con las que mantiene saldos y transacciones significativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

***Cuestión Clave de la Auditoría***

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido la de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

<b><i>Deterioro de cartera de créditos por arrendamientos financieros</i></b> <i>(Véase notas 3b y 12 a los estados financieros)</i>	
<b><i>Cuestión clave de la auditoría</i></b>	<b><i>Como se trató la cuestión clave en nuestra auditoría</i></b>
<p>El deterioro de los créditos por arrendamientos financieros es una cuestión clave para nuestra auditoría debido a la complejidad y subjetividad que requiere el estimar oportunamente alguna pérdida por este concepto.</p> <p>La estimación del deterioro requiere que la administración efectúe juicios para determinar con evidencia objetiva disponible la condición financiera de los arrendatarios y los flujos de efectivo esperados.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtener un entendimiento del ambiente de control de la Compañía,</li> <li>• Evaluación del proceso de aprobación y registro de los contratos que integran la cartera de créditos por arrendamientos financieros,</li> <li>• Evaluación de los reportes que se generan para efecto de control de las operaciones de arrendamientos financieros, incluyendo la consideración del impacto de cualquier deficiencia de control sobre la cartera de créditos por arrendamientos financieros.</li> </ul>

(Continúa)

<b><i>Deterioro de cartera de créditos por arrendamientos financieros (continuación)</i></b> <i>(Véase notas 3b y 12 a los estados financieros)</i>	
<b><i>Cuestión clave de la auditoría</i></b>	<b><i>Como se trató la cuestión clave en nuestra auditoría</i></b>
Debido a que la administración de la Compañía ha realizado gestiones administrativas y judiciales en los créditos que ha identificado con condiciones que impliquen atrasos en la recuperación de ciertos saldos por arrendamientos financieros, y a que estos créditos tienen como garantía los activos objeto del arrendamiento, no ha considerado aplicable registrar una estimación de deterioro sobre los saldos de la cartera de arrendamientos financieros al final del año.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de documentación que respalda cobros realizados a los arrendatarios en las fechas acordadas.</li> <li>• Confirmaciones a los arrendatarios.</li> <li>• Entender y evaluar los criterios aplicados por la administración para concluir que no es aplicable registrar una estimación por deterioro de la cartera de créditos por arrendamientos financieros.</li> <li>• Evaluar lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros y sus notas.</li> </ul>

***Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de esta.

(Continúa)



***Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

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

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

(Continúa)



*Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.*

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque razonablemente se esperaría que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Lic. Vilma Monroy  
Colegiado No. CPA – 231

Guatemala, 28 de abril de 2021

## Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en quetzales)

	2020 Q	2019 Q
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 4)	29,710,029	7,947,558
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	771,132	739,030
Porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo (nota 11)	21,092,220	7,778,181
Operaciones de factoraje por cobrar (nota 6)	13,211,495	24,480,609
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo (nota 12)	8,862,523	11,500,091
Intereses por cobrar (nota 7)	1,172,410	1,609,515
Otras cuentas por cobrar	33,984	-
Impuestos por acreditar (nota 8)	1,479,033	1,685,597
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros (nota 9)	-	673,833
Gastos pagados por anticipado (nota 10)	340,805	166,669
Total activos corrientes	<u>76,673,631</u>	<u>56,581,083</u>
Activos no corrientes:		
Inversiones en instrumentos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 11)	20,653,624	20,401,926
Arrendamientos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 12)	26,759,823	34,698,172
Impuestos por acreditar a largo plazo (nota 13)	728,883	1,940,897
Total activos no corrientes	<u>48,142,330</u>	<u>57,040,995</u>
	<u>124,815,961</u>	<u>113,622,078</u>
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Operaciones de reporto por pagar (nota 14)	-	11,112,000
Pagarés financieros (nota 15)	72,882,264	57,544,862
Porción corriente de pagarés financieros a largo plazo (nota 15)	18,069,289	6,351,694
Intereses y rendimientos por pagar (nota 16)	1,202,383	1,323,987
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 17)	1,054,769	2,413,926
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 24)	-	11,482
Total pasivos corrientes	<u>93,208,705</u>	<u>78,757,951</u>
Van	93,208,705	78,757,951

(Continúa)

**Balances Generales**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>93,208,705</u>	<u>78,757,951</u>
Pasivos no corrientes:		
Pagars financieros a largo plazo, menos porci3n corriente (nota 15)	14,934,051	20,075,317
Intereses por pagar a largo plazo (nota 18)	5,868	22,424
Provisi3n para indemnizaciones laborales (nota 19)	<u>1,236,950</u>	<u>496,718</u>
Total pasivos no corrientes	<u>16,176,869</u>	<u>20,594,459</u>
Total pasivos	<u>109,385,574</u>	<u>99,352,410</u>
Patrimonio de los accionistas (nota 20):		
Capital pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades no distribuidas	<u>3,430,387</u>	<u>2,269,668</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>15,430,387</u>	<u>14,269,668</u>
Contingencias (nota 26)	<u>124,815,961</u>	<u>113,622,078</u>

V3anse notas que acompa1an a los estados financieros.

**Estados de Resultados**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Ingresos financieros (nota 21)	8,770,156	9,099,538
Gastos financieros (nota 21)	<u>(4,797,791)</u>	<u>(5,800,561)</u>
Margen financiero	<u>3,972,365</u>	<u>3,298,977</u>
Ingresos por servicios (nota 22)	495,270	1,013,803
Gastos por servicios (nota 22)	<u>(247,706)</u>	<u>(307,247)</u>
Margen por servicios	<u>247,564</u>	<u>706,556</u>
Margen financiero y por servicios	4,219,929	4,005,533
Gastos generales y de administración (nota 23)	<u>(2,764,803)</u>	<u>(3,019,201)</u>
Utilidad en operación	1,455,126	986,332
(Pérdida) ganancia neta por diferencial cambiario	(55,379)	172,627
Otros ingresos	285	6,221
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>1,400,032</u>	<u>1,165,180</u>
Impuesto sobre la renta (nota 24)	<u>(239,313)</u>	<u>(174,533)</u>
Utilidad neta	<u>1,160,719</u>	<u>990,647</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Patrimonio de los Accionistas**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019*
*(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Capital pagado:		
Saldo al inicio del año	12,000,000	8,000,000
Aportes de capital recibidos (nota 20 i.)	-	4,000,000
Saldo al final del año	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Utilidades no distribuidas:		
Reserva legal (nota 3k):		
Saldo al inicio del año	151,112	101,580
Traslado de utilidades disponibles	58,036	49,532
Saldo al final del año	<u>209,148</u>	<u>151,112</u>
Reserva para eventualidades (nota 20 ii.):		
Saldo al inicio y al final del año	<u>244,185</u>	<u>244,185</u>
Disponibles:		
Saldo al inicio del año	1,874,371	933,256
Utilidad neta	1,160,719	990,647
	<u>3,035,090</u>	<u>1,923,903</u>
Menos:		
Traslado a reserva legal	<u>(58,036)</u>	<u>(49,532)</u>
Saldo al final del año	<u>2,977,054</u>	<u>1,874,371</u>
Total utilidades no distribuidas	<u>3,430,387</u>	<u>2,269,668</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>15,430,387</u>	<u>14,269,668</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Flujos de Efectivo**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	1,160,719	990,647
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo procedentes de (usados en) las actividades de operación:		
Ingresos financieros netos	(4,071,516)	(2,980,512)
Diferencial cambiario en inversiones en instrumentos financieros	(279,940)	-
Gasto de impuesto sobre la renta	239,313	174,533
Gasto por prima en inversiones en títulos valores	99,151	-
Gasto por provisión para indemnizaciones laborales	97,009	-
Diferencial cambiario en provisión para indemnizaciones laborales	11,202	(1,003)
	<u>(2,744,062)</u>	<u>(1,816,335)</u>
Cambios netos en activos y pasivos operativos:		
Pagarés financieros	21,913,731	(9,564,822)
Operaciones de factoraje por cobrar	11,269,114	(8,048,573)
Arrendamientos financieros	10,575,917	(6,322,128)
Impuestos por acreditar	1,418,578	112,304
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,359,157)	(252,872)
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros	673,833	6,458,316
Provisión para indemnizaciones laborales	632,021	-
Gastos pagados por anticipado	(93,016)	(15,001)
Otras cuentas por cobrar	(33,984)	202,933
	<u>44,997,037</u>	<u>(17,429,843)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	42,252,975	(19,246,178)
Intereses recibidos	9,207,261	8,566,347
Intereses pagados	(4,836,800)	(6,298,753)
Impuesto sobre la renta pagado	(331,915)	(193,672)
Flujos netos de efectivo procedentes de (usados en) actividades de operación	<u>46,291,521</u>	<u>(17,172,256)</u>
Van	46,291,521	(17,172,256)

(Continúa)



**Estados de Flujos de Efectivo**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Van	<u>46,291,521</u>	<u>(17,172,256)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión: (Disminución) aumento neto por inversiones en instrumentos financieros	<u>(13,384,948)</u>	<u>860,058</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) procedentes de actividades de inversión	<u>(13,384,948)</u>	<u>860,058</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación: (Disminución) aumento neto en operaciones de reporto por pagar	<u>(11,112,000)</u>	<u>11,112,000</u>
Recibido por aportes de capital	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) procedentes de actividades de financiación	<u>(11,112,000)</u>	<u>15,112,000</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	21,794,573	(1,200,198)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,686,588	9,886,786
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>30,481,161</u>	<u>8,686,588</u>

**Información complementaria**

El resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Efectivo	29,710,029	7,947,558
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	771,132	739,030
	<u>30,481,161</u>	<u>8,686,588</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## **Notas a los Estados Financieros**

*31 de diciembre de 2020 y 2019*

### **1 Constitución y Operaciones**

Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. (la "Compañía") se constituyó bajo las leyes de la República de Guatemala el 9 de noviembre de 1989 para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal consiste en otorgar financiamiento por medio de contratos de arrendamiento financiero y operaciones de factoraje, así como la captación de fondos a través de colocación de pagarés financieros negociados exclusivamente en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. que opera en Guatemala.

En el curso ordinario de sus operaciones realiza transacciones significativas con partes relacionadas, principalmente por inversiones en instrumentos financieros y/o por obligaciones por pagarés financieros, así como los correspondientes ingresos y/o gastos relacionados, entre otras.

Sus oficinas centrales están ubicadas en 16 calle 0-55, zona 10, Torre Internacional, oficina 901, Ciudad de Guatemala. Su controladora última es la entidad Lafise Group Panamá, Inc. constituida en la República de Panamá.

### **2 Bases de Preparación**

#### **a Base de Contabilidad**

Las políticas contables utilizadas para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante "las regulaciones del Impuesto sobre la Renta").

#### **b Bases de Medición**

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base de costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

#### **c Moneda de Presentación**

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Al 31 de diciembre de 2020 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.79 = US\$1.00 (Q7.70 = US\$1.00 para 2019).

#### **d Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3 Políticas Contables Significativas**

La información adjunta contenida en los estados financieros y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

#### **a Inversiones en Instrumentos Financieros**

El portafolio de inversiones en instrumentos financieros comprende lo siguiente:

##### **i. Títulos Valores**

Las inversiones en títulos valores se registran al costo de adquisición sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. Las compras, amortizaciones y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

##### **ii. Fondos de Inversión**

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición. Las inversiones adicionales y los retiros se registran en la fecha de la transacción. Mensualmente se ajusta el saldo de la inversión con base en el valor reportado en el estado de cuenta respectivo. Los rendimientos generados por la inversión se reconocen en los resultados del año.

#### **b Arrendamientos Financieros**

Se otorgan créditos bajo contratos de arrendamiento financiero, los cuales se registran a su valor pendiente de cobro. El capital se recupera durante el plazo establecido en el contrato y al finalizar el plazo los arrendatarios pueden ejercer la opción de compra sobre los bienes arrendados.

De conformidad con el contrato de arrendamiento se establecen cuotas mensuales a cubrir por el arrendatario, que, en adición a la porción de capital, incluyen los intereses devengados, y en caso sea negociado también el cobro por seguro y mantenimiento.

#### **c Operaciones de Factoraje**

Se otorgan créditos mediante la concesión de cupos autorizados para operaciones de factoraje. El registro contable inicial se efectúa al valor pendiente de cobro, que es equivalente al valor de la factura menos un descuento determinado sobre el valor futuro a recibir por las facturas negociadas.

#### **d Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

**e Cuentas Incobrables**

Los saldos pendientes de cobro por arrendamientos financieros, operaciones de factoraje y otras cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta.

**f Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros**

Los bienes para arrendamientos financieros corresponden a activos ya adquiridos para ser otorgados en arrendamiento y se registran al costo. Estos activos se mantienen en esta cuenta hasta que se finaliza la formalización del arrendamiento financiero mediante la suscripción del respectivo contrato.

Los anticipos para arrendamientos financieros se registran con el valor de los desembolsos iniciales efectuados a los proveedores para la adquisición de los bienes que se otorgarán en arrendamiento.

**g Operaciones de Reporto por Pagar**

Los fondos obtenidos mediante el otorgamiento de inversiones en valores bajo acuerdo de recompra se registran al costo como pasivo. Los títulos valores otorgados como garantía se mantienen registrados como activo. Los rendimientos generados por el plazo y precio de recompra pactado en el contrato de reporto se registran como gasto en los resultados del año conforme se devengan con abono a la cuenta de intereses y rendimientos por pagar.

**h Pagarés Financieros**

Se emiten pagarés físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Las obligaciones se reconocen como un pasivo a su valor nominal y devengan intereses de acuerdo con las condiciones pactadas en cada serie autorizada. Las amortizaciones se registran contablemente en la fecha de la transacción, de conformidad con el plazo pactado para cada pagaré emitido.

**i Provisiones**

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

**j Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.



## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### k Reserva Legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

#### l Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según lo establecido en el artículo 85 a) del mismo Código. La política de la Compañía es pagar indemnizaciones laborales en todos los casos previstos por el Código de Trabajo.

Se contabiliza una provisión, que no excede del límite máximo permitido por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta, para cubrir el pago de indemnizaciones laborales. El incremento a la provisión se constituye con cargo a los resultados del año y los pagos por indemnizaciones se cargan contra la provisión registrada para el efecto.

#### m Reconocimiento de Ingresos

##### i. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros por intereses ganados en operaciones de arrendamiento financiero, operaciones de factoraje, inversiones en instrumentos financieros y cuentas bancarias, así como ganancias en negociación de títulos valores, se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

Para el reconocimiento de ingresos se toman en cuenta los plazos y tasas de interés pactadas para cada tipo de transacción, así como las cuotas mensuales definidas.

Para las inversiones en instrumentos financieros cualquier prima o descuento entre el monto inicial de un instrumento y su monto al vencimiento se amortiza durante el plazo de la inversión y se registra como ingreso o gasto financiero, según corresponda.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### ii. Ingresos por Servicios

Los ingresos por comisión de apertura de contratos de arrendamiento financiero y por cuotas de seguro y/o de mantenimiento para los bienes arrendados se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### iii. Otros ingresos

Los otros ingresos se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado y se registran de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### n Gastos Financieros

Los gastos financieros comprenden intereses sobre pagarés financieros, rendimientos en operaciones de reporto por pagar, pérdidas en negociación de títulos valores y comisiones. Estos gastos se reconocen en el resultado del año por el método contable de lo devengado.

#### ñ Gastos

Los gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.

#### o Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto que se estima pagar sobre la renta imponible del año, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de reporte. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.

#### p Transacciones, Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta entre la fecha cuando se registra el activo y/o pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la del cierre contable, se registra contra los resultados del año.

Los montos de diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no han sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto y/o como gasto deducible para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año, según corresponda.



## Notas a los Estados Financieros

Las pérdidas cambiarias se consideran como gasto deducible si resultan de revaluaciones, reexpresiones o remedaciones de cuentas por pagar o cuentas por cobrar expresadas en moneda extranjera, originadas de operaciones destinadas a la generación de rentas gravadas, utilizando para la remedación el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala.

### 4 Efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$1,735,736 (US\$613,230 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 5 Inversiones en Instrumentos Financieros

El saldo de esta cuenta corresponde a inversiones en Fondos de Inversión con vencimiento indefinido. Estas inversiones se consideran como equivalentes de efectivo.

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.89%	84,262	656,720
En quetzales	5.43%	-	114,412
			<u>771,132</u>

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Costo en US\$</b>	<b>Costo en Q</b>
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.83%	81,897	630,515
En quetzales	5.81%	-	108,515
			<u>739,030</u>

### 6 Operaciones de Factoraje por Cobrar

El saldo de esta cuenta corresponde a operaciones de factoraje con plazos entre 30 y 180 días y vencimientos entre enero y junio de 2021 (entre enero y junio de 2020 para 2019). Estas operaciones devengan tasas de interés anual que oscilan entre 8.00% y 18.75% (8.00% y 20.00% en 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$785,107 (US\$883,273 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

## Notas a los Estados Financieros

### 7 Intereses por Cobrar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Por inversiones en instrumentos financieros	518,260	337,820
Por arrendamientos financieros	442,343	1,077,527
Por operaciones de factoraje	211,807	194,168
	<u>1,172,410</u>	<u>1,609,515</u>

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$101,823 (US\$87,684 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 8 Impuestos por Acreditar

El saldo de esta cuenta corresponde a créditos fiscales por impuesto al valor agregado.

### 9 Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 corresponde a anticipos por US\$87,524 para operaciones de arrendamientos financieros, convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 10 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Impuesto de solidaridad y pagos a cuenta de impuesto sobre la renta	157,708	76,588
Desarrollo de sistemas informáticos	127,991	-
Primas de seguro	26,246	57,954
Otros	28,860	32,127
	<u>340,805</u>	<u>166,669</u>

**Notas a los Estados Financieros**
**11 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos El Lafise Group Panamá Inc.	6.50% y 7.30%	Agosto 2023 y agosto 2023	2,650,000	20,653,624
Bonos Corporativos Societe Generale, S.A. con valor nominal de US\$1,500,000 (a)	4.25%	Abril 2025	1,653,841	12,889,739
Bonos Corporativos JPMorgan Chase & Co. con valor nominal de US\$1,000,000 (a)	5.00%	Julio 2069	1,052,434	8,202,481
Sub-total				41,745,844
Menos porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				(21,092,220)
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				20,653,624

- (a) La Compañía negoció estos valores durante enero de 2021 con un precio de venta de US\$2,743,356 que incluye capital e intereses corridos, por lo que estas inversiones se presentan clasificadas como porción corriente.

**Notas a los Estados Financieros**
**11 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo (continuación)**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos El Lafise Group Panamá Inc. (ver nota 14)	6.50% y 7.30%	Agosto 2023 y agosto 2025	2,650,000	20,401,926
Bono de Banco de los Trabajadores, S.A. con valor nominal de US\$1,000,000	9.00%	Noviembre 2020	1,010,306	7,778,181
Sub-total				28,180,107
Menos porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				(7,778,181)
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				20,401,926

## Notas a los Estados Financieros

### 12 Arrendamientos Financieros a Largo Plazo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020 Q	2019 Q
Arrendamientos financieros a largo plazo	35,622,346	46,198,263
Menos: porción corriente de arrendamientos financieros	(8,862,523)	(11,500,091)
	<u>26,759,823</u>	<u>34,698,172</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$2,831,060 (US\$3,607,164 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).
- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los arrendamientos financieros devengan tasas de interés anual variable que oscilan entre 9.00% y 16.00% (2.75% y 16.00% en 2019) para créditos en quetzales y entre 7.50% y 14.35% (7.50% y 13.16% en 2019) para créditos en dólares.
- (c) Al 31 de diciembre de 2020 la cartera de créditos por arrendamientos financieros incluye saldos por Q2,328,610 sobre los cuales se han promovido acciones judiciales para agilizar su recuperación, mediante un juicio ejecutivo y un juicio sumario mercantil. De acuerdo con el asesor legal de la Compañía se visualiza que el resultado de estos procesos debería ser favorable. El plazo para la recuperación de estos saldos dependerá del período que conlleve concretar las acciones y resoluciones de los procesos ejecutados.
- (d) Al 31 de diciembre de 2020 la cartera de créditos por arrendamientos financieros incluye saldos por Q2,003,215 que han presentado atrasos en su recuperación; sin embargo, se han realizado gestiones administrativas con los arrendatarios para coordinar planes de convenios de pago, reestructuras de contrato y obtención de garantías adicionales, entre otros.
- (e) Al 31 de diciembre de 2020 los arrendamientos financieros tienen vencimientos que oscilan del 2021 al 2024. Los vencimientos durante los próximos años se resumen a continuación:

	Q
2021	8,862,523
2022	9,777,460
2023	14,083,115
2024	<u>2,899,248</u>
	<u>35,622,346</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 13 Impuestos por Acreditar a Largo Plazo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Retenciones de impuesto al valor agregado	728,883	551,017
Impuesto al valor agregado	-	1,389,880
	<u>728,883</u>	<u>1,940,897</u>

Se estima aplicar y/o recuperar estos saldos en un periodo mayor a un año, derivado del nivel de débitos fiscales que genera la Compañía.

### 14 Operaciones de Reporto por Pagar

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de esta cuenta corresponde a contrato por operación de reporto suscrito con una entidad relacionada por Q11,112,000 garantizado con un Bono Corporativo II Lafise Group Panamá Inc. con valor nominal de US\$2,000,000 (nota 11) y precio de recompra de 102.90%. Esta obligación se liquidó en junio de 2020.

### 15 Pagarés Financieros

El 23 de junio de 2015 quedó inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías la autorización de Oferta Pública Bursátil para la emisión de los pagarés LAFISE ARQ1 hasta por un monto de Q80,000,000 y LAFISE ARS1 hasta por un monto de US\$15,000,000 por un plazo de diez años, para ser ofrecidos, cotizados y negociados en Guatemala exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Los pagarés podrán emitirse físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Los pagarés físicos serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del emisor, y no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del emisor ni por parte del inversionista. La Compañía responde con sus activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés, en adición cuenta con el aval de las entidades relacionadas Lafise Guatemala, S.A. y Lafise Valores, S.A. que son sociedades guatemaltecas.

El resumen de pagarés financieros a corto plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.00% - 5.75%	2021	6,721,000	52,382,264
LAFISE ARQ1	5.50% - 6.50%	2021	-	20,500,000
				<u>72,882,264</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 15 Pagars Financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARQ1	4.50% - 5.75%	2020	6,067,000	46,708,862
LAFISE ARS1	6.00% - 6.25%	2020	-	10,836,000
				<u>57,544,862</u>

El resumen de pagarés financieros a largo plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.44% - 6.25%	2021-2023	3,602,000	28,073,340
LAFISE ARQ1	7.00% - 8.00%	2021-2023	-	4,930,000
Sub-total				<u>33,003,340</u>
Menos porción corriente de pagarés financieros a largo plazo				<u>(18,069,289)</u>
Total pagarés financieros a largo plazo				<u>14,934,051</u>

Al 31 de diciembre de 2019:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.44% - 6.25%	2020 al 2022	2,922,000	22,496,011
LAFISE ARQ1	7.00% - 8.00%	2020 al 2022	-	3,931,000
Sub-total				<u>26,427,011</u>
Menos porción corriente de pagarés financieros a largo plazo				<u>(6,351,694)</u>
Total pagarés financieros a largo plazo				<u>20,075,317</u>

Al 31 de diciembre de 2020 los vencimientos de los pagarés financieros a largo plazo durante los próximos años se resumen a continuación:

	Q
2021	18,069,289
2022	7,140,231
2023	7,793,820
	<u>33,003,340</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 16 Intereses y Rendimientos por Pagar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Intereses por pagarés financieros	1,202,383	1,318,690
Rendimientos por operación de reporte	-	5,297
	<u>1,202,383</u>	<u>1,323,987</u>

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$119,365 (US\$149,036 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 17 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Proveedores	523,211	1,793,384
Impuesto al valor agregado	294,992	295,769
Retenciones de impuesto sobre la renta	86,137	121,910
Prestaciones laborales	69,941	63,611
Cuotas laborales y patronales por pagar	20,787	20,650
Otros	59,701	118,602
	<u>1,054,769</u>	<u>2,413,926</u>

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$15,587 (US\$91,542 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 18 Intereses por Pagar a Largo Plazo

El saldo de esta cuenta corresponde a intereses por pagar sobre pagarés financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$2,151 convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 19 Provisión para Indemnizaciones Laborales

El movimiento contable de esta cuenta se resume en la página siguiente.

## Notas a los Estados Financieros

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2020 Q	2019 Q
Saldo al inicio del año	496,718	497,721
Traslado de pasivo por sustitución patronal	632,021	-
Provisión cargada a los resultados del año	97,009	-
Diferencial cambiario neto	11,202	(1,003)
Saldo al final del año	<u>1,236,950</u>	<u>496,718</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 la Compañía recibió de una parte relacionada US\$82,092 equivalentes a Q632,021 por traslado de pasivo acumulado por indemnización correspondiente a un empleado contratado por la Compañía, derivado de un acuerdo de sustitución patronal.

Al 31 de diciembre de 2020 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$114,728 (US\$26,318 en 2019) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 20 Patrimonio de los Accionistas

#### i. Capital Pagado

El capital autorizado asciende a Q20,000,000 dividido y representado por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una.

El capital suscrito y pagado asciende a Q12,000,000 dividido y representado por 1,200,000 acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una.

De conformidad con el acta de Asamblea General Extraordinaria Totalitaria de Accionistas No. 13 del 2 de mayo de 2019 se aprobó aumentar el capital autorizado de la sociedad de Q8,000,000 a Q20,000,000 con un incremento de Q12,000,000 que se pagará de conformidad con el artículo 207 del Código de Comercio. El aumento de capital se formalizó mediante escritura pública No. 72 del 8 de julio de 2019 y fue inscrita por el Registro Mercantil General de la República el 12 de julio de 2019.

El 9 de agosto de 2019 se recibieron aportes en efectivo de los accionistas por Q4,000,000 para aumentar el capital pagado de Q8,000,000 a Q12,000,000.

#### ii. Reserva para Eventualidades

Durante el 2016 la administración tomó la decisión de separar de las utilidades no distribuidas Q244,185 para formar una reserva por futuras eventualidades.

## Notas a los Estados Financieros

### 21 Margen Financiero

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Ingresos financieros:		
Intereses por arrendamientos financieros	4,545,359	4,154,039
Intereses y rendimientos por inversiones en instrumentos financieros	2,155,986	2,116,384
Intereses por operaciones de factoraje	1,773,525	2,247,557
Intereses por cuentas bancarias	271,141	210,397
Rendimientos en fondos de inversión	24,145	23,333
Ganancia en negociación de títulos valores	-	347,828
Total ingresos financieros	<u>8,770,156</u>	<u>9,099,538</u>
Gastos financieros:		
Intereses por pagarés financieros	(4,480,561)	(5,419,172)
Rendimientos por operaciones de reporto	(218,079)	(352,026)
Prima por inversiones en títulos valores	(99,151)	-
Pérdida en negociación de títulos valores	-	(29,363)
Total gastos financieros	<u>(4,797,791)</u>	<u>(5,800,561)</u>
	<u>3,972,365</u>	<u>3,298,977</u>

### 22 Margen por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Ingresos por servicios:		
Comisiones por arrendamientos financieros	272,136	712,032
Reembolso de seguro de bienes arrendados	127,670	199,789
Comisiones por operaciones de factoraje	95,464	101,982
Total ingresos por servicios	<u>495,270</u>	<u>1,013,803</u>
Gastos por servicios:		
Comisiones por colocación	(247,706)	(307,247)
Total gastos por servicios	<u>(247,706)</u>	<u>(307,247)</u>
	<u>247,564</u>	<u>706,556</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 23 Gastos Generales y de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Funcionarios y empleados	2,089,203	1,936,842
Honorarios profesionales	245,807	642,564
Mercadeo y publicidad	120,546	127,232
Seguros	97,708	130,697
Impuestos y contribuciones	86,556	99,792
Combustibles y lubricantes	14,505	22,432
Suscripciones	12,705	12,580
Papelera y útiles	11,013	5,452
Servicios de desarrollo de sistemas	10,268	-
Comisiones y cargos bancarios	8,261	10,088
Donaciones	7,693	-
Gastos de higiene y sanitización	6,923	-
Otros	53,615	31,522
	<u>2,764,803</u>	<u>3,019,201</u>

Se ha acordado con la compañía relacionada propietaria del inmueble donde tiene ubicadas sus oficinas, que el uso de este no tiene costo de arrendamiento.

### 24 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 al 2020 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012, a partir del 1 de enero de 2015 se adoptó el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece un tipo impositivo de 25%. Adicionalmente, las rentas de capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo de 10% y la recepción de dividendos, ganancias y utilidades está gravada con un tipo impositivo de 5%.

El gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 ascendió a Q239,313 (Q174,533 en 2019) lo que representa una tasa efectiva de 17.09% (14.98% en 2019).

## Notas a los Estados Financieros

### 24 Impuesto sobre la Renta (continuación)

La integración de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Renta bruta (total de ingresos)	9,265,711	10,292,189
Menos:		
Costos y gastos deducibles	(5,971,391)	(7,391,989)
Rentas exentas y no afectas	(2,141,655)	(1,979,973)
Rentas de capital	(309,617)	(370,140)
Renta imponible	843,048	550,087
Tasa aplicable	25%	25%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	210,762	137,522
Más:		
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a rentas de capital	28,551	37,011
Gasto total de impuesto sobre la renta	239,313	174,533
Menos pagos a cuenta y acreditamientos	(239,313)	(163,051)
Impuesto sobre la renta por pagar	-	11,482

Las determinaciones del gasto de impuesto sobre la renta antes indicadas se prepararon en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

A partir del 1 de enero de 2013 cobró vigencia la regulación de Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas. Esta regulación está contenida en el capítulo VI, libro I, artículos del 54 al 67 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012.

El 20 de diciembre de 2013 se publicó el Decreto Número 19-2013 que reforma la Ley de Actualización Tributaria, estableciendo en el artículo 27 transitorio de este Decreto que las Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas, tomarían efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

## Notas a los Estados Financieros

### 25 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los estados financieros incluyen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2020 Q	2019 Q
Ingresos financieros (nota 21):		
Intereses por inversiones en instrumentos financieros	1,484,598	1,515,689
Rendimientos en fondos de inversión	24,145	23,333
Ganancia en negociación de títulos valores	-	346,466
	<u>1,508,743</u>	<u>1,885,488</u>
Gastos financieros (nota 21):		
Intereses por pagarés financieros	657,690	1,108,082
Rendimientos por operaciones de reporto	218,079	352,026
	<u>875,769</u>	<u>1,460,108</u>
Otras transacciones:		
Venta de inversiones en instrumentos financieros	<u>6,220,296</u>	<u>16,228,976</u>
Compra de inversiones en instrumentos financieros	<u>6,225,320</u>	<u>19,132,310</u>

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos con partes relacionadas:

	31 de diciembre	
	2020 Q	2019 Q
Inversiones en instrumentos financieros (notas 5 y 11):		
Lafise Group Panamá Inc.	20,633,944	20,401,926
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	656,720	630,515
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	114,412	108,515
	<u>21,405,076</u>	<u>21,140,956</u>
Intereses por cobrar (nota 7):		
Lafise Group Panamá Inc.	<u>250,411</u>	<u>247,359</u>
Operaciones de reporto por pagar (nota 14):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	-	<u>11,112,000</u>

## Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre	
	2020	2019
	Q	Q
Pagarés financieros (nota 15):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	11,000,000	10,000,000
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	2,369,321	-
	<u>13,369,321</u>	<u>10,000,000</u>
Intereses y rendimientos por pagar (nota 16):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	165,082	162,831
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	5,267	-
	<u>170,349</u>	<u>162,831</u>

### 26 Contingencias

Debido a que al 31 de diciembre de 2020 no había una legislación específica que normara lo relativo al arrendamiento financiero en instituciones no supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Compañía ha aplicado políticas contables que pueden diferir de los criterios adoptados por la Superintendencia de Administración Tributaria para este periodo fiscal y los periodos anteriores aún no prescritos.

### 27 Evento Subsecuente

El 2 de marzo de 2021 se publicó la Ley de Leasing, Decreto Número 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, que tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los involucrados en estas operaciones. Este Decreto entrará en vigor tres (3) meses después de su publicación en el Diario Oficial.

La Compañía deberá adecuarse a las disposiciones contenidas en este Decreto dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de su vigencia.

**C.Estados financieros auditados 2021**

**Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





## **Índice del Contenido**

### Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales  
Estados de Resultados  
Estados de Patrimonio de los Accionistas  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros



## **Informe de los Auditores Independientes**

### **A los Accionistas de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.:**

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. (en adelante la "Compañía"), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

#### ***Base para la Opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### ***Asuntos de Énfasis***

##### ***1) Base de Contabilidad***

Hacemos referencia a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen las bases de contabilización utilizadas por la Compañía. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. Consecuentemente, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

(Continúa)

**2) *Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas***

Dirigimos la atención a las notas 1 y 27 a los estados financieros. La Compañía es miembro de un grupo de compañías con las que mantiene saldos y transacciones significativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

***Cuestión Clave de la Auditoría***

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido la de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

Hemos determinado que no hay cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

***Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de esta.

***Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

(Continúa)

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

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

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

(Continúa)

*Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.*

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque razonablemente se esperaría que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Lic. Vilma Monroy  
Colegiado No. CPA – 231

Guatemala, 27 de abril de 2022





## Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en quetzales)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 4)	8,753,495	29,710,029
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	786,970	771,132
Operaciones de reporto por cobrar (nota 6)	10,800,000	-
Operaciones de factoraje por cobrar (nota 7)	7,519,039	13,211,495
Porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo (nota 12)	-	21,092,220
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo neto (nota 13)	7,785,156	8,862,523
Intereses y rendimientos por cobrar (nota 8)	1,141,522	1,172,410
Otras cuentas por cobrar	102,017	33,984
Impuestos por acreditar (nota 9)	1,489,553	1,636,741
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros (nota 10)	975,947	-
Gastos pagados por anticipado (nota 11)	235,188	183,097
Total activos corrientes	39,588,887	76,673,631
Activos no corrientes:		
Inversiones en instrumentos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 12)	61,435,781	20,653,624
Arrendamientos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 13)	17,489,437	26,759,823
Impuestos por acreditar a largo plazo (nota 14)	167,825	728,883
Total activos no corrientes	79,093,043	48,142,330
	118,681,930	124,815,961
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Pagarés financieros (nota 15)	83,318,354	72,882,264
Porción corriente de pagarés financieros a largo plazo (nota 15)	7,087,418	18,069,289
Intereses y rendimientos por pagar (nota 16)	1,179,229	1,202,383
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 17)	2,395,806	1,054,769
Total pasivos corrientes	93,980,807	93,208,705
Van	93,980,807	93,208,705

(Continúa)

**Balances Generales**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>93,980,807</u>	<u>93,208,705</u>
Pasivos no corrientes:		
Pagars financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 15)	10,613,790	14,934,051
Intereses por pagar a largo plazo	-	5,868
Provisión para indemnizaciones laborales (nota 18)	<u>1,274,830</u>	<u>1,236,950</u>
Total pasivos no corrientes	<u>11,888,620</u>	<u>16,176,869</u>
Total pasivos	<u>105,869,427</u>	<u>109,385,574</u>
Patrimonio de los accionistas (nota 19):		
Capital pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades no distribuidas	<u>812,503</u>	<u>3,430,387</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>12,812,503</u>	<u>15,430,387</u>
Contingencias (nota 27)		
	<u>118,681,930</u>	<u>124,815,961</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Resultados**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020*
*(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Ingresos financieros (nota 20)	8,018,758	8,770,156
Gastos financieros (nota 20)	<u>(5,719,265)</u>	<u>(4,797,791)</u>
Margen financiero	<u>2,299,493</u>	<u>3,972,365</u>
Ingresos por servicios (nota 21)	368,690	495,270
Gastos por servicios (nota 21)	<u>(256,661)</u>	<u>(247,706)</u>
Margen por servicios	<u>112,029</u>	<u>247,564</u>
Margen financiero y por servicios	2,411,522	4,219,929
Gastos generales y de administración (nota 22)	<u>(2,777,603)</u>	<u>(2,764,803)</u>
(Pérdida) utilidad en operación	<u>(366,081)</u>	<u>1,455,126</u>
Otros ingresos (nota 23)	151,056	285
Otros gastos (nota 24)	(101,855)	-
Pérdida neta por diferencial cambiario	<u>(19,445)</u>	<u>(55,379)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>(336,325)</u>	<u>1,400,032</u>
Impuesto sobre la renta (nota 25)	<u>(43,040)</u>	<u>(239,313)</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>(379,365)</u>	<u>1,160,719</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Patrimonio de los Accionistas**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020*
*(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Capital pagado:		
Saldo al inicio y final del año	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Utilidades no distribuidas:		
Reserva legal (nota 3k):		
Saldo al inicio del año	209,148	151,112
Traslado de utilidades disponibles	-	58,036
Saldo al final del año	<u>209,148</u>	<u>209,148</u>
Reserva para eventualidades (nota 19 ii.):		
Saldo al inicio del año	244,185	244,185
Traslado a provisión para cuentas incobrables por arrendamientos financieros	<u>(244,185)</u>	-
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>244,185</u>
Disponibles:		
Saldo al inicio del año	2,977,054	1,874,371
(Pérdida) utilidad neta	<u>(379,365)</u>	<u>1,160,719</u>
	<u>2,597,689</u>	<u>3,035,090</u>
Menos:		
Traslado a provisión para cuentas incobrables por arrendamientos financieros (nota 19 iii.)	<u>(1,994,334)</u>	-
Traslado a reserva legal	<u>-</u>	<u>(58,036)</u>
	<u>(1,994,334)</u>	<u>(58,036)</u>
Saldo al final del año	<u>603,355</u>	<u>2,977,054</u>
Total utilidades no distribuidas	<u>812,503</u>	<u>3,430,387</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>12,812,503</u>	<u>15,430,387</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Flujos de Efectivo**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	(379,365)	1,160,719
Partidas de conciliación entre la (pérdida) utilidad neta y los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación:		
Ingresos financieros netos	(2,067,865)	(4,071,516)
Diferencial cambiario en inversiones en instrumentos financieros	412,107	(279,940)
Utilidad en negociación de bienes realizables	(149,636)	-
Gasto por prima en inversiones en títulos valores	142,175	99,151
Gasto por cuentas incobrables	101,855	-
Gasto por provisión para indemnizaciones laborales	95,624	97,009
Gasto de impuesto sobre la renta	43,040	239,313
Diferencial cambiario en provisión para indemnizaciones laborales	(8,449)	11,202
Utilidad en venta de bienes realizables	(588)	-
	<u>(1,811,102)</u>	<u>(2,744,062)</u>
Cambios netos en activos y pasivos operativos:		
Arrendamientos financieros	8,109,074	10,575,917
Operaciones de factoraje por cobrar	5,692,456	11,269,114
Pagarés financieros	(4,866,042)	21,913,731
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,341,037	(1,359,157)
Bienes y anticipos para arrendamientos financieros	(975,947)	673,833
Impuestos por acreditar	708,246	1,418,578
Otras cuentas por cobrar	(68,033)	(33,984)
Gastos pagados por anticipado	(52,091)	(93,016)
Pago de indemnizaciones	(49,295)	-
Provisión para indemnizaciones laborales	-	632,021
	<u>9,839,405</u>	<u>44,997,037</u>
Flujos de efectivo generados por las actividades de operación	<u>8,028,303</u>	<u>42,252,975</u>
Van	8,028,303	42,252,975

(Continúa)



**Estados de Flujos de Efectivo**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	8,028,303	42,252,975
Intereses recibidos	7,655,176	9,207,261
Intereses pagados	(5,606,112)	(4,836,800)
Impuesto sobre la renta pagado	(43,040)	(331,915)
Flujos netos de efectivo procedentes de actividades de operación	<u>10,034,327</u>	<u>46,291,521</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Aumento neto por inversiones en instrumentos financieros	(20,244,219)	(13,384,948)
Aumento neto en operaciones de reportos por cobrar	(10,800,000)	-
Recibido por la venta de bienes realizables	69,196	-
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(30,975,023)</u>	<u>(13,384,948)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Disminución neta en operaciones de reporto por pagar	-	(11,112,000)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiación	<u>-</u>	<u>(11,112,000)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(20,940,696)	21,794,573
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>30,481,161</u>	<u>8,686,588</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>9,540,465</u>	<u>30,481,161</u>

**Información complementaria**

a. El resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Efectivo	8,753,495	29,710,029
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	786,970	771,132
	<u>9,540,465</u>	<u>30,481,161</u>

(Continúa)

## **Estados de Flujos de Efectivo**

### **Información complementaria (continuación)**

- b. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se registró la provisión para cuentas incobrables por Q2,238,519 mediante traslados de las siguientes cuentas de patrimonio: utilidades no distribuidas por Q1,994,334 y reserva para eventualidades por Q244,185.

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## **Notas a los Estados Financieros**

*31 de diciembre de 2021 y 2020*

### **1 Constitución y Operaciones**

Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. (la "Compañía") se constituyó bajo las leyes de la República de Guatemala el 9 de noviembre de 1989 para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal consiste en otorgar financiamiento por medio de contratos de arrendamiento financiero y operaciones de factoraje, así como la captación de fondos a través de colocación de pagarés financieros negociados exclusivamente en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. que opera en Guatemala.

En el curso ordinario de sus operaciones realiza transacciones significativas con partes relacionadas, principalmente por inversiones en instrumentos financieros y/o por obligaciones por pagarés financieros, así como los correspondientes ingresos y/o gastos relacionados, entre otras.

Sus oficinas centrales están ubicadas en 16 calle 0-55, zona 10, Torre Internacional, oficina 901, Ciudad de Guatemala. Su controladora es la entidad Lafise Group Panamá, Inc. constituida en la República de Panamá.

### **2 Bases de Preparación**

#### **a Base de Contabilidad**

Las políticas contables utilizadas para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante "las regulaciones del Impuesto sobre la Renta").

#### **b Bases de Medición**

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base de costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

#### **c Moneda de Presentación**

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Al 31 de diciembre de 2021 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.72 = US\$1.00 (Q7.79 = US\$1.00 para 2020).

#### **d Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3 Políticas Contables Significativas**

La información adjunta contenida en los estados financieros y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

#### **a Inversiones en Instrumentos Financieros**

El portafolio de inversiones en instrumentos financieros comprende lo siguiente:

##### **i. Títulos Valores**

Las inversiones en títulos valores se registran al costo de adquisición sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. Las compras, amortizaciones y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

##### **ii. Fondos de Inversión**

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición. Las inversiones adicionales y los retiros se registran en la fecha de la transacción. Mensualmente se ajusta el saldo de la inversión con base en el valor reportado en el estado de cuenta respectivo. Los rendimientos generados por la inversión se reconocen en los resultados del año.

##### **iii. Operaciones de Reporto**

Las inversiones en valores mantenidos bajo acuerdo de reventa se registran al costo de adquisición. Los rendimientos generados por el plazo y precio de reventa pactado en el contrato de reporto se registran en los resultados del año conforme se devengan con cargo a la cuenta de intereses y rendimientos por cobrar.

#### **b Arrendamientos Financieros**

Se otorgan créditos bajo contratos de arrendamiento financiero, los cuales se registran a su valor pendiente de cobro. El capital se recupera durante el plazo establecido en el contrato y al finalizar el plazo los arrendatarios pueden ejercer la opción de compra sobre los bienes arrendados.

De conformidad con el contrato de arrendamiento se establecen cuotas mensuales a cubrir por el arrendatario, que, en adición a la porción de capital, incluyen los intereses devengados, y en caso sea negociado también el cobro por seguro y mantenimiento.

#### **c Operaciones de Factoraje**

Se otorgan créditos mediante la concesión de cupos autorizados para operaciones de factoraje.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

El registro contable inicial se efectúa al valor pendiente de cobro, que es equivalente al valor de la factura menos un descuento determinado sobre el valor futuro a recibir por las facturas negociadas.

**d Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

**e Cuentas Incobrables**

Los saldos pendientes de cobro por arrendamientos financieros, operaciones de factoraje y otras cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se registró una estimación extraordinaria para cubrir saldos de arrendamientos financieros que se consideran incobrables, mediante traslado de utilidades no distribuidas y reservas de patrimonio autorizado por la Asamblea General de Accionistas.

**f Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros**

Los bienes para arrendamientos financieros corresponden a activos ya adquiridos para ser otorgados en arrendamiento y se registran al costo. Estos activos se mantienen en esta cuenta hasta que se finaliza la formalización del arrendamiento financiero mediante la suscripción del respectivo contrato.

Los anticipos para arrendamientos financieros se registran con el valor de los desembolsos iniciales efectuados a los proveedores para la adquisición de los bienes que se otorgarán en arrendamiento.

**g Operaciones de Reporto por Pagar**

Los fondos obtenidos mediante el otorgamiento de inversiones en valores bajo acuerdo de recompra se registran al costo como pasivo. Los títulos valores otorgados como garantía se mantienen registrados como activo. Los rendimientos generados por el plazo y precio de recompra pactado en el contrato de reporto se registran como gasto en los resultados del año conforme se devengan con abono a la cuenta de intereses y rendimientos por pagar.

**h Pagarés Financieros**

Se emiten pagarés físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Las obligaciones se reconocen como un pasivo a su valor nominal y devengan intereses de acuerdo con las condiciones pactadas en cada serie autorizada. Las amortizaciones se registran contablemente en la fecha de la transacción, de conformidad con el plazo pactado para cada pagaré emitido.



## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### i Provisiones

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

#### j Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

#### k Reserva Legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

#### l Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según lo establecido en el artículo 85 a) del mismo Código. La política de la Compañía es pagar indemnizaciones laborales en todos los casos previstos por el Código de Trabajo.

Se contabiliza una provisión, que no excede del límite máximo permitido por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta, para cubrir el pago de indemnizaciones laborales. El incremento a la provisión se constituye con cargo a los resultados del año y los pagos por indemnizaciones se cargan contra la provisión registrada para el efecto.

#### m Reconocimiento de Ingresos

##### i Ingresos Financieros

Los ingresos financieros por intereses y rendimientos ganados en operaciones de arrendamiento financiero, operaciones de factoraje, inversiones en instrumentos financieros y cuentas bancarias, así como ganancias en negociación de títulos valores, se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3 Políticas Contables Significativas (continuación)**

Para el reconocimiento de ingresos se toman en cuenta los plazos y tasas de interés pactadas para cada tipo de transacción, así como las cuotas mensuales definidas.

Para las inversiones en instrumentos financieros cualquier prima o descuento entre el monto inicial de un instrumento y su monto al vencimiento se amortiza durante el plazo de la inversión y se registra como ingreso o gasto financiero, según corresponda.

#### **ii. Ingresos por Servicios**

Los ingresos por comisión de apertura de contratos de arrendamiento financiero y por cuotas de seguro y/o de mantenimiento para los bienes arrendados se registran en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### **iii. Otros ingresos**

Los otros ingresos se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado y se registran de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### **n Gastos Financieros**

Los gastos financieros comprenden intereses sobre pagarés financieros, rendimientos en operaciones de reporto por pagar, pérdidas en negociación de títulos valores y comisiones. Estos gastos se reconocen en el resultado del año por el método contable de lo devengado.

#### **ñ Gastos**

Los gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.

#### **o Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta es el impuesto que se estima pagar sobre la renta imponible del año, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de reporte. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.

#### **p Transacciones, Activos y Pasivos en Moneda Extranjera**

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

## Notas a los Estados Financieros

El diferencial de cambio que resulta entre la fecha cuando se registra el activo y/o pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la del cierre contable, se registra contra los resultados del año.

Los montos de diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no han sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto y/o como gasto deducible para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año, según corresponda.

Las pérdidas cambiarias se consideran como gasto deducible si resultan de revaluaciones, reexpresiones o remediciones de cuentas por pagar o cuentas por cobrar expresadas en moneda extranjera, originadas de operaciones destinadas a la generación de rentas gravadas, utilizando para la remediación el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala.

### 4 Efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$490,617 (US\$1,735,736 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 5 Inversiones en Instrumentos Financieros

El saldo de esta cuenta corresponde a inversiones en Fondos de Inversión con vencimiento indefinido. Estas inversiones se consideran como equivalentes de efectivo.

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Costo en US\$	Costo en Q
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.56%	86,422	667,101
En quetzales	4.77%	-	119,870
			<u>786,970</u>

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Costo en US\$	Costo en Q
<u>Lafise Fondo de Ahorro:</u>			
En dólares	2.89%	84,262	656,720
En quetzales	5.43%	-	114,412
			<u>771,132</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 6 Operaciones de Reporto por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de esta cuenta corresponde a contrato por operación de reporto suscrito por Q10,800,000 garantizado con Eurobonos Honduras 2024 por Q7,328,500 y Promerica Financial Corp. Sec Regs 2024 por Q3,471,500 con valor nominal de US\$950,000 y US\$450,000 respectivamente.

El plazo del contrato es de 28 días, con un rendimiento de 2.10% anual y tiene precio de recompra de 101.97%. Esta operación se liquidó en enero de 2022.

### 7 Operaciones de Factoraje por Cobrar

El saldo de esta cuenta corresponde a operaciones de factoraje con plazos entre 30 y 180 días y vencimientos entre enero y mayo de 2022 (entre enero y junio de 2021 para 2020). Estas operaciones devengan tasas de interés anual que oscilan entre 8.00% y 18.75% para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$566,190 (US\$785,107 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 8 Intereses y Rendimientos por Cobrar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021 Q	2020 Q
Por inversiones en instrumentos financieros	894,647	518,260
Por arrendamientos financieros	213,318	442,343
Por operaciones de factoraje	31,071	211,807
Por operaciones de reporto	2,485	-
	<u>1,141,523</u>	<u>1,172,410</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$135,429 (US\$101,823 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

## Notas a los Estados Financieros

### 9 Impuestos por Acreditar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Impuesto al valor agregado	1,236,623	1,479,033
Impuesto de solidaridad y pagos a cuenta de impuesto sobre la renta	252,930	157,708
	<u>1,489,553</u>	<u>1,636,741</u>

### 10 Bienes y Anticipos para Arrendamientos Financieros

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Q
Anticipos para arrendamientos	836,762
Bienes para arrendamientos	139,185
	<u>975,947</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$69,612 convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 11 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Desarrollo de sistemas informáticos	135,134	127,991
Primas de seguro	71,776	26,246
Otros	28,278	28,860
	<u>235,188</u>	<u>183,097</u>



**Notas a los Estados Financieros**
**12 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos II Lafise Group Panamá Inc.	6.50% y 7.30%	Agosto 2023 y agosto 2023	2,630,000	20,453,668
Eurobonos República Dominicana 2030	4.50%	Enero 2030	2,079,830	16,054,454
Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A.	2.10% y 2.30%	Enero 2023 y febrero 2023	1,110,000	8,568,223
Eurobonos Costa Rica 2031	6.125%	Febrero 2031	1,060,599	8,186,890
Eurobonos Guatemala 2033	3.70%	Octubre 2033	590,789	4,560,139
Eurobonos El Salvador 2027	6.375%	Enero 2027	467,723	3,610,407
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo.				<u>61,435,781</u>

**Notas a los Estados Financieros**
**12 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo (continuación)**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos El Lafise Group Panamá Inc.	6.50% y 7.30%	Agosto 2023 y agosto 2025	2,650,000	20,653,624
Bonos Corporativos Societe Generale, S.A. con valor nominal de US\$1,500,000 (a)	4.25%	Abril 2025	1,653,841	12,889,739
Bonos Corporativos JPMorgan Chase & Co. con valor nominal de US\$1,000,000 (a)	5.00%	Julio 2069	1,052,434	8,202,481
Sub-total				41,745,844
Menos porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				(21,092,220)
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				20,653,624

(a) La Compañía negoció estos valores durante enero de 2021 con un precio de venta de US\$2,743,356 que incluye capital e intereses corridos; por lo que estas inversiones se presentan clasificadas como porción corriente.

## Notas a los Estados Financieros

### 13 Arrendamientos Financieros a Largo Plazo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021 Q	2020 Q
Arrendamientos financieros a largo plazo	27,513,112	35,622,346
Menos: provisión para cuentas incobrables	(2,238,519)	-
Arrendamientos financieros netos	25,274,593	35,622,346
Menos porción corriente de arrendamientos financieros	(7,785,156)	(8,862,523)
Arrendamientos financieros a largo plazo	<u>17,489,437</u>	<u>26,759,823</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$2,014,838 (US\$2,831,060 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).
- (b) Al 31 de diciembre de 2021 los arrendamientos financieros devengan tasas de interés anual variable que oscilan entre 8.00% y 16.00% (9.00% y 16.00% en 2020) para créditos en quetzales y entre 8.00% y 14.00% (7.50% y 14.35% en 2020) para créditos en dólares.
- (c) Al 31 de diciembre de 2021 la cartera de créditos por arrendamientos financieros incluye saldos por Q3,049,162 (Q2,328,610 en 2020) sobre los cuales se han promovido acciones judiciales para agilizar su recuperación, mediante juicios ejecutivos y un juicio sumario mercantil. De acuerdo con el asesor legal de la Compañía se visualiza que el resultado de estos procesos debería ser favorable. El plazo para la recuperación de estos saldos dependerá del período que conlleve concretar las acciones y resoluciones de los procesos ejecutados.
- (d) Al 31 de diciembre de 2020 la cartera de créditos por arrendamientos financieros incluía saldos por Q2,003,215 que presentaban atrasos en su recuperación; sin embargo, se realizaron gestiones administrativas con los arrendatarios para coordinar planes de convenios de pago, reestructuras de contrato y obtención de garantías adicionales, entre otros.
- (e) El movimiento contable de la provisión para cuentas incobrables por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se resume a continuación:

	Q
Saldo al inicio del año	-
Traslado de utilidades no distribuidas (nota 19 iii.)	1,994,334
Traslado de reserva para eventualidades (nota 19 ii.)	<u>244,185</u>
Saldo al final del año	<u>2,238,519</u>

## Notas a los Estados Financieros

- (f) Al 31 de diciembre de 2021 los arrendamientos financieros tienen vencimientos que oscilan del 2022 al 2026. Los vencimientos durante los próximos años se resumen a continuación:

	<b>Q</b>
2022	10,023,675
2023	8,812,487
2024	2,988,278
2025	3,623,908
2026	2,064,764
	<u>27,513,112</u>

### 14 Impuestos por Acreditar a Largo Plazo

El saldo de esta cuenta corresponde a crédito fiscal por retenciones de impuesto al valor agregado; que se estima aplicar y/o recuperar en un período mayor a un año, derivado del nivel de débitos fiscales que genera la Compañía.

### 15 Pagarés Financieros

El 23 de junio de 2015 quedó inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías la autorización de Oferta Pública Bursátil para la emisión de los pagarés LAFISE ARQ1 hasta por un monto de Q80,000,000 y LAFISE ARS1 hasta por un monto de US\$15,000,000 por un plazo de diez años, para ser ofrecidos, cotizados y negociados en Guatemala exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Los pagarés podrán emitirse físicos o desmaterializados mediante anotación en cuenta. Los pagarés físicos serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del emisor, y no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del emisor ni por parte del inversionista.

La Compañía responde con sus activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés, en adición cuenta con el aval de las entidades relacionadas Lafise Guatemala, S.A. y Lafise Valores, S.A. que son sociedades guatemaltecas.

El resumen de pagarés financieros a corto plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021:

	<b>Rangos de interés anual</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto US\$</b>	<b>Monto Q</b>
LAFISE ARS1	3.75% - 5.25%	2022	6,279,000	48,468,354
LAFISE ARQ1	5.00% - 6.50%	2022	-	34,850,000
				<u>83,318,354</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 15 Pagars Financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.00% - 5.75%	2021	6,721,000	52,382,264
LAFISE ARQ1	5.50% - 6.50%	2021	-	20,500,000
				<u>72,882,264</u>

El resumen de pagars financieros a largo plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.75% - 5.25%	2022-2023	2,082,000	16,071,208
LAFISE ARQ1	7.00% - 7.25%	2022-2023	-	1,630,000
Sub-total				<u>17,701,208</u>
Menos porción corriente de pagars financieros a largo plazo				<u>(7,087,418)</u>
Total pagars financieros a largo plazo				<u>10,613,790</u>

Al 31 de diciembre de 2020:

	Rangos de interés anual	Vencimiento	Monto US\$	Monto Q
LAFISE ARS1	4.44% - 6.25%	2021-2023	3,602,000	28,073,340
LAFISE ARQ1	7.00% - 8.00%	2021-2023	-	4,930,000
Sub-total				<u>33,003,340</u>
Menos porción corriente de pagars financieros a largo plazo				<u>(18,069,289)</u>
Total pagars financieros a largo plazo				<u>14,934,051</u>

Al 31 de diciembre de 2021 los vencimientos de los pagars financieros a largo plazo durante los próximos años se resumen a continuación:

	Q
2022	7,087,418
2023	<u>10,613,790</u>
	<u>17,701,208</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 16 Intereses y Rendimientos por Pagar

El saldo de esta cuenta corresponde a intereses por pagar sobre pagarés financieros

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$61,385 (US\$119,365 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 17 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Proveedores	1,262,429	523,211
Proveedores de bienes para arrendamiento	656,162	-
Impuesto al valor agregado	199,355	294,992
Retenciones de impuesto sobre la renta	114,852	86,137
Prestaciones laborales	69,254	69,941
Cuotas laborales y patronales por pagar	20,750	20,787
Otros	73,004	59,701
	<u>2,395,806</u>	<u>1,054,769</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$17,804 (US\$15,587 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 18 Provisión para Indemnizaciones Laborales

El movimiento contable de esta cuenta se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Saldo al inicio del año	1,236,950	496,718
Mas:		
Provisión cargada a los resultados del año	95,624	97,009
Traslado de pasivo por sustitución patronal	-	632,021
Diferencial cambiario neto	-	11,202
Menos:		
Pagos aplicados a la provisión	(49,295)	-
Diferencial cambiario neto	(8,449)	-
Saldo al final del año	<u>1,274,830</u>	<u>1,236,950</u>

## Notas a los Estados Financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 la Compañía recibió de una parte relacionada US\$82,092 equivalentes a Q632,021 por traslado de pasivo acumulado por indemnización correspondiente a un empleado contratado por la Compañía, derivado de un acuerdo de sustitución patronal.

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$121,045 (US\$114,728 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 19 Patrimonio de los Accionistas

#### i. Capital Pagado

El capital autorizado asciende a Q20,000,000 dividido y representado por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una.

El capital suscrito y pagado asciende a Q12,000,000 dividido y representado por 1,200,000 acciones comunes con valor nominal de Q10 cada una.

#### ii. Reserva para Eventualidades

Durante el 2016 la administración tomó la decisión de separar de las utilidades no distribuidas Q244,185 para formar una reserva para futuras eventualidades. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con el acta de Asamblea General Ordinaria Totalitaria de Accionistas No. 16 del 22 de diciembre de 2021 se aprobó rebajar de esta cuenta el saldo de Q244,185 para la constitución de la provisión para cuentas incobrables por arrendamientos financieros (ver nota 13).

#### iii. Utilidades no Distribuidas

De conformidad con el acta de Asamblea General Totalitaria de Accionistas No. 16 del 22 de diciembre de 2021 se aprobó rebajar Q1,994,334 de las utilidades de ejercicios anteriores para la constitución de la provisión para cuentas incobrables por arrendamientos financieros (ver nota 13).

### 20 Margen Financiero

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingresos financieros:		
Intereses y rendimientos por inversiones en instrumentos financieros	3,338,195	2,141,655
Intereses por arrendamientos financieros	2,950,165	4,545,359
Van	<u>6,288,360</u>	<u>6,687,014</u>

## Notas a los Estados Financieros

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Vienen	6,288,360	6,687,014
Intereses por operaciones de factoraje	901,545	1,773,525
Intereses por cuentas bancarias	387,684	271,141
Garancia en negociación de títulos valores	373,803	-
Rendimientos por operaciones de reporto	45,195	14,331
Rendimientos en fondos de inversión	22,171	24,145
Total ingresos financieros	<u>8,018,758</u>	<u>8,770,156</u>
Gastos financieros:		
Intereses por pagarés financieros	(5,536,603)	(4,480,561)
Prima por inversiones en títulos valores	(142,175)	(99,151)
Rendimientos por operaciones de reporto	(40,487)	(218,079)
Total gastos financieros	<u>(5,719,265)</u>	<u>(4,797,791)</u>
	<u>2,299,493</u>	<u>3,972,365</u>

### 21 Margen por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingresos por servicios:		
Comisiones por arrendamientos financieros	156,170	272,136
Comisiones por operaciones de factoraje	113,986	95,464
Reembolso de seguro de bienes arrendados	98,534	127,670
Total ingresos por servicios	<u>368,690</u>	<u>495,270</u>
Gastos por servicios:		
Comisiones por colocación	(256,661)	(247,706)
Total gastos por servicios	<u>(256,661)</u>	<u>(247,706)</u>
	<u>112,029</u>	<u>247,564</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 22 Gastos Generales y de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Funcionarios y empleados	2,103,881	2,089,203
Honorarios profesionales	321,127	245,807
Mercadeo y publicidad	120,546	120,546
Impuestos y contribuciones	103,980	86,556
Seguros	81,801	97,708
Comisiones y cargos bancarios	9,513	8,261
Suscripciones	8,637	12,705
Combustibles y lubricantes	4,156	14,505
Papelera y útiles	1,238	11,013
Gastos de higiene y sanitización	1,174	6,923
Servicios de desarrollo de sistemas	-	10,268
Donaciones	-	7,693
Otros	21,550	53,615
	<u>2,777,603</u>	<u>2,764,803</u>

Se ha acordado con la compañía relacionada propietaria del inmueble donde tiene ubicadas sus oficinas, que el uso de este no tiene costo de arrendamiento.

### 23 Otros Ingresos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Utilidad en negociación de bienes realizables	149,636	-
Utilidad en venta de bienes realizables	588	-
Otros	832	285
	<u>151,056</u>	<u>285</u>

### 24 Otros Gastos

El saldo de esta cuenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 corresponde a saldos de capital por Q81,189 e intereses por Q20,666 en contratos de arrendamiento financiero que se trasladaron a resultados por considerarse incobrables. El total de estos saldos incobrables asciende a Q101,855.

## Notas a los Estados Financieros

### 25 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 al 2021 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012, a partir del 1 de enero de 2015 se adoptó el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece un tipo impositivo de 25%.

Adicionalmente, las rentas de capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo de 10% y la recepción de dividendos, ganancias y utilidades está gravada con un tipo impositivo de 5%.

El gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 ascendió a Q43,040 (Q239,313 en 2020).

La integración de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta se resume a continuación:

	<b>Años terminados el</b>	
	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Renta bruta (total de ingresos)	8,538,504	9,265,711
Menos:		
Costos y gastos deducibles	(4,942,399)	(5,971,391)
Rentas exentas y no afectas	(3,705,465)	(2,141,655)
Rentas de capital	(455,050)	(309,617)
Renta imponible	(564,410)	843,048
Tasa aplicable	25%	25%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	-	210,762
Más:		
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a rentas de capital	43,040	28,551
Gasto total de impuesto sobre la renta	43,040	239,313
Menos pagos a cuenta y acreditamientos	(43,040)	(239,313)
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-



## Notas a los Estados Financieros

Las determinaciones del gasto de impuesto sobre la renta antes indicadas se prepararon en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

A partir del 1 de enero de 2013 cobró vigencia la regulación de Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas. Esta regulación está contenida en el capítulo VI, libro I, artículos del 54 al 67 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012.

El 20 de diciembre de 2013 se publicó el Decreto Número 19-2013 que reforma la Ley de Actualización Tributaria, estableciendo en el artículo 27 transitorio de este Decreto que las Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas, tomarían efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

### 26 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los estados financieros incluyen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<b>Años terminados el</b>	
	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
<b>Ingresos financieros (nota 20):</b>		
Intereses por inversiones en instrumentos financieros	1,616,404	1,484,598
Ganancia en negociación de títulos valores	83,628	-
Rendimientos en fondos de inversión	21,681	24,145
	<u>1,721,713</u>	<u>1,508,743</u>
<b>Gastos financieros (nota 20):</b>		
Intereses por pagarés financieros	705,312	657,690
Rendimientos por operaciones de reporto	40,487	218,079
	<u>745,799</u>	<u>875,769</u>
<b>Otras transacciones:</b>		
Venta de inversiones en instrumentos financieros	<u>82,535,324</u>	<u>6,220,296</u>
Compra de inversiones en instrumentos financieros	<u>102,767,529</u>	<u>6,225,320</u>

## Notas a los Estados Financieros

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos con partes relacionadas:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Inversiones en instrumentos financieros (notas 5 y 11):		
Lafise Group Panamá Inc.	20,455,668	20,633,944
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	667,101	656,720
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	119,870	114,412
	<u>21,242,639</u>	<u>21,405,076</u>
Operaciones de reporto por cobrar (nota 6):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	<u>10,800,000</u>	<u>-</u>
Intereses por cobrar (nota 8):		
Lafise Group Panamá Inc.	<u>199,381</u>	<u>250,411</u>
Pagarés financieros (nota 15):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	1,343,000	11,000,000
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	4,893,922	2,369,321
	<u>6,236,922</u>	<u>13,369,321</u>
Intereses y rendimientos por pagar (nota 16):		
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	22,755	165,082
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	8,908	5,267
	<u>31,663</u>	<u>170,349</u>

## 27 Contingencias


Para los periodos no prescritos hasta el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, debido a que no había una legislación específica que normara lo relativo al arrendamiento financiero en instituciones no supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Compañía aplicó políticas contables que pueden diferir de los criterios adoptados por la Superintendencia de Administración Tributaria.

El 2 de marzo de 2021 se publicó el Decreto Número 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala "Ley de Leasing", que tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los involucrados en estas operaciones. Este Decreto entró en vigor tres meses después de su publicación en el diario oficial.


De conformidad con lo establecido en el artículo número 6 del Decreto antes mencionado se requiere que a partir del 1 de enero de 2022 se utilice como base contable las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes en Guatemala; lo cual está bajo análisis de la administración de la Compañía.


## XV. ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS (ALG)

### A. Estados Financieros Internos Noviembre 2022

 <b>ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.</b>				
<b>BALANCE GENERAL</b>				
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022				
(Cifras en quetzales)				
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>105,808,106.80</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>73,288,136.16</b>
Caja y Bancos	3,560,645.67		Operaciones de Reporto	10,488,021.40
Fondos de Inversión	818,402.68		Pagarés Financieros	58,776,826.32
Inversiones en Valores	64,301,929.05		Gastos Financieros por Pagar	2,060,413.77
Préstamo	2,070,000.00		Impuestos por Pagar	337,840.85
Factoraje	23,856,487.80		Cuentas por Pagar	<u>1,625,033.82</u>
Arrendamiento Financiero	11,087,890.33			
Bienes para Arrendamiento Financiero	763,529.90		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>58,881,842.50</b>
Rendimientos por Cobrar	1,397,535.69		Pagarés Financieros	<u>58,881,842.50</u>
Cuentas por Cobrar	190,214.68			
-Estimación por Valuación Cartera Créditos	<u>(2,238,519.00)</u>		<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>1,509,485.60</b>
			Provisiones Laborales	<u>1,509,485.60</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>41,241,940.78</b>	<b>OTRAS CUENTAS ACREEDORAS</b>	<b>528,509.69</b>
Arrendamiento Financiero	37,136,459.50		Otras - Efecto de Valuación	<u>528,509.69</u>
Impuestos por Cobrar	<u>4,105,481.28</u>			
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>		<b>602,570.67</b>	<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>134,207,973.95</b>
Gastos Anticipados	<u>602,570.67</u>			
			<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b><u>147,652,618.25</u></b>	Capital Suscrito y Pagado	12,000,000.00
			Reserva Legal	213,671.63
Cuentas de Orden		<u>395,216,191.05</u>	Utilidades (Pérdidas) por Aplicar	598,831.91
			Resultado del Periodo	<u>632,140.76</u>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>147,652,618.25</u></b>

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 717402-0, CERTIFICA: Que el Balance General que antecede refleja razonablemente la situación financiera de la entidad ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A., al treinta de noviembre del año dos mil veintidós. En la ciudad de Guatemala, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.


  
**ROBERTO ANTONIO SOLORZANO**  
 Gerente General


  
**MANUEL DE JESUS GONZALEZ**  
 Contador



**ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S. A.**
**ESTADO DE RESULTADOS**

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022

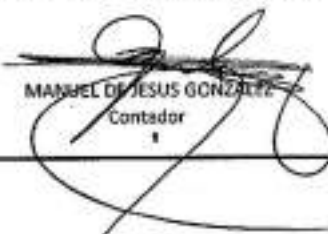
(Cifras en quetzales)

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>		9,210,474.36	
Intereses	8,361,042.31		
Comisiones	606,039.96		
Negociación de títulos valores	203,334.01		
Diferencias de precio en operaciones de reporto	40,058.08		
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		5,744,710.34	
Intereses	5,571,386.29		
Negociación de títulos valores	120,951.18		
Diferencias de precio en operaciones de reporto	52,372.87		
<b>MARGEN POR INVERSIONES</b>			3,465,764.02
<b>PRODUCTOS POR SERVICIOS</b>		358,609.87	
Otros	358,609.87		
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>		451,710.64	
Comisiones	451,710.64		
<b>MARGEN POR SERVICIOS</b>			(93,100.77)
<b>OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
<b>PRODUCTOS</b>		201,951.04	
Variaciones y pérdidas cambiarias	201,951.04		
<b>GASTOS</b>		253,229.71	
Cuentas incobrables y de dudosa recuperación	253,229.71		
Variaciones y pérdidas cambiarias	-		
<b>MARGEN DE OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>			(51,278.67)
<b>MARGEN OPERACIONAL BRUTO</b>			3,321,384.58
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			2,609,558.98
<b>MARGEN OPERACIÓN NETO</b>			711,825.60
<b>PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>		6,427.69	
Productos extraordinarios	6,428.61		
Gastos extraordinarios	0.92		
<b>PRODUCTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES</b>		(7,513.43)	
Productos de ejercicios anteriores	-		
Gastos de ejercicios anteriores	7,513.43		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) BRUTA</b>			710,739.86
Impuesto Sobre la Renta			78,599.10
<b>GANANCIA (PERDIDA) NETA</b>			632,140.76

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 717402-0, CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede refleja razonablemente la ganancia de la entidad ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S. A., correspondiente al periodo del uno de enero al treinta de noviembre del año dos mil veintidós, la cual asciende a Seiscientos treinta y dos mil ciento cuarenta quetzales con setenta y seis centavos (Q. 632,140.76). En la ciudad de Guatemala, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.



ROBERTO ANTONIO SOLORZANO  
Gerente General



MANUEL DE JESUS GONZALEZ  
Contador



## XVI. INFORMES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

### A. Informe 2019



#### ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S. A.

Guatemala, junio de 2,020

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el objeto de informar en términos generales el resultado de las operaciones de la entidad Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., realizadas durante el periodo ordinario de enero a diciembre de 2019.

En el 2019 Arrendadora LAFISE de Guatemala tuvo un aumento global importante en las Operaciones Activas vigentes con las que cerró el año. A continuación los valores y variaciones más significativas:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2019	2018	Variación	2019	2018	Variación
Arrendamiento	105	83	27%	46,198,263	39,876,135	16%
Factoraje	156	121	29%	24,407,675	16,432,036	49%

El valor de las operaciones de Arrendamiento Financiero se incrementó en 27% con relación al año anterior, equivalente a Q6.3 millones. Las operaciones de factoraje incrementaron 29% con relación al año anterior, equivalente a Q7.8 millones.

Asimismo, los saldos relacionados a operaciones de financiamiento a través de la colocación de pagarés financieros y operaciones de reporto es el siguiente:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2019	2018	Variación	2019	2018	Variación
Pagarés Fros.	62	60	3%	83,971,873	93,536,695	-10%
Reportos pasivos	0	0	N/A	0	0	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>3%</b>	<b>83,971,873</b>	<b>93,536,695</b>	<b>-10%</b>

La captación de recursos a través de Pagarés Financieros presentó un incremento en número de operaciones de 3%; en monto una disminución del 10%, equivalente a Q9.5 millones aproximadamente.

De acuerdo a la información detallada, durante el 2019 se tuvo un volumen de negocios con una mayor proporción en operaciones de arrendamiento financiero y Factoraje. Parte del incremento en estas operaciones fue financiado con una disminución en las inversiones.





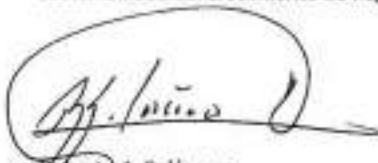
**ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S. A.**

Adicionalmente en el año 2019 se realizó un aporte de capital suscrito y pagado de Q4,000,000.00 que también fue una fuente de fondos para incrementar las operaciones financieras.

La fuente principal de financiamiento para realizar las actividades de negocio se obtienen de la captación de recursos a través de las dos emisiones en Pagarés Financieros (Quetzales y Dólares), inscritas en la Bolsa de Valores (Bolsa de Valores Nacional, S.A.).

Asimismo, el incremento de las operaciones activas y pasivas en volumen y en número de operaciones y participantes permite administrar de mejor forma las proyecciones y compromisos financieros. En tanto mayor sea la dispersión de las operaciones, mejor será la gestión de mantenimiento y renovación.

Por último, al cierre del 2019 los Activos ascienden a Q113.6 millones aproximadamente, que representa un aumento del 5% con relación a los Activos del año anterior. La utilidad del 2019 fue de Q990 mil aproximadamente, un incremento de 139% del resultado del año anterior. La reducción de la utilidad del período obedece principalmente a que de forma paralela al incremento de la actividad económica, se incrementaron los costos y gastos para fortalecer el funcionamiento institucional que permitirá la sostenibilidad del crecimiento de negocios durante los períodos sucesivos.



Roberto A. Solórzano  
Gerente General

## B. Informe 2020



Guatemala, Junio de 2,021

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el objeto de informar en términos generales el resultado de las operaciones de la entidad Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., realizadas durante al período ordinario de enero a diciembre de 2020.

En el 2020 Arrendadora LAFISE de Guatemala tuvo una disminución importante en las Operaciones de Arrendamientos y factoraje debido a la coyuntura del Covid-19, sin embargo, las operaciones de inversión en títulos valores se vieron incrementadas significativamente al cierre del año con el objetivo de compensar la operación y continuidad del negocio. A continuación los valores y variaciones más significativas:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2020	2019	Variación	2020	2019	Variación
Arrendamiento	98	105	-7%	35,622,347	46,198,263	-30%
Factoraje	70	156	-55%	13,211,494	24,407,675	-85%

El valor de las operaciones de Arrendamiento Financiero se disminuyó en 7% con relación al año anterior, equivalente a Q10.6 millones. Las operaciones de factoraje disminuyeron 55% con relación al año anterior, equivalente a Q11.2 millones.

Respecto a las inversiones en títulos valores se presentan la siguiente variación:

Operaciones	SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2020	2019	Variación
Inversiones	42,516,976	28,919,137	47%

El valor de las operaciones en títulos valores se incrementó en 47% con relación al año anterior, equivalente a Q13.6 millones.

Asimismo, los saldos relacionados a operaciones de financiamiento a través de la colocación de pagarés financieros y operaciones de reporto son los siguientes:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2020	2019	Variación	2020	2019	Variación
Pagarés Fros.	47	62	-24%	105,885,603	83,971,873	26%
Reportos pasivos	0	0	N/A	0	0	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>62</b>	<b>3%</b>	<b>105,885,603</b>	<b>83,971,873</b>	<b>26%</b>

La captación de recursos a través de Pagarés Financieros presentó una disminución en el número de operaciones del 24%, sin embargo, un incremento del 26% en los saldos captados; esto equivale a Q21.9 millones más que el periodo anterior. La reducción del número de operaciones se debe al cambio de metodología en la Bolsa de Valores Nacional con la implementación de los procesos de colocación por Subasta Holandesa, lo cual, busca reducir el número de operación al requerir un monto mínimo de colocación para homogenizar las tasas de colocación en el mercado.

Por lo tanto, la fuente principal de financiamiento para realizar las actividades de negocio se obtienen de la captación de recursos a través de las dos emisiones en Pagarés Financieros (Quetzales y Dólares), inscritas en la Bolsa de Valores (Bolsa de Valores Nacional, S.A.).

Asimismo, el incremento de las operaciones activas y pasivas en volumen y en número de operaciones y participantes permite administrar de mejor forma las proyecciones y compromisos financieros. En tanto mayor sea la dispersión de las operaciones, mejor será la gestión de mantenimiento y renovación.

Por último, al cierre del 2020 los Activos ascienden a Q125.02 millones aproximadamente, que representa un aumento del 9.92% con relación a los Activos del año anterior. La utilidad del 2020 fue de Q1.2 millones aproximadamente, un incremento de 17.24% del resultado del año anterior. El incremento en la utilidad del periodo obedece principalmente al haber aprovechado las oportunidades del mercado buscando siempre el incremento de la actividad económica, paralelamente al incremento de los costos y gastos para fortalecer el funcionamiento institucional que permitirá la sostenibilidad del crecimiento de negocios durante los periodos sucesivos.



Roberto A. Solórzano  
Gerente General

## C. Informe 2021



### ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.

Guatemala, Mayo de 2,022

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el objeto de informar en términos generales el resultado de las operaciones de la entidad Arrendadora LAFISE de Guatemala, S. A., realizadas durante al período ordinario de enero a diciembre de 2021.

En el 2021 Arrendadora LAFISE de Guatemala tuvo una disminución del 4.9% en sus activos y 3.2% en sus pasivos respecto al año 2020, producto de la disminución en la captaciones con pagarés y los esfuerzos por la recuperación de las carteras de las Operaciones de Arrendamientos y factoraje afectados por la coyuntura del Covid-19, sin embargo, las operaciones de inversión en títulos valores se vieron incrementadas significativamente al cierre del año con el objetivo de compensar la operación y continuidad del negocio. A continuación, los valores y variaciones más significativas:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2021	2020	Variación	2021	2020	Variación
Arrendamiento	98	98	0%	25,274,593	35,622,347	-29%
Factoraje	57	70	-19%	7,519,039	13,211,494	-43%

Respecto a las operaciones de Arrendamiento Financiero y Factoraje en conjunto, se tuvo una disminución del 33%, el cual impacto moderadamente en la disminución de los activos. Por lo tanto, debido a la coyuntura del Covid-19 y los esfuerzos en una economía en recuperación, los fondos captados por la colocación de pagarés se concentraron principalmente en nuevas inversiones en títulos valores teniendo un crecimiento respecto al año anterior del 72%.

Asimismo, los saldos relacionados a operaciones de financiamiento a través de la colocación de pagarés financieros y operaciones de reporto son los siguientes:

Operaciones	NÚMERO DE OPERACIONES			SALDOS AL CIERRE DEL AÑO		
	2021	2020	Variación	2021	2020	Variación
Pagarés Fros.	41	47	-13%	101,019,562	105,885,603	-5%
Reportos	0	0	N/A	0	0	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>47</b>	<b>-13%</b>	<b>101,019,562</b>	<b>105,885,603</b>	<b>-5%</b>

La captación de recursos a través de Pagarés Financieros presentó una disminución en el número de operaciones en un 13% representando una disminución del 5% en los saldos captados. La disminución moderada en el monto de captación sigue teniendo un efecto importante en el costo financiero de la operación debido a la lenta recuperación de las carteras de arrendamientos y factoraje por la coyuntura actual.





**ARRENDADORA LAFISE DE GUATEMALA, S.A.**

Al no haber tenido una recuperación y/o crecimiento en la colocación de operaciones de financiamiento, los fondos captados contribuyeron al crecimiento del 72% en Inversiones, dichas inversiones con un menor rendimiento que las operaciones de financiamiento reduciendo e impactando el spread. Para el año 2022 los esfuerzos se concentran en afrontar los retos de trasladar las operaciones de inversión a operaciones de financiamiento aportando así en el crecimiento deseado.

Por lo tanto, la fuente principal de financiamiento para realizar las actividades de negocio se obtiene de la captación de recursos a través de las dos emisiones en Pagarés Financieros (Quetzales y Dólares), inscritas en la Bolsa de Valores (Bolsa de Valores Nacional, S.A.).

Asimismo, para el año 2022 se buscará el incremento de las operaciones activas y pasivas en volumen, en número de operaciones y participantes para permitir administrar de mejor forma las proyecciones y compromisos financieros. En tanto mayor sea la dispersión de las operaciones, mejor será la gestión de mantenimiento y renovación.

En términos de resultados, Arrendadora Lafise de Guatemala no obtuvo utilidad para el periodo de enero a diciembre del año 2021, principalmente por factores implícitos de la coyuntura actual y la disminución en los ingresos financieros por el impacto en el spread.



Roberto A. Solís  
Gerente General





## XVII. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS (AVALES)

---

**A. Estados Financieros Auditados Lafise Guatemala S.A.**  
**A.1 2021**

**Lafise Guatemala, S.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## **Índice del Contenido**

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Movimiento del Capital Contable

Estados de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



## **Informe de los Auditores Independientes**

### **A los Accionistas de Lafise Guatemala, S.A.:**

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de Lafise Guatemala, S.A. (en adelante la "Compañía"), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de movimiento del capital contable y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, numeradas de la 1 a la 20 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Estos estados financieros han sido preparados por la administración de la Compañía de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos emitido por la Junta Monetaria.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Lafise Guatemala, S.A. al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos emitido por la Junta Monetaria de la República de Guatemala, según se describe en las notas 2 y 3 a los estados financieros.

#### ***Base para la Opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### ***Asunto de Énfasis***

Dirigimos la atención a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen la base contable utilizada en la preparación de los mismos. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base de contabilidad establecida en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, la cual difiere en algunos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera, como se indica en la nota 20. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

(Continúa)

***Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos emitido por la Junta Monetaria, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

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

***Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)

*Lafise Guatemala, S.A.*

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.



Lic. Vilma Monroy  
Colegiado No. CPA – 231

Guatemala, 28 de febrero de 2022



*Lafise Guatemala, S.A.*

### **Balances Generales**

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
<b>Activo</b>		
Disponibilidades (nota 4)	27,814,381	26,396,108
Cuentas por cobrar (nota 5)	302,730	40,410
Muebles, neto (nota 6)	86,521	14,823
	<u>28,203,632</u>	<u>26,451,341</u>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
Cuentas por pagar (nota 7)	602,833	445,720
Provisiones (nota 8)	1,615,379	1,484,701
Total pasivo	<u>2,218,212</u>	<u>1,930,421</u>
Capital contable (nota 9)	<u>25,985,420</u>	<u>24,520,920</u>
	<u>28,203,632</u>	<u>26,451,341</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Resultados**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Productos financieros (nota 10)	415,633	508,359
Margen por inversión	<u>415,633</u>	<u>508,359</u>
Productos por servicios (nota 11)	18,697	12,835
Gastos por servicios (nota 11)	<u>(304,595)</u>	<u>(230,357)</u>
Margen por servicios	<u>(285,898)</u>	<u>(217,522)</u>
Otros productos y gastos de operación (nota 12):		
Otros productos de operación	6,326,497	5,258,099
Otros gastos de operación	<u>(54,506)</u>	<u>(19,619)</u>
Margen por otros productos y gastos de operación	<u>6,271,991</u>	<u>5,238,480</u>
Margen operacional bruto	6,401,726	5,529,317
Gastos de administración (nota 13)	<u>(4,073,855)</u>	<u>(4,096,530)</u>
Margen operacional neto	2,327,871	1,432,787
Productos extraordinarios (nota 14)	2	2,970
Productos y gastos de ejercicios anteriores, neto (nota 15)	<u>731</u>	<u>7,057</u>
Ganancia bruta	2,328,604	1,442,814
Impuesto sobre la renta (nota 16)	<u>(478,046)</u>	<u>(412,992)</u>
Ganancia neta	<u>1,850,558</u>	<u>1,029,822</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

### Estados de Movimiento del Capital Contable

*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Capital contable:		
Capital pagado (nota 9 i.):		
Saldo al inicio y al final del año	1,000,000	1,000,000
Reservas de capital:		
Reserva legal (nota 3 i.):		
Saldo al inicio del año	1,730,079	1,678,588
Traslado de resultados de ejercicios anteriores	92,528	51,491
Saldo al final del año	1,822,607	1,730,079
Reserva para futuros dividendos:		
Saldo al inicio del año	20,812,509	-
Traslado de resultados de ejercicios anteriores (nota 9 iii.)	-	20,812,509
Saldo al final del año	20,812,509	20,812,509
Resultados de ejercicios anteriores:		
Saldo al inicio del año	978,332	21,466,859
Ganancia neta	1,850,558	1,029,822
	2,828,890	22,496,681
Menos:		
Dividendos decretados (nota 9 ii.)	(386,058)	(654,349)
Traslado a reserva legal	(92,528)	(51,491)
Traslado a reserva para futuros dividendos	-	(20,812,509)
	(478,586)	(21,518,349)
Saldo al final del año	2,350,304	978,332
Total capital contable	25,985,420	24,520,920

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## Estados de Flujo de Efectivo

*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Flujo de efectivo por actividades de operación:		
Cobro por intereses	415,633	508,359
Cobro por servicios	18,697	12,835
Pago por comisiones	(304,595)	(230,357)
Pago por gastos de administración	(3,931,136)	(3,956,348)
Ganancia cambiaria (neto)	6,271,991	5,238,480
Impuesto sobre la renta pagado	(458,599)	(422,535)
Otros ingresos y egresos (neto)	(44,314)	(141,025)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	<u>1,967,677</u>	<u>1,009,409</u>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Egresos por compra de bienes muebles	(85,023)	(1,130)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	<u>(85,023)</u>	<u>(1,130)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiación:		
Pago de dividendos	(464,381)	(103,926)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de financiación	<u>(464,381)</u>	<u>(103,926)</u>
Aumento neto de disponibilidades	1,418,273	904,353
Disponibilidades al inicio del año	26,396,108	25,491,755
Disponibilidades al final del año	<u>27,814,381</u>	<u>26,396,108</u>

### Información Suplementaria

- En el pago de los dividendos decretados en el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se rebajó el anticipo para futuros dividendos por Q246,343 que se presentaba en el rubro de cuentas por cobrar en el cierre anterior.
- Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas por pagar incluyen saldos por Q227,714 y Q307,856 respectivamente, que corresponden a dividendos pendientes de pago (nota 7).

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## **Notas a los Estados Financieros**

*31 de diciembre de 2021 y 2020*

### **1 Operaciones**

Lafise Guatemala, S.A. (la "Compañía") fue constituida conforme a las leyes de la República de Guatemala el 20 de enero de 1995 mediante escritura pública No. 5, la cual a su vez fue modificada según la escritura pública No. 6 del 19 de abril de 1996, siendo nuevamente modificada mediante escritura pública No. 2 del 22 de diciembre de 2011.

Su actividad consiste en la compra y venta de divisas, cuyo origen y destino determine la Junta Monetaria de conformidad con las disposiciones de política cambiaria y los mecanismos operativos establecidos para el efecto.

El accionista mayoritario es la entidad Finance Exchange & Trading Company y la entidad controladora es Lafise Group Panamá, Inc. Ambas entidades están domiciliadas en la República de Panamá y son compañías del Grupo Lafise que tiene operaciones en Centroamérica y Estados Unidos de América.

Sus oficinas están ubicadas en la 16 calle 0-55, zona 10, Torre Internacional, oficina 901, Ciudad de Guatemala.

### **2 Bases de Preparación**

#### **a Base de Contabilidad**

Las políticas contables utilizadas para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo, en todos sus aspectos importantes, con la práctica general en la actividad de cambios en moneda extranjera regulada en Guatemala y con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos (MIC) aprobado en la Resolución de Junta Monetaria JM-150-2006 y sus modificaciones posteriores.

El MIC tiene como objetivo normar el registro contable de todas las actividades financieras de las entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Adicionalmente, estas políticas contables e informes deben regirse por la Ley Monetaria, Ley de Libre Negociación de Divisas, Código de Comercio, Ley de Supervisión Financiera, Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento al Terrorismo y otras leyes aplicables a su actividad, así como por las disposiciones de la Junta Monetaria y de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

#### **b Base de Medición**

Los activos y pasivos se presentan al costo; y en el caso de algunas inversiones disponibles para la venta, a su valor razonable, si hubiera.



## Notas a los Estados Financieros

### **c Moneda de Presentación**

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Al 31 de diciembre de 2021 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.72 = US\$1.00 (Q7.79 = US\$1.00 para 2020).

### **d Estimaciones Contables**

En la preparación de los estados financieros se han efectuado ciertas estimaciones y supuestos relacionados para informar sobre los activos, pasivos, resultados y la revelación de pasivos contingentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan principalmente con la recuperación de cuentas por cobrar.

## **3 Políticas Contables Significativas**

La información adjunta contenida en los estados financieros y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Las políticas contables que se resumen a continuación se aplicaron en la preparación y presentación de estos estados financieros. Estas políticas contables difieren de las normas internacionales de información financiera (NIIF) principalmente en lo que se resume en la nota 20.

### **a Equivalentes de Efectivo**

Se consideran equivalentes de efectivo las inversiones que son fácilmente convertibles a efectivo y que vencen dentro de los tres meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

### **b Inversiones**

El portafolio de inversiones, si hubiera, comprende inversiones en títulos valores para la venta.

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

El valor contable de estas inversiones se actualiza mensualmente con base en su valor de cotización en bolsa de valores. Cuando no hay valor de cotización en bolsa este se determina con base en la normativa relacionada con la valuación de inversiones en valores. Cuando se trate de títulos emitidos por el Banco de Guatemala o el Ministerio de Finanzas Públicas donde no pueda establecerse un valor de mercado de referencia, la valoración se hace al costo de adquisición. Las diferencias que resulten de la variación de precios se registran en el capital contable. Cuando el título valor se vende, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce en el resultado del año.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### c Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor nominal y no devengan intereses. Las cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación.

#### d Muebles

##### i. Activos adquiridos

Los bienes muebles se presentan al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes que extienden la vida útil estimada de los bienes muebles se capitalizan, mientras que los desembolsos por las reparaciones y mantenimiento se cargan contra los resultados del año a medida que se efectúan.

##### ii. Depreciación

Los bienes muebles se deprecian por el método de línea recta utilizando tasas basadas en los porcentajes establecidos fiscalmente. Los porcentajes de depreciación anual utilizados son los siguientes:

	%
Equipo de computación	33
Mobiliario y equipo de oficina	20
Programas informáticos	50

El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. Los activos totalmente depreciados se rebajan de las respectivas cuentas de costo y depreciación acumulada y se controlan en cuentas de orden.

#### e Indemnizaciones Laborales

De acuerdo con las Leyes de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio o a sus beneficiarios en caso de muerte, conforme lo establecido por el artículo 85 inciso (a) del Código de Trabajo.

De acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Compañía provisiona mensualmente la proporción equivalente a las indemnizaciones por finalización de relación laboral, ya sea por virtud de lo establecido en el Código de Trabajo, en pactos colectivos de condiciones de trabajo, por políticas expresamente establecidas por la Compañía o, en su caso, por contratos individuales de trabajo.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

El incremento a la provisión se constituye con cargo a los resultados del año y los pagos de indemnización se cargan contra la provisión registrada para el efecto.

En caso que las provisiones constituídas excedan el máximo legal permitido como gasto deducible para fines fiscales, tales excedentes podrán registrarse directamente contra cuentas del capital contable.

#### **f Provisiones**

Se reconoce una provisión cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de acontecimientos 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 del monto definitivo.

#### **g Reconocimiento de Ingresos**

##### **i. Reconocimiento de productos por operaciones de cambios**

Los ingresos provenientes de la compra-venta de divisas se reconocen en el estado de resultados conforme el método de lo devengado cuando se realiza la transacción.

El resultado de las ganancias y pérdidas realizadas en operaciones de cambios se registra en las cuentas de ganancias y pérdidas cambiarias en compra-venta de divisas que se presentan en el rubro de otros productos y gastos de operación.

##### **ii. Reconocimiento de ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses provenientes de cuentas bancarias e inversiones se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

##### **iii. Reconocimiento de otros productos**

Los ingresos de otras actividades relacionadas con la operación de cambios tales como: cobros por transferencias, cobros por cheques rechazados y comisiones; se registran conforme el método de lo devengado.

#### **h Dividendos Decretados**

Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea de Accionistas rebajando la cuenta de resultados de ejercicios anteriores y registrando una cuenta por pagar. Por lo regular el pago se hace efectivo durante el año en el que se decretan los dividendos.

## Notas a los Estados Financieros

### i Reserva Legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la ganancia neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal.

Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

### j Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto que se estima pagar mensualmente sobre los ingresos brutos gravables utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

### k Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio que proceda conforme a las disposiciones de las autoridades monetarias (nota 2c).

### l 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 transacción.

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre la fecha cuando se registra la transacción y la de su cancelación o la del cierre contable se registra contra los resultados del año.

## 4 Disponibilidades

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021 Q	2020 Q
Moneda nacional:		
Caja	1,000	1,000
Bancos del país	17,422,579	6,478,820
Total moneda nacional	<u>17,423,579</u>	<u>6,479,820</u>
Van	17,423,579	6,479,820

**Notas a los Estados Financieros**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>17,423,579</u>	<u>6,479,820</u>
Moneda extranjera:		
Bancos del país	5,144,196	4,935,956
Bancos del exterior	<u>5,246,606</u>	<u>14,980,332</u>
Total moneda extranjera	<u>10,390,802</u>	<u>19,916,288</u>
	<u>27,814,381</u>	<u>26,396,108</u>

**5 Cuentas por Cobrar**

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Moneda nacional:		
Cheques rechazados	100,000	-
Anticipos sobre sueldos	48,410	38,010
Otros deudores	<u>3,000</u>	<u>2,400</u>
Total moneda nacional	<u>151,410</u>	<u>40,410</u>
Moneda extranjera:		
Deudores por negociación de divisas	<u>151,320</u>	-
Total moneda extranjera	<u>151,320</u>	-
	<u>302,730</u>	<u>40,410</u>



**Notas a los Estados Financieros**
**6 Muebles, neto**

El movimiento contable de esta cuenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se resume a continuación:

	<b>Equipo de computo Q</b>	<b>Programas informáticos Q</b>	<b>Mobiliario y equipo de oficina Q</b>	<b>Total Q</b>
<b>Costo:</b>				
Saldo al inicio del año	3,197	3,756	29,808	36,761
Adiciones	85,023	-	-	85,023
Bajas	(2,067)	(3,756)	(8,809)	(14,632)
Saldo al final del año	<u>86,153</u>	<u>-</u>	<u>20,999</u>	<u>107,152</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Saldo al inicio del año	(1,937)	(2,347)	(17,654)	(21,938)
Gasto por depreciación del año (nota 13)	(6,682)	(1,409)	(5,234)	(13,325)
Bajas	2,067	3,756	8,809	14,632
Saldo al final del año	<u>(6,552)</u>	<u>-</u>	<u>(14,079)</u>	<u>(20,631)</u>
<b>Saldos netos:</b>				
Al inicio del año	<u>1,260</u>	<u>1,409</u>	<u>12,154</u>	<u>14,823</u>
Al final del año	<u>79,601</u>	<u>-</u>	<u>6,920</u>	<u>86,521</u>

**Notas a los Estados Financieros**
**6 Muebles, neto (continuación)**

El movimiento contable de esta cuenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se resume a continuación:

	<b>Equipo de computo Q</b>	<b>Programas informáticos Q</b>	<b>Mobiliario y equipo de oficina Q</b>	<b>Total Q</b>
<b>Costo:</b>				
Saldo al inicio del año	115,627	8,565	534,746	658,938
Adiciones	1,130	-	-	1,130
Bajas	(113,560)	(4,809)	(504,938)	(623,307)
Saldo al final del año	<u>3,197</u>	<u>3,756</u>	<u>29,808</u>	<u>36,761</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Saldo al inicio del año	(112,949)	(5,278)	(516,630)	(634,857)
Gasto por depreciación del año (nota 13)	(2,548)	(1,878)	(5,962)	(10,388)
Bajas	113,560	4,809	504,938	623,307
Saldo al final del año	<u>(1,937)</u>	<u>(2,347)</u>	<u>(17,654)</u>	<u>(21,938)</u>
<b>Saldo neto:</b>				
Al inicio del año	<u>2,678</u>	<u>3,287</u>	<u>18,116</u>	<u>24,081</u>
Al final del año	<u>1,260</u>	<u>1,409</u>	<u>12,154</u>	<u>14,823</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 7 Cuentas por Pagar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Moneda nacional:		
Obligaciones inmediatas:		
Gastos por pagar	108,400	60,002
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 16)	44,301	24,854
Impuestos, arbitrios y contribuciones	26,124	19,919
Retenciones	7,752	15,461
Otros	1,253	2,562
Total moneda nacional	187,830	122,798
Moneda extranjera:		
Obligaciones inmediatas:		
Dividendos por pagar (nota 9 ii.)	227,714	307,856
Cuentas por liquidar por negociación de divisas	172,367	-
Cheques caducados	14,922	15,066
Total moneda extranjera	415,003	322,922
	602,833	445,720

### 8 Provisiones

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Indemnizaciones laborales	1,522,388	1,392,992
Bonificaciones	79,615	78,608
Aguinaldos	13,376	13,101
	1,615,379	1,484,701

## Notas a los Estados Financieros

El movimiento contable de la provisión para indemnizaciones laborales se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Saldo al inicio del año	1,392,992	1,440,123
Más provisión cargada a los resultados del año	129,396	129,794
Menos pagos aplicados a la provisión	-	(176,925)
Saldo al final del año	<u>1,522,388</u>	<u>1,392,992</u>

### 9 Capital Contable

#### i. Capital Pagado

El capital autorizado es de Q1,500,000, distribuido en 1,500 acciones nominativas con valor nominal de Q1,000 cada una.

El capital suscrito y pagado asciende a Q1,000,000, distribuido en 1,000 acciones nominativas.

#### ii. Dividendos Decretados

- De conformidad con el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas Número 14 del 7 de mayo de 2021 se decretó como parte del proyecto de distribución de utilidades del 2020, dividendos por US\$50,000 registrados contablemente por Q386,058.
- De conformidad con el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas Número 13 del 31 de julio de 2020 se decretó como parte del proyecto de distribución de utilidades del 2019, dividendos por US\$85,000. registrados contablemente por Q654,349.

Durante el 2020 se efectuó un pago de dividendos por US\$45,500 del cual se descontó un anticipo por US\$32,000 otorgado al accionista en 2019; por lo que al 31 de diciembre de 2020 había un saldo de dividendos por pagar de US\$39,500 registrados contablemente por Q307,856 (ver nota 7). Durante el 2021 se realizó un pago de dividendos por US\$60,000; por lo que al 31 de diciembre de 2021 hay un saldo de dividendos por pagar de US\$29,500 registrados contablemente por Q227,714 (ver nota 7).

#### iii. Reserva para Futuros Dividendos

De conformidad con el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas Número 13 del 31 de julio de 2020 se aprobó el registro de una reserva para futuros dividendos por Q20,812,509.

## Notas a los Estados Financieros

### 10 Productos Financieros

Los productos financieros corresponden a ingresos por intereses sobre disponibilidades.

### 11 Margen por Servicios

El resumen de los productos y gastos por servicios se muestra a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Productos por servicios:		
Comisiones cobradas por transferencias	17,947	12,835
Otros	750	-
	<u>18,697</u>	<u>12,835</u>
Gastos por servicios:		
Comisiones pagadas por transferencias	(304,595)	(230,357)
Margen por inversión	<u>(285,898)</u>	<u>(217,522)</u>

### 12 Margen por Otros Productos y Gastos de Operación

El resumen de los otros productos y gastos de operación se muestra a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Otros productos:		
Ganancia cambiaria en compra-venta de divisas	6,241,619	5,051,484
Variaciones por tipo de cambio	84,878	206,615
Total otros productos de operación	<u>6,326,497</u>	<u>5,258,099</u>
Otros gastos:		
Variaciones por tipo de cambio	(44,137)	(12,948)
Pérdida cambiaria en compra-venta de divisas	(10,369)	(6,671)
Total otros gastos de operación	<u>(54,506)</u>	<u>(19,619)</u>
Margen por otros productos y gastos de operación	<u>6,271,991</u>	<u>5,238,480</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 13 Gastos de Administración

El resumen de los gastos de administración se muestra a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Funcionarios y empleados	2,594,683	2,606,489
Impuestos, arbitrios, contribuciones y cuotas	506,961	529,556
Reparación y mantenimiento de oficinas	234,847	213,436
Honorarios profesionales	189,647	186,947
Comunicaciones	149,468	179,351
Seguridad y vigilancia	71,494	71,495
Gastos navideños	52,007	66,000
Energía eléctrica	50,388	56,457
Combustibles y lubricantes	36,395	32,984
Mercadeo y publicidad	30,420	30,420
Papelería y útiles	26,188	22,972
Asociaciones diversas	25,308	33,349
Servicios y materiales por pandemia	18,755	-
Limpieza y cafetería	16,169	23,738
Depreciaciones (nota 6)	13,325	10,388
Cables, telegramas y correos	12,431	7,900
Procesamiento electrónico de datos	11,904	-
Servicios y consultorias	9,067	3,767
Arrendamiento	7,956	7,978
Reclutamiento de personal	4,480	-
Gastos de parqueo	2,574	1,547
Gastos varios	9,388	11,756
	<u>4,073,855</u>	<u>4,096,530</u>

Se ha acordado con la compañía relacionada propietaria del inmueble donde tiene ubicadas sus oficinas, que el uso del mismo no tiene costo de arrendamiento; únicamente debe cubrir todos los gastos relacionados con el inmueble.

## Notas a los Estados Financieros

### 14 Productos Extraordinarios

El resumen de los productos extraordinarios se muestra a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Cheques caducados	-	2,360
Partes relacionadas	-	570
Otros	2	40
	<u>2</u>	<u>2,970</u>

### 15 Productos y Gastos de Ejercicios Anteriores, neto

El resumen de los productos y gastos de ejercicios anteriores se muestra a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Productos de ejercicios anteriores:		
Reversión de provisiones	784	7,211
Gastos de ejercicios anteriores:		
Otros	(53)	(154)
	<u>731</u>	<u>7,057</u>

### 16 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 al 2020 y la que se presentará por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012, a partir del 1 de enero de 2013 se adoptó el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece para los periodos de liquidación mensual un tipo impositivo de 5% sobre la renta imponible mensual hasta Q30,000 más un 7% sobre el excedente de la renta imponible mensual sobre este monto; considerando como renta imponible el total de ingresos afectos.

## Notas a los Estados Financieros

### 16 Impuesto sobre la Renta (continuación)

Adicionalmente, las rentas de capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo de 10% y la distribución de dividendos, ganancias y utilidades está gravada con un tipo impositivo de 5%.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 el gasto de impuesto sobre la renta ascendió a Q478,046 (Q412,992 en 2020) y corresponde al 7.07% en promedio sobre los ingresos de la Compañía (7.13% en 2020).

La integración de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta se resume a continuación:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Rentas de actividades lucrativas:		
Rentas afectas al 7%	5,985,980	4,921,115
Rentas afectas al 5%	360,000	360,000
Rentas de capital	410,261	505,121
Rentas exentas y no afectas	5,372	3,238
Total de ingresos brutos	<u>6,761,613</u>	<u>5,789,474</u>
Impuesto aplicable a rentas de actividades lucrativas:		
Impuesto por rentas al 7%	419,020	344,479
Impuesto por rentas al 5%	18,000	18,000
Impuesto aplicable a rentas de capital	41,026	50,513
Gasto total de impuesto sobre la renta	478,046	412,992
Menos pagos a cuenta y retenciones	<u>(433,745)</u>	<u>(388,138)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 7)	<u>44,301</u>	<u>24,854</u>

Las determinaciones del gasto de impuesto sobre la renta antes indicadas se prepararon, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

## Notas a los Estados Financieros

A partir del 1 de enero de 2013 cobró vigencia la regulación de Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas. Esta regulación está contenida en el capítulo VI, libro I, artículos del 54 al 67 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012.

El 20 de diciembre de 2013 se publicó el Decreto Número 19-2013 que reforma la Ley de Actualización Tributaria, estableciendo en el artículo 27 transitorio de este Decreto que las Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas, tomarían efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

### 17 Posición Neta en Moneda Extranjera

La posición neta en moneda extranjera es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021 US\$	2020 US\$
Activos:		
Disponibilidades	1,346,112	2,555,395
Cuentas por cobrar	19,603	-
Total de activos	<u>1,365,715</u>	<u>2,555,395</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	24,263	1,933
Dividendos por pagar	29,500	39,500
Total de pasivos	<u>53,763</u>	<u>41,433</u>
Posición neta activa	<u>1,311,952</u>	<u>2,513,962</u>

### 18 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones realizadas con partes relacionadas se resumen a continuación:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021 Q	2020 Q
Productos:		
Intereses sobre disponibilidades	5,372	3,238
Ganancia cambiaria en compra-venta de divisas	3	866
	<u>5,375</u>	<u>4,104</u>
Otras transacciones:		
Dividendos decretados	<u>386,058</u>	<u>654,349</u>
Dividendos pagados	<u>464,381</u>	<u>103,926</u>

## Notas a los Estados Financieros

Los saldos con partes relacionadas se resumen a continuación:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Activos:		
Disponibilidades	<u>5,246,606</u>	<u>14,980,332</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>227,714</u>	<u>307,856</u>

### 19 Administración de Riesgos

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos que, de ocurrir, podrían tener un impacto significativo adverso sobre sus estados financieros:

- **Riesgo de Crédito**  
Es la contingencia que una institución incurra en pérdidas como consecuencia que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.
- **Riesgo de Liquidez**  
Es la contingencia que una institución no tenga capacidad para fondear incrementos en sus activos o cumplir con sus obligaciones oportunamente, sin incurrir en costos financieros fuera de mercado.
- **Riesgo de Mercado**  
Es la contingencia que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de movimientos adversos en precios en los mercados financieros. Incluye los riesgos de tasa de interés y cambiario.
- **Riesgo Operacional**  
Es la contingencia que una institución 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. Incluye los riesgos tecnológico y legal.
- **Riesgo País**  
Es la contingencia que una institución incurra en pérdidas, asociada con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones. Incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.
- **Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo**  
Es la contingencia que los servicios y productos de una institución se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que los produce.



## Notas a los Estados Financieros

En adición a 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, también arriesga la imagen de la institución.

- **Riesgo Regulatorio**

Es la contingencia que una institución incurra en pérdidas por dejar de cumplir requisitos regulatorios o legales en la jurisdicción relevante en que opera la institución.

### 20 Bases de Presentación

Las políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros adjuntos difieren, en algunos aspectos, de las normas internacionales de información financiera (NIIF). Las principales diferencias conceptuales se resumen a continuación:

a. Determinación de la depreciación de los bienes muebles

El MIC indica la contabilización de la depreciación de los bienes muebles y para el cálculo de esta depreciación se utilizan las tasas permitidas para efectos fiscales.

Las NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse a lo largo de su vida útil.

b. Beneficios a empleados

El MIC contempla la creación de una reserva para indemnizaciones laborales.

Las NIIF establecen que los beneficios por terminación deben registrarse cuando se termina el vínculo laboral, sólo cuando el patrono haya reconocido la obligación de este pasivo, independientemente de la decisión del empleado.

c. Ajustes a periodos anteriores

El MIC establece que los ajustes a periodos anteriores se presenten en el estado de resultados del año como productos y gastos de ejercicios anteriores.

Las NIIF establecen que los estados financieros del año actual y de años anteriores presentados deben reexpresarse retroactivamente corrigiendo el error. El efecto de la corrección de un error de periodos anteriores no se incluirá en el resultado del periodo en el que se descubra el error.

d. Productos y gastos extraordinarios

El MIC contempla la presentación de productos y gastos extraordinarios dentro del estado de resultados.

Las NIIF establecen que no deben presentarse partidas de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en el estado de resultados y otro resultado integral del periodo o en las notas.

## Notas a los Estados Financieros

### 20 Bases de Presentación (continuación)

e. Notas a los estados financieros

El MIC no requiere divulgaciones obligatorias mínimas a los estados financieros.

Las NIIF establecen que un conjunto completo de estados financieros incluye, además de los estados financieros básicos, la divulgación de las políticas contables y notas explicativas.

f. Algunas divulgaciones requeridas por las NIIF relacionadas con instrumentos financieros principalmente en referencia a:

- Clasificación de activos y pasivos en función de su vencimiento y divulgaciones referentes a instrumentos financieros (por ejemplo: relevancia de los instrumentos financieros y naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de estos instrumentos financieros).
- Registro referente a contratos de instrumentos derivados.
- Participaciones en otras entidades.
- Medición del valor razonable.

g. Uso de cuentas contables

En la creación de cuentas contables que se necesiten para registrar transacciones no contempladas en el MIC, las entidades deben solicitar previamente, la autorización a la SIB.

Las NIIF no incluyen una nomenclatura de cuentas contables. Las NIIF establecen que las transacciones deben registrarse de acuerdo con su sustancia financiera.

h. Impuesto sobre la renta diferido

El MIC no contempla en su sección IV, Descripción de Cuentas y Procedimiento de Registro, la contabilización de impuesto sobre la renta diferido, lo cual es requerido cuando se identifican diferencias temporarias de conformidad con NIIF.

i. Deterioro del valor de los activos no financieros

El MIC no requiere el llevar a cabo una evaluación del deterioro del valor de los activos no financieros.

Las NIIF establecen que se debe evaluar al final de cada año si hay algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si hubiera este indicio se estimará su importe recuperable. El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su valor recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

## **Notas a los Estados Financieros**

### **20 Bases de Presentación (continuación)**

- j. Conciliación de actividades de financiación  
El MIC no requiere la presentación de una conciliación entre los saldos iniciales y finales de pasivos y capital contable relacionados con actividades de financiación y los flujos netos de efectivo procedentes de o usados en las actividades de financiación que se presentan en el estado de flujo de efectivo. Esta conciliación es requerida por las NIIF.
- k. Clasificación y medición de instrumentos financieros  
De acuerdo con el MIC los instrumentos financieros se reconocen bajo el principio de costo.  
  
Las NIIF establecen principios de clasificación y medición de instrumentos financieros. Bajo las NIIF los activos financieros se clasifican y miden según el modelo de negocio en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo contractuales, siendo estos: i) al costo amortizado; ii) al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y iii) al valor razonable con cambios en los resultados del año.
- l. Arrendamientos – Alquileres  
El MIC establece que el gasto por arrendamientos se registra con cargo a los resultados del año.  
  
Las NIIF indican que el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. El activo por derecho de uso es subsecuentemente depreciado con cargo a los resultados, utilizando el método de línea recta durante el plazo del contrato.

**B. Estados Financieros Auditados Lafise Valores S.A.**  
**B.1 2021**

**Lafise Valores, S.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## **Índice del Contenido**

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





## **Informe de los Auditores Independientes**

### **A los Accionistas de Lafise Valores, S.A.:**

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de Lafise Valores, S.A. (en adelante la "Compañía"), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros de Lafise Valores, S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

#### ***Base para la Opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### ***Asuntos de Énfasis***

##### ***1) Base de Contabilidad***

Hacemos referencia a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen las bases de contabilización utilizadas por la Compañía. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. Consecuentemente, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

(Continúa)

**2) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

Dirigimos la atención a las notas 1 y 23 a los estados financieros. La Compañía es miembro de un grupo de compañías con las que mantiene saldos y transacciones significativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de esta.

**Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

(Continúa)

*Lafise Valores, S.A.*

El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.



Lic. Vilma Monroy  
Colegiado No. CPA - 231

Guatemala, 22 de abril de 2022

## Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)

	2021 Q	2020 Q
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 4)	829,476	3,351,193
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	1,584,459	40,002
Porción corriente de inversiones en instrumentos financieros a largo plazo (nota 9)	-	1,558,764
Intereses y rendimientos por cobrar (nota 6)	219,603	224,635
Cuentas por cobrar (nota 7)	202,108	1,148,530
Impuestos por acreditar (nota 8)	18,754	5,252
Total activos corrientes	2,854,400	6,328,376
Activos no corrientes:		
Inversiones en instrumentos financieros a largo plazo, menos porción corriente (nota 9)	12,478,416	12,588,723
Inversiones en acciones (nota 10)	11,486,132	11,487,014
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 11)	3,471,726	3,463,229
Otros activos	3,375	3,375
Total activos no corrientes	27,439,649	27,542,341
	30,294,049	33,870,717
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Operaciones de reporto por pagar (nota 12)	10,618,098	11,102,984
Porción corriente de operaciones de reporto por pagar a largo plazo (nota 15)	-	1,558,764
Gastos financieros por pagar (nota 13)	87,204	146,701
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 14)	833,348	302,357
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 22)	2,232	46,895
Total pasivos corrientes	11,540,882	13,157,701
Pasivos no corrientes:		
Provisión para indemnizaciones laborales (nota 16)	259,706	230,705
Depósito en garantía	30,237	30,237
Total pasivos no corrientes	289,943	260,942
Total pasivos	11,830,825	13,418,643
Van	11,830,825	13,418,643

(Continúa)

### Balances Generales

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>11,830,825</u>	<u>13,418,643</u>
Patrimonio de los accionistas (nota 17):		
Capital pagado	1,000,000	1,000,000
Utilidades no distribuidas	<u>17,463,224</u>	<u>19,452,074</u>
Total patrimonio de los accionistas	18,463,224	20,452,074
Compromisos (nota 24)		
	<u>30,294,049</u>	<u>33,870,717</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.



**Estados de Resultados**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Ingresos financieros (nota 18)	1,088,199	3,346,179
Gastos financieros (nota 18)	<u>(583,115)</u>	<u>(634,203)</u>
Margen financiero	<u>505,084</u>	<u>2,711,976</u>
Ingresos por servicios (nota 19)	1,547,150	3,265,255
Gastos por servicios (nota 19)	<u>(805,624)</u>	<u>(504,342)</u>
Margen por servicios	<u>741,526</u>	<u>2,760,913</u>
Gastos generales y de administración (nota 20)	<u>(1,153,431)</u>	<u>(1,157,737)</u>
Utilidad en operación	93,179	4,315,152
(Pérdida) ganancia neta por diferencial cambiario	(32,440)	17,755
Otros ingresos (nota 21)	<u>1,124</u>	<u>45,286</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	61,863	4,378,193
Impuesto sobre la renta (nota 22)	<u>(120,247)</u>	<u>(269,792)</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>(58,384)</u>	<u>4,108,401</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Patrimonio de los Accionistas**
*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020*
*(Cifras expresadas en quetzales)*

	Capital pagado Q	Utilidades no distribuidas			Total del patrimonio Q
		Reserva legal Q	Disponibles Q	Total Q	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000,000	2,528,968	13,469,055	15,998,023	16,998,023
Utilidad neta	-	-	4,108,401	4,108,401	4,108,401
Dividendos decretados (nota 17 E.)	-	-	(654,350)	(654,350)	(654,350)
Traslado a reserva legal	-	205,420	(205,420)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,000,000	2,734,388	16,717,686	19,452,074	20,452,074
Pérdida neta	-	-	(58,384)	(58,384)	(58,384)
Dividendos decretados (nota 17 E.)	-	-	(1,930,466)	(1,930,466)	(1,930,466)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,000,000	2,734,388	14,728,836	17,463,224	18,463,224

*Véanse notas que acompañan a los estados financieros.*

**Estados de Flujos de Efectivo**

*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en quetzales)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	(58,384)	4,108,401
Partidas de conciliación entre la (pérdida) utilidad neta y los flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación:		
Intereses y rendimientos financieros netos	(426,597)	(347,244)
Gasto de impuesto sobre la renta	120,247	269,792
Gasto por depreciaciones	64,998	62,380
Gasto por provisión para indemnizaciones	29,001	29,001
Diferencial cambiario de inversiones en acciones, dividendos pagados y provisión para indemnizaciones laborales	12,388	(1,082)
Gasto por prima sobre inversiones	199	-
Ingreso por dividendos	-	(45,194)
	<u>(258,148)</u>	<u>4,076,054</u>
Cambios netos en activos y pasivos operativos:		
Operaciones de reporte por pagar	(2,043,650)	(477,752)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	530,991	132,954
Cuentas por cobrar	454,181	(652,652)
Inversiones en instrumentos financieros	125,048	226,144
Impuestos por acreditar	(13,502)	-
Traslado de pasivo por indemnización laboral	-	(632,021)
	<u>(946,932)</u>	<u>(1,403,327)</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación	(1,205,080)	2,672,727
Intereses y rendimientos financieros recibidos	1,000,440	977,944
Intereses y rendimientos financieros pagados	(628,308)	(576,793)
Impuesto sobre la renta pagado	(164,910)	(229,067)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por actividades de operación	<u>(997,858)</u>	<u>2,844,811</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Egreso por compra de activos fijos	(73,495)	(10,372)
Dividendos recibidos	-	45,194
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por actividades de inversión	<u>(73,495)</u>	<u>34,822</u>
Van	<u>(1,071,353)</u>	<u>2,879,633</u>

(Continúa)

**Estados de Flujos de Efectivo**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Vienen	<u>(1,071,353)</u>	<u>2,879,633</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(1,449,731)	(204,003)
Pago por anticipo a futuros dividendos	<u>-</u>	<u>(492,241)</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	<u>(1,449,731)</u>	<u>(696,244)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(2,521,084)	2,183,389
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>3,391,195</u>	<u>1,207,806</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>870,111</u>	<u>3,391,195</u>

**Información Complementaria**

a) La siguiente es la integración del efectivo y equivalentes de efectivo:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Efectivo (nota 4)	829,476	3,351,193
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5)	40,635	40,002
	<u>870,111</u>	<u>3,391,195</u>

b) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el pago de los dividendos decretados se rebajó el anticipo para futuros dividendos por Q492,241 y Q450,382 respectivamente, registrado en el rubro de cuentas por cobrar al cierre del año anterior.

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## **Notas a los Estados Financieros**

*31 de diciembre de 2021 y 2020*

### **1 Constitución y Operaciones**

Lafise Valores, S.A. (la "Compañía") fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 9 de noviembre de 1989 para operar por tiempo indefinido.

Su principal actividad consiste en la realización de operaciones de agente de valores y de intermediación en transacciones financieras operando bajo la regulación de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y el reglamento interno de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

La Compañía es propiedad en un 99.998% de la entidad Finance Exchange & Trading Company y en un 0.002% del señor Robert Joseph Zamora Llanes. Su controladora es la entidad Lafise Group Panamá, Inc. constituida en la República de Panamá.

En el curso ordinario de sus operaciones realiza transacciones significativas con compañías relacionadas, principalmente por cobro de comisiones por servicios y por la realización de operaciones de inversión.

Sus oficinas centrales están ubicadas en la 16 calle 0-55, zona 10, Torre Internacional, oficina 901, Ciudad de Guatemala.

### **2 Bases de Preparación**

#### **a Base de Contabilidad**

Las políticas contables utilizadas para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Numero 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante "las regulaciones del Impuesto sobre la Renta") y por el Manual de Instrucciones Contables para Agentes de Bolsa Miembros de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **b Base de Medición**

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base de costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

#### **c Moneda de Presentación**

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2021 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.72 = US\$1.00 (Q7.79 = US\$1.00 para 2020).



## Notas a los Estados Financieros

### d Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

## 3 Políticas Contables Significativas

La información contenida en los estados financieros adjuntos y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

### a Equivalentes de Efectivo

Se consideran equivalentes de efectivo las inversiones que son fácilmente convertibles a efectivo y que vencen dentro de los tres meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

### b Inversiones en Instrumentos Financieros

El portafolio de inversiones en instrumentos financieros comprende lo siguiente:

#### i. Títulos Valores

Las inversiones en títulos valores se registran al costo de adquisición sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. Las compras, amortizaciones y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

#### ii. Fondos de Inversión

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición. Las inversiones adicionales y los retiros se registran en la fecha de la transacción. Mensualmente se ajusta el saldo de la inversión con base en el valor reportado en el estado de cuenta respectivo. Los rendimientos generados por la inversión se reconocen en los resultados del año.

#### iii. Operaciones de Reporto

Las inversiones en valores mantenidos bajo acuerdo de reventa se registran al costo de adquisición. Los rendimientos generados por el plazo y precio de reventa pactado en el contrato de reporto se registran en los resultados del año conforme se devengan con cargo a la cuenta de intereses y rendimientos por cobrar.

### c Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal y no devengan intereses. Los saldos que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### d Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo, independientemente del porcentaje de participación que se tenga en el capital pagado de la entidad en que se tiene la inversión.

#### e Inmuebles, Mobiliario y Equipo

##### i. Activos Adquiridos

Los inmuebles, mobiliario y equipo se contabilizan al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes que extienden la vida útil estimada de los activos se capitalizan, mientras que los desembolsos por reparaciones y mantenimiento se cargan contra los resultados del año a medida que se efectúan.

Las utilidades o pérdidas por la venta de estos activos se determinan comparando el precio de venta con el valor en libros del activo vendido; y se reconocen en otros ingresos o gastos, en el estado de resultados.

##### ii. Depreciación

Los inmuebles, mobiliario y equipo se deprecian por el método de línea recta utilizando porcentajes que no exceden a los permitidos por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta.

Los porcentajes de depreciación anual utilizados se detallan a continuación:

Descripción	%
Inmuebles	2.80
Instalaciones	5.00 y 20.00
Equipo de computación	20.00
Mobiliario y equipo	20.00

El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. No se asigna valor residual alguno a los activos fijos totalmente depreciados; el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas hasta que estos activos se venden o se retiran.

#### f Operaciones de Reporto por Pagar

Los fondos obtenidos mediante el otorgamiento de inversiones en valores bajo acuerdo de recompra se registran al costo como pasivo. Los títulos valores otorgados como garantía se mantienen registrados como activo.

Los rendimientos generados por el plazo y precio de recompra pactado en el contrato de reporto se registran como gasto en los resultados del año conforme se devengan con abono a la cuenta de intereses y rendimientos por pagar.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### g Provisiones

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

#### h Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

#### i Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, una indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según el artículo 85 a) del mismo Código. La política de la Compañía es pagar indemnizaciones laborales en todos los casos previstos por el Código de Trabajo.

Se contabiliza una provisión, que no excede del límite máximo permitido por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta, para cubrir el pago de indemnizaciones laborales. El incremento a la provisión se constituye con cargo a los resultados del año y los pagos por indemnizaciones se cargan contra la provisión registrada para el efecto.

#### j Dividendos Decretados

Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea General de Accionistas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, rebajando la cuenta de utilidades no distribuidas y registrando una cuenta por pagar.

#### k Reserva Legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta de cada ejercicio para formar la reserva legal.

Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Políticas Contables Significativas (continuación)

#### 1 Reconocimiento de Ingresos

##### i. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros comprenden intereses ganados en inversiones en instrumentos financieros y en cuentas bancarias, rendimientos de operaciones de reporto y ganancias en negociación de títulos valores. Estos se reconocen en el resultado del año por el método contable de lo devengado y de acuerdo con las regulaciones fiscales.

Cualquier prima o descuento entre el monto inicial de un instrumento y su monto al vencimiento se amortiza durante el plazo de la inversión y se registra como ingreso o gasto financiero, según corresponda.

##### ii. Ingresos por Servicios

Los ingresos por servicios incluyen las comisiones por administración de fondos de inversión, servicios de corretaje y arrendamiento de inmuebles. Estos se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado y se registran de acuerdo con las regulaciones fiscales.

##### iii. Ingreso por Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen sólo en la medida que se recibe el producto de la distribución de ganancias acumuladas generadas por las inversiones en subsidiarias, después de la fecha de adquisición.

##### iv. Otros Ingresos

Los ingresos por dividendos y otros ingresos no relacionados con la operación de agente de valores se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado y se registran de acuerdo con las regulaciones fiscales.

#### m Gastos

Los gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.

#### n Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto que se estima pagar sobre la renta imponible mensual y se determina y registra contablemente utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de reporte.

Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.



## Notas a los Estados Financieros

### ñ Transacciones, Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta entre la fecha cuando se registra el activo y/o el pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la del cierre contable, se registra contra los resultados del año.

Los montos de ingreso por diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no hayan sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año.

### 4 Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Caja	500	500
Bancos en moneda local	60,010	1,465,834
Bancos en moneda extranjera (nota 23)	768,966	1,884,859
	<u>829,476</u>	<u>3,351,193</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$99,618 (US\$241,840 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).



**Notas a los Estados Financieros**
**5 Inversiones en Instrumentos Financieros**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Tasa de rendimiento anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
Fondo de inversión:				
Lafise Fondo de Ahorro en dólares (nota 25)	2.31%	Indefinido	5,264	40,635
En operación de reporte:				
Contratos garantizados con pagarés emitidos por Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.	6.10%	Diciembre 2022	200,000	<u>1,543,824</u>
<b>Total inversiones en instrumentos financieros</b>				<u><b>1,584,459</b></u>

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de esta cuenta corresponde a inversión en el Fondo de Inversión denominado "Lafise Fondo de Ahorro en dólares" por un monto de US\$5,152 equivalentes a Q40,002, que devengaba un rendimiento anual de 3.19%.

De acuerdo con las condiciones del fondo de inversión no se tiene un vencimiento definido y el saldo puede ser retirado en cualquier momento.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la inversión en el Fondo de Inversión denominado "Lafise Fondo de Ahorro en dólares" se considera como equivalente de efectivo.

## Notas a los Estados Financieros

### 6 Intereses y Rendimientos por Cobrar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Intereses por inversiones en valores (nota 23)	213,152	214,364
Rendimientos por operaciones de reporte	6,451	10,271
	<u>219,603</u>	<u>224,635</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$17,055 (US\$17,537 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 7 Cuentas por Cobrar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Comisiones por servicios	201,840	-
Partes relacionadas (nota 23)	-	1,148,530
Otros	268	-
	<u>202,108</u>	<u>1,148,530</u>

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de partes relacionadas incluye anticipos para futuros dividendos otorgados a Finance Exchange & Trading Company por US\$63,158 equivalentes a Q492,241.

Al 31 de diciembre de 2021 las cuentas por cobrar incluyen saldos en moneda extranjera por US\$26,096 (US\$63,158 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

### 8 Impuestos por Acreditar

El saldo de esta cuenta corresponde a créditos fiscales por impuesto al valor agregado y retenciones de impuesto al valor agregado.

**Notas a los Estados Financieros**
**9 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos Lafise Group Panamá (nota 23)	6.50% y 7.50%	Agosto 2023 y agosto 2025	1,474,000	11,377,983
Certificados Representativos de Bonos del Tesoro emitidos por el Gobierno de la República de Guatemala con valor nominal de Q1,100,000 (a)	7.13%	Mayo 2024	-	<u>1,100,433</u>
<b>Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo</b>				<u><b>12,478,416</b></u>

(a) Dentro de estos certificados está incluido el certificado otorgado como garantía al Fideicomiso de Garantía para Operaciones Bursátiles, Boba de Valores Nacional (véase nota 24).

**Notas a los Estados Financieros**
**9 Inversiones en Instrumentos Financieros a Largo Plazo (continuación)**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Tasa de interés anual	Vencimiento	Costo en US\$	Costo en Q
En títulos valores:				
Bonos Corporativos Lafise Group Panamá (nota 23)	6.50% y 7.50%	Agosto 2021 y agosto 2023	1,474,000	11,488,091
Certificados Representativos de Bonos del Tesoro emitidos por el Gobierno de la República de Guatemala con valor nominal de Q1,100,000 (a)	7.13%	Mayo 2024	-	<u>1,100,632</u>
				<u>12,588,723</u>
En operación de reporto:				
Contratos garantizados con pagarés emitidos por Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.	6.50%	Diciembre 2021	200,000	<u>1,558,764</u>
Sub-total				<u>14,147,487</u>
Menos: porción corriente de inversiones				<u>(1,558,764)</u>
Total inversiones en instrumentos financieros a largo plazo				<u>12,588,723</u>

(a) Dentro de estos certificados está incluido el certificado otorgado como garantía al Fideicomiso de Garantía para Operaciones Bursátiles, Bolsa de Valores Nacional (véase nota 24).

**Notas a los Estados Financieros**
**10 Inversiones en Acciones**

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Entidad	Porcentaje de participación	Número de acciones	Valor nominal Q	Costo en US\$	2021 Costo en Q	2020 Costo en Q
Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.	80%	1,040,000	10	-	10,400,000	10,400,000
Lafise, S.A.	90%	900	1,000	-	900,000	900,000
Bolsa de Valores Nacional, S.A.	(a)	1	10,000	-	95,000	95,000
Bicapital Corporation	(a)	1,116	-	11,806	<u>95,132</u>	<u>92,014</u>
					<u>11,486,132</u>	<u>11,487,014</u>

(a) El porcentaje de participación por estas inversiones es menor al 1%.

(b) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se recibieron dividendos por Q36,844 y Q8,350 por las inversiones en acciones de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y de Bicapital Corporation respectivamente, registrando un ingreso total de dividendos por Q45,194 (nota 21).



**Notas a los Estados Financieros**
**II Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto**

El movimiento contable de esta cuenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se resume a continuación:

	Inmueble Q	Instalaciones Q	Equipo de cómputo Q	Anticipos para adquisición de activos Q	Total Q
<b>Costo:</b>					
Saldo al inicio del año	10,367,775	645,024	290,396	-	11,303,195
Adiciones	-	-	53,813	19,682	73,495
Saldo al final del año	10,367,775	645,024	344,209	19,682	11,376,690
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al inicio del año	(7,257,442)	(484,162)	(98,362)	-	(7,839,966)
Depreciación gasto del año (nota 20)	-	(6,022)	(58,976)	-	(64,998)
Saldo al final del año	(7,257,442)	(490,184)	(157,338)	-	(7,904,964)
<b>Saldos netos:</b>					
Al inicio del año	3,110,333	160,862	192,034	-	3,463,229
Al final del año	3,110,333	154,840	186,871	19,682	3,471,726

**Notas a los Estados Financieros**
**II Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto (continuación)**

El movimiento contable de esta cuenta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se resume a continuación:

	Inmueble Q	Instalaciones Q	Equipo de cómputo Q	Mobiliario y equipo Q	Total Q
<b>Costo:</b>					
Saldo al inicio del año	10,367,775	645,024	730,336	24,304	11,767,439
Adiciones	-	-	10,372	-	10,372
Bajas por activos totalmente depreciados	-	-	(450,332)	(24,304)	(474,636)
Saldo al final del año	10,367,775	645,024	290,396	-	11,303,195
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al inicio del año	(7,257,442)	(478,140)	(492,336)	(24,304)	(8,252,222)
Depreciación gasto del año (nota 20)	-	(6,022)	(56,358)	-	(62,380)
Bajas por activos totalmente depreciados	-	-	450,332	24,304	474,636
Saldo al final del año	(7,257,442)	(484,162)	(98,362)	-	(7,839,966)
<b>Saldo neto:</b>					
Al inicio del año	3,110,333	166,884	238,020	-	3,515,237
Al final del año	3,110,333	160,862	192,034	-	3,463,229

## Notas a los Estados Financieros

### 12 Operaciones de Reporto por Pagar

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<b>Precio de recompra</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Q</b>
Contratos por US\$1,235,558 garantizados con Bonos Corporativos Lafise Group Panamá	De 103.25% a 105.50%	De enero a septiembre 2022	9,537,420
Contrato por US\$140,000 garantizado con Certificados Representativos de Bonos del Tesoro de Guatemala	105.50%	Febrero 2022	<u>1,080,678</u>
			<u>10,618,098</u>

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<b>Precio de recompra</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Q</b>
Contratos por US\$1,284,588 garantizados con Bonos Corporativos Lafise Group Panamá	De 103.25% a 105.50%	De enero a septiembre 2021	10,011,849
Contrato por US\$140,000 garantizado con Certificados Representativos de Bonos del Tesoro de Guatemala	105.50%	Febrero 2021	<u>1,091,135</u>
			<u>11,102,984</u>

### 13 Gastos Financieros por Pagar

El saldo de esta cuenta corresponde a rendimientos por las operaciones de reporto por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$11,297 (US\$18,823 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

## Notas a los Estados Financieros

### 14 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Cuentas por liquidar	593,160	-
Gastos por pagar	145,928	144,125
Impuestos y contribuciones	67,331	133,018
Prestaciones laborales	20,715	20,715
Cuotas patronales y laborales	6,214	4,499
	<u>833,348</u>	<u>302,357</u>

Al 31 de diciembre de 2021 esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$76,843 (US\$6,247 en 2020) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

El saldo de cuentas por liquidar al 31 de diciembre de 2021 corresponde a fondos por liquidación de operaciones bursátiles cobrados por cuenta ajena que se encuentran inmovilizados de conformidad con oficio recibido del Ministerio Público.

### 15 Operación de reporto por Pagar a Largo Plazo

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 corresponde a contrato por operación de reporto por US\$200,000 equivalentes a Q1,558,764, garantizado con pagaré de Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A., con un precio de recompra de 103.40% y vencimiento en diciembre de 2021.

### 16 Provisión para Indemnizaciones Laborales

El movimiento contable de esta cuenta se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Saldo al inicio del año	230,705	833,721
Provisión cargada a los resultados del año	29,001	29,001
Traslado de pasivo por sustitución patronal	-	(632,021)
Diferencial cambiario neto	-	4
Saldo al final del año	<u>259,706</u>	<u>230,705</u>

## Notas a los Estados Financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 la Compañía realizó un desembolso a una parte relacionada por US\$82,092 equivalentes a Q632,021 para trasladar el pasivo acumulado por indemnización correspondiente a un empleado, derivado de un acuerdo de sustitución patronal.

### 17 Patrimonio de los Accionistas

#### i. Capital Pagado

El capital autorizado, suscrito y pagado es de Q1,000,000 distribuido en 100,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de Q10 cada una.

#### ii. Dividendos Decretados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 como parte del proyecto de distribución de utilidades se decretaron dividendos por US\$250,000 de conformidad con las aprobaciones que constan en las Actas de Asamblea General de Accionistas que se detallan a continuación:

Fecha del acta	Número de acta	Dividendos decretados	
		US\$	Equivalente en Quetzales
7 de mayo de 2021	27	200,000	1,544,234
30 de noviembre de 2021	28	50,000	386,232
		<u>250,000</u>	<u>1,930,466</u>

En el pago de los dividendos decretados durante el 2021 se descontaron US\$63,158 correspondientes a anticipos para futuros dividendos otorgados en 2020, presentados en el rubro de cuentas por cobrar por Q492,241 al 31 de diciembre de 2020 y los US\$186,842 restantes se pagaron en efectivo registrados contablemente por Q1,449,731.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con el Acta de Asamblea General de Accionistas Número 26 del 31 de julio de 2020 se decretó como parte del proyecto de distribución de utilidades, dividendos por US\$85,000 registrados contablemente por Q654,350.

En el pago de los dividendos decretados durante el 2020 se descontaron US\$58,500 correspondientes a los anticipos para futuros dividendos otorgados en 2019 por US\$32,000 y en 2018 por US\$26,500 presentados en el rubro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 por Q450,382 y los US\$26,500 restantes se pagaron en efectivo registrados contablemente por Q204,003.



## Notas a los Estados Financieros

### 18 Margen Financiero

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingresos financieros (nota 23):		
Intereses por inversiones en títulos valores	828,825	828,565
Rendimientos en operaciones de reporto	100,719	120,174
Ganancia por negociación de títulos valores	92,791	2,365,279
Intereses bancarios	64,846	30,991
Rendimientos en fondo de inversión	1,018	1,113
Otros	-	57
Total ingresos financieros	<u>1,088,199</u>	<u>3,346,179</u>
Gastos financieros (nota 23):		
Rendimientos en operaciones de reporto	(568,811)	(633,599)
Comisiones bancarias	(14,105)	(405)
Pérdida por negociación de títulos valores	(199)	(199)
Total gastos financieros	<u>(583,115)</u>	<u>(634,203)</u>
	<u>505,084</u>	<u>2,711,976</u>

### 19 Margen por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingresos por servicios:		
Comisiones por servicios	1,240,926	552,078
Arrendamiento de inmueble	306,224	389,581
Comisiones por administración de fondos de inversión (nota 23)	-	2,323,596
Total ingresos por servicios	<u>1,547,150</u>	<u>3,265,255</u>
Gastos por servicios:		
Comisiones	(805,624)	(504,342)
Total gastos por servicios	<u>(805,624)</u>	<u>(504,342)</u>
	<u>741,526</u>	<u>2,760,913</u>

## Notas a los Estados Financieros

### 20 Gastos Generales y de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Sueldos y salarios	426,144	426,144
Cuotas de Bolsa de Valores Nacional, S.A.	146,589	132,353
Prestaciones laborales	122,345	123,254
Honorarios profesionales	104,706	151,550
Impuesto único sobre inmuebles	84,830	84,830
Otros gastos de personal	73,716	76,535
Depreciaciones (nota 11)	64,998	62,380
Mantenimiento y limpieza de edificios	58,965	58,965
Procesamiento de datos	30,681	-
Comunicaciones	10,158	11,485
Papelería y útiles	4,644	5,178
Gastos varios	25,655	25,063
	<u>1,153,431</u>	<u>1,157,737</u>

### 21 Otros Ingresos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingreso por dividendos (nota 10)	-	45,194
Otros	1,124	92
	<u>1,124</u>	<u>45,286</u>

### 22 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 al 2020 y la que se presentará por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

## Notas a los Estados Financieros

### 22 Impuesto sobre la Renta (continuación)

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012, a partir del 1 de enero de 2013 se adoptó el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece para los períodos de liquidación mensual, un tipo impositivo de 5% sobre la renta imponible mensual hasta Q30,000 más un 7% sobre el excedente de la renta imponible mensual sobre este monto, considerando como renta imponible el total de ingresos afectos. Adicionalmente, las rentas de capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo de 10% y la recepción de dividendos, ganancias y utilidades está gravada con un tipo impositivo de 5%.

El gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 ascendió a Q120,247 (Q269,792 en 2020), lo que representa una tasa efectiva de 4.56% (4.04% en 2020) sobre el total de ingresos.

La integración de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta se resume a continuación:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Renta bruta (total de ingresos)	2,636,473	6,674,475
Menos:		
Rentas exentas y no afectas	(1,011,198)	(2,918,180)
Rentas de capital	(380,940)	(460,570)
Rentas afectas al 5%	(242,285)	(250,660)
Renta imponible	1,002,050	3,045,065
Tasa aplicable	7%	7%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas afectas al 7%	70,144	213,155
Más: impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas afectas al 5%	12,114	12,533
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	82,258	225,688
Más: gasto de impuesto sobre la renta aplicable a rentas de capital	37,989	44,104
Gasto total de impuesto sobre la renta	120,247	269,792
Menos pagos directos y retenciones	(118,015)	(222,897)
Impuesto sobre la renta por pagar	2,232	46,895

## Notas a los Estados Financieros

Las determinaciones del gasto de impuesto sobre la renta antes indicadas se prepararon en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

A partir del 1 de enero de 2013 cobró vigencia la regulación de Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas. Esta regulación está contenida en el capítulo VI, libro I, artículos del 54 al 67 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012.

El 20 de diciembre de 2013 se publicó el Decreto Número 19-2013 que reforma la Ley de Actualización Tributaria, estableciendo en el artículo 27 transitorio de este Decreto que las Normas Especiales de Valoración entre Partes Relacionadas, tomarían efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

### 23 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
Efectivo (nota 4):		
Banco Lafise Panamá	<u>737,515</u>	<u>63,153</u>
Inversiones en instrumentos financieros (notas 5 y 9):		
Bonos Corporativos Lafise Group Panamá	11,377,983	11,488,091
Lafise Fondo de Ahorro en dólares	<u>40,635</u>	<u>40,002</u>
	<u>11,418,618</u>	<u>11,528,093</u>
Intereses y rendimientos por cobrar (nota 6):		
Por Bonos Corporativos Lafise Group Panamá	<u>125,198</u>	<u>126,410</u>
Inversiones en acciones (nota 10):		
Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A.	10,400,000	10,400,000
Lafise, S.A.	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
	<u>11,300,000</u>	<u>11,300,000</u>

## Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Lafise Fondo de Ahorro en quetzales	-	656,289
Finance Exchange & Trading Company	-	492,241
	<u>-</u>	<u>1,148,530</u>

Los estados financieros incluyen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021	2020
	Q	Q
Ingresos financieros y por servicios (notas 18 y 19):		
Intereses por inversiones en títulos valores	750,450	752,239
Ganancia por negociación de títulos valores	90,506	1,963,077
Rendimientos en fondos de inversión	1,018	1,113
Comisiones por administración de fondos de inversión	-	2,323,596
	<u>841,974</u>	<u>5,040,025</u>
Gastos financieros y por servicios (notas 18 y 19):		
Comisiones por servicios	362	524
Comisiones bancarias	-	405
	<u>362</u>	<u>929</u>
Otras transacciones:		
Dividendos decretados (nota 17 ii.)	<u>1,930,466</u>	<u>654,350</u>
Pagos por anticipos a dividendos (nota 7)	<u>-</u>	<u>492,241</u>
Dividendos pagados en el año	<u>1,449,731</u>	<u>204,003</u>
Desembolso por traslado de pasivo por indemnización por sustitución patronal	<u>-</u>	<u>632,021</u>
Venta de inversiones en instrumentos financieros	<u>1,036,567</u>	<u>21,380,736</u>
Adquisición de inversiones en instrumentos financieros	<u>1,199,884</u>	<u>36,535,221</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 24 Compromisos

- La Compañía administra dos fondos de inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías denominados “Lafise Fondo de Ahorro en Quetzales” y “Lafise Fondo de Ahorro en Dólares”.

Como administrador de los Fondos de Inversión, la Compañía es responsable ante terceros del cumplimiento de las obligaciones contenidas en los contratos suscritos, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones fiscales aplicables a los Fondos de Inversión. Los registros y la información de los Fondos de Inversión no son auditados por Klynveld Peat Marwick Goerdeler S.A. ni son auditados por otros auditores independientes.

- La Compañía es fideicomitente adherente del “Fideicomiso de Garantía para Operaciones Bursátiles, Bolsa de Valores Nacional”.

De acuerdo con el contrato de fideicomiso, cada Agente de Bolsa deberá aportar las sumas en efectivo y/o los valores emitidos por el Estado de Guatemala (a través del Ministerio de Finanzas Públicas) o por el Banco de Guatemala por un valor mínimo de Q100,000.

Los activos aportados al fideicomiso representan garantías a favor de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. en caso de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales que se deriven de las operaciones bursátiles que la Compañía realice. Como garantía de este contrato de fideicomiso se tiene aportado un Certificado Representativo de Bonos del Tesoro emitido por el Gobierno de la República de Guatemala expresado en Quetzales por Q100,000 (véase nota 9).

- La Compañía es fiadora solidaria de la entidad Inversiones Zum, S.A. domiciliada en Managua, República de Nicaragua; ante el Banco de Costa Rica, domiciliado en San José, República de Costa Rica, por el préstamo otorgado a esta entidad por la suma de US\$6,330,000 por plazo de 20 años, cuyo vencimiento es en diciembre de 2034. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo pendiente de pago por este préstamo asciende a US\$5,350,803.
- La Compañía se encuentra inscrita y opera un puesto de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. la cual ha emitido normativas que regulan los puestos de bolsa. La Compañía tiene la obligación de cumplir con las regulaciones de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.
- La Compañía en su calidad de agente de bolsa mantiene una responsabilidad solidaria ante terceros por las operaciones financieras y bursátiles que administra por su cuenta.

## Notas a los Estados Financieros

### 24 Compromisos (continuación)

- La Compañía es aval de las obligaciones contraídas por Arrendadora Lafise de Guatemala, S.A. por los pagarés financieros que esta entidad relacionada emite. Al 31 de diciembre de 2021 se tienen autorizadas las emisiones de pagarés LAFISE ARQ1 hasta por un monto de Q80,000,000 y LAFISE ARS1 hasta por un monto de US\$15,000,000 por un plazo de diez años a partir de junio de 2015.

## XVIII. ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS (AVALES)

### A. Estados Financieros Internos Lafise Guatemala S.A.

#### A.1 Noviembre 2022

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS  
Guatemala, C. A.

**LAFISE GUATEMALA, S. A.**  
**BALANCE GENERAL CONDENSADO**  
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022  
(Cifras en Quetzales)

ACTIVO	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA	PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA
<b>DISPONIBILIDADES</b>	31,066,884.96			<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	322,507.15	247,627.60	74,679.59
Caja		1,000.00					
Banco Central		-		<b>PROVISIONES</b>	1,881,400.30	1,881,400.30	-
Bancos del País		19,908,145.86	6,843,788.64				
Bancos del Exterior		-	4,325,993.46	<b>SUMA DEL PASIVO</b>	2,203,707.45		
<b>INVERSIONES</b>	-			<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Títulos Valores para la venta		-	-	<b>CAPITAL PAGADO</b>	1,000,000.00	1,500,000.00	
Intereses pagados en compra de Valores		-	-	Capital Autorizado		(500,000.00)	
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS POR COBRAR</b>	-			(-) Capital No Pagado			
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	919,368.40	517,301.40	392,067.00	<b>RESERVAS DE CAPITAL</b>	22,635,116.64	22,635,116.64	
(-) Estimaciones por Valuación		-	-	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES (+) (-)	1,963,753.66	1,963,753.66	
<b>INMUEBLES Y BIENES</b>	83,419.42	134,426.36	-	RESULTADO DEL EJERCICIO (+) (-)	4,339,050.96	4,339,050.96	
(-) Depreciaciones Acumuladas		(51,006.94)	-	<b>SUMA DEL CAPITAL CONTABLE</b>	28,937,913.26		
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	69,955.97	69,955.97	-	<b>SUMA PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL</b>	32,141,618.75		
(-) Amortizaciones Acumuladas		-	-				
<b>SUMA DEL ACTIVO</b>	<b>32,341,628.75</b>						

Los saldos en moneda extranjera están expresados al tipo de cambio de referencia de Q. 7.84134 por US\$ 1.00, publicado por el Banco de Guatemala el 30 de noviembre de 2022

Guatemala, 05 de diciembre de 2022

  
 María de Jesús Guzmán Muñoz  
**CONTADOR**  
  
 Roberto Antonio Solórzano Contreras  
**PRESIDENTE**

  
 Byron Giovanni García Orellana  
**REPRESENTANTE LEGAL**

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS  
Guatemala, C. A.

**LAFISE GUATEMALA, S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADO**  
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022  
(Cifras en Quetzales)

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>		422,605.17	
Intereses	422,605.17		
Negociación de Títulos - Valores	-		
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
Negociación de Títulos - Valores	-		
<b>MARGEN POR INVERSIONES</b>			422,605.17
<b>PRODUCTOS POR SERVICIOS</b>		19,302.72	
Comisiones por Servicios Diversos	19,302.72		
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>			407,074.56
Comisiones por Servicios	407,074.56		
<b>MARGEN POR SERVICIOS</b>			(387,771.84)
<b>OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
<b>PRODUCTOS</b>		9,236,792.29	
Variaciones y Ganancias Cambiarias en Moneda Extranjera	9,236,792.29		
<b>GASTOS</b>			6,651.19
Variaciones y Pérdidas Cambiarias en Moneda Extranjera	6,651.19		
<b>MARGEN DE OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>			9,230,141.10
<b>MARGEN OPERACIONAL BRUTO</b>			9,264,974.43
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			4,259,294.14
<b>MARGEN OPERACIONAL NETO</b>			5,005,680.29
<b>PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>		17,125.93	
Productos Extraordinarios	17,125.93		
Gastos Extraordinarios	-		
<b>PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>			679.69
Productos de Ejercicios Anteriores	2,030.33		
Gastos de Ejercicios Anteriores	1,350.64		17,805.62
<b>GANANCIA (PERDIDA) BRUTA</b>			5,023,485.91
Impuesto sobre la Renta			684,434.95
<b>GANANCIA (PERDIDA) NETA</b>			4,339,050.96

Guatemala, 05 de diciembre de 2022

  
Manuel de Jesús González Muñoz  
CONTADOR

  
Roberto Antonio Solórzano Contreras  
PRESIDENTE

  
Byron Giovanni García Orellana  
REPRESENTANTE LEGAL

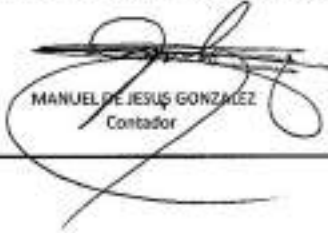
**B. Estados Financieros Internos Lafise Valores S.A.**
**B.1 Noviembre 2022**

 <b>LAFISE VALORES, S.A.</b>				
<b>BALANCE GENERAL</b>				
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022				
(Cifras en quetzales)				
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	
<b>A CORTO PLAZO</b>			<b>A CORTO PLAZO</b>	
Caja y Bancos	2,418,966.67		Reportos por Pagar	10,858,181.79
Inversiones en Valores Nacionales	2,710,755.44		Gastos Financieros por Pagar	87,534.76
Inversiones en Valores del Exterior	11,558,135.16		Impuestos, Arbitrios y Contribuciones	13,639.44
Intereses por Cobrar	150,261.33		Cuentas por pagar	<u>2,387,635.76</u>
Cuentas por Cobrar	<u>13,636.41</u>	16,851,755.01	<b>A LARGO PLAZO</b>	
<b>A LARGO PLAZO</b>			Provisiones Laborales	216,353.07
Edificios (neto)	3,259,653.86		<b>OTRAS CUENTAS ACREEDORAS</b>	
Equipo de Computo (neto)	123,764.89		Ajuste por Valuación	<u>39,718.61</u>
Inversiones en Acciones	<u>11,487,574.86</u>	14,870,993.61	<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<u>13,692,863.43</u>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>			<b>CAPITAL</b>	
Gastos Anticipados		115,174.01	Capital Social	1,000,000.00
			Reserva Legal	2,734,388.23
			Utilidades Retenidas	14,728,836.20
			Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	<u>(228,165.23)</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>31,837,922.63</u>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u>31,837,922.63</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<u>2,843,815,002.97</u>		

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 717402-0, CERTIFICA: Que el Balance General que antecede refleja razonablemente la situación financiera de la entidad LAFISE VALORES, S.A., al treinta de noviembre del año dos mil veintidos. En la ciudad de Guatemala, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veintidos.




ROBERTO ANTONIO SOLORZANO  
Gerente General

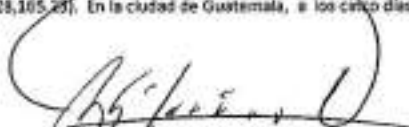



MANUEL DE JESÚS GONZÁLEZ  
Contador



 <b>LAFISE VALORES, S.A.</b>		
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
DEL 1 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022		
(Cifras en quetzales)		
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>		<b>1,118,399.99</b>
Intereses Bancos del País	24,907.56	
Intereses Bancos del Exterior	-	
Intereses Inversiones en Valores	760,769.58	
Comisiones	-	
Ganancia Inversión en Reportos	86,368.63	
Ganancia en Negociación de Valores	<u>246,354.22</u>	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>446,835.87</b>
Gastos Reportos	446,654.09	
Comisiones	-	
Pérdida Inversión en Valores	<u>181.78</u>	
<b>MARGEN POR INVERSIONES</b>		<b>671,564.12</b>
<b>PRODUCTOS POR SERVICIOS</b>		<b>728,127.73</b>
Comisiones	425,242.37	
Arrendamientos	270,933.10	
Otros	<u>31,952.36</u>	
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>		<b>674,164.53</b>
Comisiones	<u>674,164.53</u>	
<b>MARGEN POR SERVICIOS</b>		<b>53,963.20</b>
<b>OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>PRODUCTOS</b>		<b>180,727.26</b>
Variaciones y Pérdidas Cambiarias	2,355.20	
Productos por Inversiones en Acciones	<u>178,372.06</u>	
<b>GASTOS</b>		<b>515.49</b>
Variaciones y Pérdidas Cambiarias	<u>515.49</u>	
<b>MARGEN DE OTROS PRODUCTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>180,211.77</b>
<b>MARGEN OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>905,739.09</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		<b>1,043,669.64</b>
<b>MARGEN OPERACIÓN NETO</b>		<b>(137,930.55)</b>
<b>PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>		<b>4.40</b>
Productos Extraordinarios	4.40	
Gastos Extraordinarios	<u>-</u>	
<b>PRODUCTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>(9,887.65)</b>
Productos de Ejercicios Anteriores	0.90	
Gastos de Ejercicios Anteriores	<u>9,888.55</u>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) BRUTA</b>		<b>(147,813.80)</b>
Impuesto Sobre la Renta		<u>80,351.43</u>
<b>GANANCIA (PERDIDA) NETA</b>		<b>(228,165.23)</b>

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 717402-0, CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede refleja razonablemente la pérdida de la entidad LAFISE VALORES, S. A., correspondiente al período del uno de enero al treinta de noviembre del año dos mil veintidos, la cual asciende a Doscientos veintiocho mil ciento sesenta y cinco quetzales con veintitres centavos (Q. 228,165.23). En la ciudad de Guatemala, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veintidos.

  
**ROBERTO ANTONIO SOLORZANO**  
 Gerente General

  
**MANUEL DE JESUS GONZALEZ**  
 Contador