

PAGARÉS CASA 2 DÓLARES
ARREND

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







 **ARREND**

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL
ALLIANCE



 **Norfund**

FIV
CASA DE BOLSA

Alianzas estratégicas con efectos multiplicadores

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



años creciendo con Guatemala
La mejor opción en leasing

 **ARREND**

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL
ALLIANCE





IN PARTNERSHIP WITH



ALD
Automotive

GLOBAL
ALLIANCE



wheels

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

PAGARÉS CASA 2 DÓLARES
OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL \$. 10,000,000.00

1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR:

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. (ARREND), quedó inscrita de forma definitiva en el Registro Mercantil General de la República el 18 de agosto de 1994 bajo el número 27,548, folio 278, del libro 108 de Sociedades Mercantiles.

BREVE HISTORIA

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. se constituyó en el año 1994 como parte de las entidades que conformaban el entonces GRUPO CASA, la creación de esta entidad ayudó a complementar los servicios financieros del grupo. El principal objetivo fue para atender el financiamiento a personas jurídicas o individuales que deseaban adquirir vehículos de lujo. En 1994 no existía dentro de las Agencias de vehículos quien ofreciera los servicios de leasing. Comercial Administradora, S.A., ingresó estratégicamente a las agencias de vehículos y ofreció los servicios de créditos inmediatos, a través de la figura con opción a compra, como se relata más adelante. El servicio de Comercial Administradora, S.A., fue todo un éxito y su eficiencia hizo que los clientes y vendedores tuvieran preferencia por la figura. Crear una entidad diferente a las establecidas en el mercado guatemalteco, es lo que nos ha mantenido como la mejor opción en leasing. A pesar que esta figura es utilizada por muchos países industrializados, en Guatemala no era ofrecida abiertamente por los bancos. Aun cuando en 1993 la Junta Monetaria había autorizado la utilización de Arrendamiento con Opción de Compra, era poco conocida y usada. Hoy en día, Comercial Administradora, S.A. es una entidad independiente desde el 2004, y ha logrado crecer desde su constitución por más de 25 años teniendo una exitosa trayectoria en el mercado, como institución financiera especializada en operaciones de arrendamiento con opción a compra; es la entidad más grande en dicho segmento en Guatemala, con una participación de mercado cercana a 60%, según informe de la Calificadora de Riesgos Fitch Ratings.

ACTIVIDAD PRINCIPAL

COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A., tiene como actividad principal otorgar servicio de arrendamiento con opción a compra a entidades y personas individuales que busquen una mejor opción alterna de financiamiento.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

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

DENOMINACIÓN: La emisión bajo programa se denomina "PAGARÉS CASA 2 DÓLARES".

CLAVE DE COTIZACIÓN: PCASA2S.

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

CANTIDAD, IMPORTE Y MÚLTIPLOS DE LOS PAGARÉS: El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán una inversión mínima de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,000.00) y a partir de esa suma, podrá invertirse en múltiplos nominales de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa, podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica, iniciando con la letra "A", en orden alfabético correspondiente. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para Valores Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional y por el monto que oportunamente determine el emisor mediante los Avisos de Oferta Pública (AOP). Se ofrecerán en subastas holandesas una o más potenciales series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre que la totalidad de pagarés vigentes, no excedan en ningún momento del cupo global antes mencionado y dentro del plazo del programa.

DESCRIPCIÓN DE LA TASA DE INTERÉS FIJA O NOMINAL OFRECIDA: La tasa de interés puede ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecida por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

LEGISLACIÓN: La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 2 DÓLARES, está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso de litigio, serán competentes los tribunales de la ciudad de Guatemala.

REVOLUCIÓN: Dentro de la autorización hasta por \$10,000,000.00, la Emisora podrá ofertar en cualquier momento, de conformidad con el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa.

SUSCRIPCIÓN: No existe acuerdo de suscripción total ni 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: Los valores de la presente emisión bajo programa se emitirán de forma nominativa y se transmitirán, luego de su negociación en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., mediante endoso e inscripción en el registro de la Emisora, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta, se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta.

PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA: El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) y el plazo de vigencia del programa de emisión es de 31 meses, venciendo el 03 de septiembre de 2022.

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

FECHA DE LAS AUTORIZACIONES Y NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de **COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.** en la sesión de fecha 12 de mayo de 2011; y autorizada por el Consejo de Administración de **Bolsa de Valores Nacional, S.A.** con fecha 19 de agosto de 2011 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha 04 de diciembre de 2012, bajo el código 01040100602170003.

FIRMA DE AUDITORES: Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., es la firma de auditoría externa independiente contratada por **Comercial Administradora, S. A.** y quien ha certificado los Estados Financieros adjuntos al presente prospecto.

PROYECCIONES: Se incluyen en el inciso f) página 13 del presente prospecto las proyecciones que generará el negocio a corto y mediano plazo.

CALIFICACIÓN DE RIESGO: Largo plazo: BB+[gtm], perspectiva estable; corto plazo: B[gtm]; otorgada a la emisora con fecha 10 de junio del año 2019 por **FITCH CENTROAMÉRICA, S.A.**, calificador inscrita en el RMVM.

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

ENTIDAD DEPOSITARIA: **Central de Valores Nacional, S.A.** será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores) previa recepción de los fondos por parte del Emisor. Para el caso de los Valores Físicos, será el emisor quien realice directamente a los inversionistas los pagos por concepto de capital e intereses, según la modalidad que se haya pactado con el cliente (depósito electrónico, cheque, transferencia, etc).

AGENTE: **FIVA, S.A.** es el Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder, a cargo de la emisión bajo programa.

MODALIDAD DE COLOCACIÓN: A ser determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

FECHA DE ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO: El prospecto fué actualizado con fecha Diciembre 2019.

3. 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 la entidad emisora con base a supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre una evolución futura determinada.

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

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

Los valores descritos en el presente prospecto, única y exclusivamente podrán ser negociados en Bolsa de Valores Nacional, S. A. siempre y cuando el emisor o el programa de emisión 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 ESTÁ SUJETA A TIPO ALGUNO DE ACUERDO, CONDICIONANTE O COVENANT.

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



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN



Guatemala, 17 de julio de 2019

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

Estimados señores:

Como Representante Legal de la entidad denominada COMERCIAL ADMINISTRADORA, 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 "Pagarés Casa 2 Dólares", es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones, datos.

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,


Licda. Mirella Juárez
Representante Legal



RESTAURANTE

ALTO



IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



ÍNDICE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR	2
1. IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA	2
Nombre del Emisor	
Domicilio Legal	
Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil	
Breve historia	
Actividad principal	
Principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados	
Importe Neto del Volumen de Colocación Anual de Negocios	
Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor	
Descripción del Grupo y Estructura de Control de la Emisora	
Litigios	
Número de Accionistas de la Sociedad	
Órgano de Administración y Principales Ejecutivos	
Personal Empleado y Relaciones Laborales	
Dividendos Distribuidos e Intereses Pagados	
2. FACTORES DE RIESGO	8
Factores de Riesgo Inherentes al Negocio	
Factores Externos de Riesgo	
Riesgos específicos a los Valores	
Otros Factores de Riesgo	
Nivel de Apalancamiento y Sistema de Pago	
Proyecciones Financieras	
3. OTROS DATOS	14
Competitividad de la Emisora	
Política de Inversiones	
Emisiones Anteriores	
Emisiones Vigentes	
Condicionantes o Covenants	
II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA	18
1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA	18
Denominación y clave de Cotización bajo programa	
Descripción de las Resoluciones que den Origen a la Emisión bajo programa	
Cupo Global de la Emisión bajo programa	
Descripción del Tipo y Clase de Valor o Instrumento	
Cantidad, Importe y Múltiplos de los Valores a Emitir	
Destino de los Fondos	
Moneda	
Valor Nominal	
Inversión Mínima	
Fecha de Emisión	
Fecha de Liquidación	
Mercado (Primario y/o Secundario)	
Precio de Suscripción	
Descripción de las Garantías que respaldan los Valores	
Descripción de los Derechos vinculados a los Valores	
Explicación sobre los gastos estimados aplicados al Inversor por el Emisor o el Oferente	
Amortización Anticipada (por resolución del Emisor)	
Vencimiento Anticipado (a solicitud del Inversor)	
Aspectos Impositivos generales de los Valores	
Indicación sobre el Representante de los Inversores	
Denominación y Domicilio de los Agentes Financieros	
Entidad Depositaria	
Entidades Suscriptoras	
Relación de la Emisora con el Agente Colocador (Agentes de Bolsa) o Miembros de la Red de Colocación	
Forma de Circulación	

2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES	21
Número de Series a emitir	
Plazo de Vencimiento de los Valores	
Información sobre los Intereses y Capital	
Subordinación de la Emisión bajo programa a otras Deudas	
Calificación de Riesgo	
3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN	24
Autorizaciones Relacionadas (BVN, RMVM)	
Plazos de Colocación de la Oferta Pública	
Plazo de Vigencia de la Emisión bajo programa	
Procedimientos de suscripción, Adjudicación, Colocación y Liquidación	
Mecanismo de Colocación y Asignación	
Procedimientos y Criterios en caso de Sobreadjudicación de Series	
Colocación y Contrato de Suscripción de Valores	
Modalidades de Pago	
Condiciones de la Emisión bajo programa	
Modalidad de Colocación	
III. INFORMACIÓN FINANCIERA	27
Estados Financieros Auditados	
Contingencias	
Opinión del Auditor Externo	
Estados Financieros Internos	
Situación Fiscal	
Perspectivas	
Información sobre el Auditor Externo	
Índices Financieros	
Información de Sociedades donde se tiene Inversión	
Informe del Órgano de Administración	
Casos especiales de Divulgación de Información	
Estados Financieros Proyectados	
IV. CONSIDERACIONES ESPECIALES	30
V. RESPONSABILIDADES	32
ANEXOS	34
Índices Financieros	
Estados Financieros Proyectados	
Informe de Calificación de Riesgo	
Estados Financieros: 2016, 2017 y 2018	
Estados Financieros Internos	
Informe del Órgano de Administración: Memorias 2016, 2017 y 2018	
DERECHOS DE AUTOR	124



I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

a. Nombre del emisor

La denominación social de la emisora es COMERCIAL ADMINISTRADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

b. Domicilio Legal:

El domicilio legal de la emisora es 7ª. Avenida 7-07 zona 9, Edificio ARREND, niveles 7 y 8, Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala.

c. Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. fue constituida mediante escritura pública número 25, autorizada en esta ciudad el 23 de mayo de 1994, por el Notario Guido Doménico Ricci Muadi, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 27548, Folio 278, Libro 108 de Sociedades Mercantiles el 30 de mayo de 1994.

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

- Mediante escritura pública número 133 autorizada el 22 de noviembre de 2004, por el Notario José Eduardo Quiñones León, fue ampliado el capital autorizado.
- Mediante escritura pública número 1 autorizada el 14 de enero de 2005, por el Notario José Eduardo Quiñones León, se realizó fusión por absorción.
- Mediante escritura pública número 11 autorizada el 2 de mayo de 2006, por el Notario José Eduardo Quiñones León, fue ampliada la escritura número 1.
- Mediante escritura pública número 41 autorizada el 9 de diciembre de 2008, por el Notario José Eduardo Quiñones León, fue aclarada la escritura número 133.
- Mediante escritura pública número 411 autorizada el 22 de mayo de 2012, por el Notario Erick Estuardo Huertas Valdéz, fue ampliado el capital autorizado y ampliado el objeto social.

d. Breve historia

COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A. (ARREND), fue fundada en 1,994 como parte de Grupo CASA. El Grupo CASA se comenzó a formar en la década de los años cuarenta, cuando el avance y desarrollo económico llevó a un grupo de inversionistas a crear un conjunto de entidades que se especializase en el análisis y protección empresarial e individual contra los diferentes tipos de riesgo que pudiesen surgir ante distintas situaciones, y fue así como surgió la primera compañía de seguros del Grupo.

En 1953 se comenzó a ampliar el radio de operaciones de Grupo CASA. Se expandió al ramo financiero a través de una importante modificación en los estatutos en los que se adiciona la operación de seguros y reaseguros en general, y aquellas de fianzas y re-afianzamientos de todo tipo, así como la compra, construcción y venta de inmuebles y la realización de todo tipo de operaciones relacionadas con o derivadas de las actividades de compañías de seguros.

Basados en la experiencia financiera obtenida del manejo de la aseguradora, y al ver la oportunidad en el mercado financiero de no contar con entidades de leasing en el mercado, los Directores toman la decisión estratégica de crear COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A. En 1994, la visión de los Directores fue aprovechar las oportunidades, ya que en esa época ningún banco había explotado el servicio de leasing y tampoco se dedicaban a dar financiamientos masivos; en las ventas de automóviles Comercial Administradora, S.A. tuvo una gran aceptación en el segmento de vehículos de lujo.

La entidad formó parte de dicho grupo hasta el año 2004, cuando el grupo G&T Continental adquirió a seguros CASA, luego de lo cual Comercial Administradora S.A., permaneció como entidad independiente debido a su considerable participación en el mercado de leasing.

En el año 2010, Comercial Administradora, S.A., cruzó las fronteras para expandir sus operaciones en Centro América. Se regionalizó, iniciando operaciones a través de sus entidades hermanas, ARREND LEASING, S.A. de C.V. en El Salvador y ARREND LEASING, S.A. en Honduras y Nicaragua. En 2016 fueron creadas ARREND LEASING, COSTA RICA, S.A. y ARREND LEASING, S.A. ubicada en Panamá. La relación de Comercial Administradora, S.A. con dichas compañías relacionadas es de tipo "Afiliadas", en donde cada entidad social tiene su propio capital, sin que ninguna participe en el capital de otra.

Adicionalmente en el año 2010 Comercial Administradora, S.A. formalizó su propia compañía corredora de seguros, siendo esta, Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A.

En abril de 2015, Norfund se vuelve parte de la historia de ARREND y decide realizar alianzas estratégicas que consisten en invertir en capital primario y proporcionar créditos con tasas de interés favorables para que Arrend pueda ser más competitiva y expandir sus operaciones a otros mercados como México, República Dominicana, Panamá y Costa Rica.

Norfund es una institución financiera de Noruega, cuya misión es asistir el desarrollo sostenible de entidades e industrias privadas en países emergentes a través de inversión y gestión activa. Esta entidad fue creada en 1997, es una organización supervisada por una junta directiva independiente, cuenta con capital de gobierno Noruego. Su oficina central se encuentra en Oslo y posee oficinas locales en Tailandia, Costa Rica, Kenia, Mozambique y Sudáfrica. Norfund escogió a ARREND por su calidad como entidad, por ser una institución financiera con presencia regional y porque el leasing es considerado un multiplicador de la economía.

En septiembre de 2016, ARREND logró como parte de la visión de Regionalización, una alianza con la compañía de leasing más grande a nivel mundial ALD Automotive, la cual a su vez pertenece al Banco más grande de Europa Société Generale de Francia. Esta compañía se encuentra presente en 53 países y maneja más de 1.6MM de vehículos. Este acuerdo significa que ahora ARREND se constituye como su representante en Centroamérica y cualquier negocio que sus clientes pretendan realizar en estos países, serán efectuados a través de ARREND.

Con este acuerdo, ALD Automotive será la primera compañía de leasing internacional capaz de satisfacer las necesidades de sus clientes en estos 5 países. En este sentido, la alianza global ALD Automotive /Wheels ampliará su capacidad de apoyar a sus clientes a nivel global, con una entidad experta y confiable en estos mercados, permitiéndoles un sólido apalancamiento a través de su relación con un representante de confianza en Centroamérica.

En enero 2019, inicia operaciones FIVA, S.A. que es la Casa de Bolsa de Comercial Administradora, S.A., quien es la encargada de registrar en sistemas electrónicos de Bolsa de Valores las operaciones bursátiles de Arrend.

Durante estos años de arduo trabajo, ARREND ha logrado lo que ninguna otra empresa de Leasing ha logrado en Centro América.

e. Actividad Principal

El objetivo principal de COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A. (ARREND), es dar un servicio de arrendamiento con opción a compra (leasing) a entidades y personas individuales que busquen una mejor opción que el financiamiento tradicional que hoy ofrece el sistema financiero.

En aquella época, y aun hoy en día, para muchos, esta forma de financiamiento es novedosa e innovadora y rompe con las estructuras tradicionales de financiamiento. El arrendamiento financiero con opción de compra o "leasing" tiene, beneficios contables, fiscales y financieros, los cuales se describen más adelante.

En el momento en que G&T Continental adquiere a seguros CASA, Comercial Administradora S.A. -ARREND-, permanece como una entidad independiente, estando hoy situada, con base en leasings otorgados, según el mercado de ventas, como la entidad más grande en el segmento de arrendamiento financiero en Guatemala, con una participación de mercado cercana a 60%, según informe de la Calificadora de Riesgos Fitch Ratings.

Actualmente, COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., lleva más de 25 años de encontrarse posicionada como una de las entidades de leasing líderes y su marca es conocida por su innovación en el área de productos financieros para vehículos, maquinaria agrícola e industrial principalmente.

Ha incursionado en los distribuidores de vehículos y maquinaria agrícola con mayor presencia en el mercado guatemalteco con base en leasing otorgados, según el mercado de ventas, y ha sido la primera arrendadora en crear escritorios corporativos dentro de las distribuidoras de vehículos y maquinarias.

f. Principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados

f.1. Leasing Financiero

Mecanismo de financiamiento para la adquisición de bienes muebles, tales como maquinaria, vehículos, equipos agrícolas, industriales, transportes, equipo de cómputo, médico. Esta figura de financiamiento tiene la particularidad que el bien se otorga en calidad de arrendamiento, lo que permite trasladar beneficios adicionales al cliente tales como:

- La utilización de los pagos mensuales, los que son facturados por concepto de arrendamiento y por lo que son gastos deducibles de impuestos.
- En los Estados Financieros no aparecen como Activo Fijo, lo cual reduce los pagos que deban hacerse en impuestos basados en activos y mejora los índices de rentabilidad.
- No aparece en el Pasivo como una obligación, lo cual mejora los índices de endeudamiento.
- Mejora el flujo de efectivo.
- Acceso al financiamiento del 80% del costo del bien.
- Permite el acceso a bienes o equipo con tecnología reciente.
- El bien se encuentra asegurado durante todo el plazo del arrendamiento cubriendo así cualquier siniestro.



f.2. Leasing Operativo

Su función es básicamente similar a la de un leasing financiero. Sin embargo, en este tipo de arrendamiento su función principal es la de facilitar el uso del bien arrendado a base de proporcionar mantenimiento y de reponerlo a medida que surjan modelos tecnológicamente más avanzados.

f.3. Lease-back

Tiene la misma estructura que el Leasing Financiero, con la particularidad que el cliente ya es propietario del bien, y por razones de aprovechar las ventajas del arrendamiento con opción a compra, vende éste al arrendador (COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A.), para luego tomarlo en leasing.

f.4. Leasing Precio de Contado

Tiene la misma estructura que el Leasing Financiero, con la particularidad que el cliente tiene la opción de comprar el bien en cuotas sin pagar intereses, pues éstos están compartidos entre la arrendadora y la agencia previa negociación/promoción. Este servicio se ofrece a corto plazo, entre 12 y 24 meses y tiene una renta inicial del 20%.

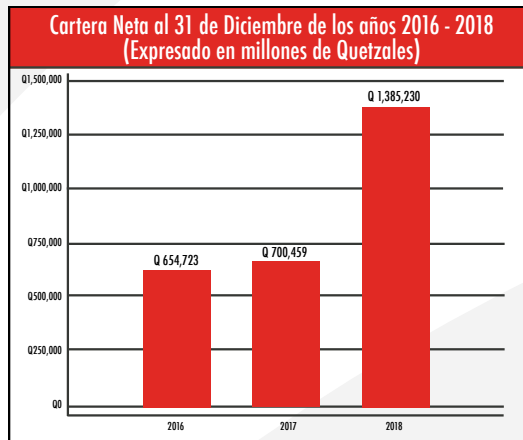
g. Importe neto del volumen de colocación anual de negocios

Como se muestra en los Estados Financieros Auditados, el importe neto de nuestra cartera durante los años 2016 a 2018 ha tenido el siguiente comportamiento:

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

Cartera Neta (Expresado en millones de Quetzales)

Año	Importe Volumen Neto
2016	Q 654.723
2017	Q 700.459
2018	Q 1.385.230



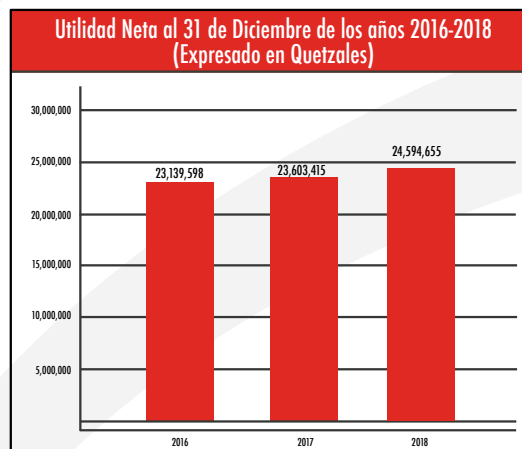
Validación en los Estados Financieros Auditados		
	2018	2017
Inversión en arrendamiento financiero	456,893,001	207,620,705
Cartera de Créditos	91,718,765	63,575,479
Inversión en arrendamiento financiero largo plazo	801,397,177	411,954,676
Cartera de Créditos largo plazo	35,220,669	17,307,671
Total	Q 1,385,229,612	Q 700,458,531

g.2. Utilidad Neta - Ganancias Distribuibles

Comercial Administradora, S.A., durante los últimos años ha mantenido un crecimiento sostenible en sus utilidades, resultado de una mejora continua en la administración e innovación de sus procesos, de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de Diciembre de 2018.

Utilidad Neta

Año	Importe Volumen Neto
2016	Q 23,139,598
2017	Q 23,603,415
2018	Q 24,594,655



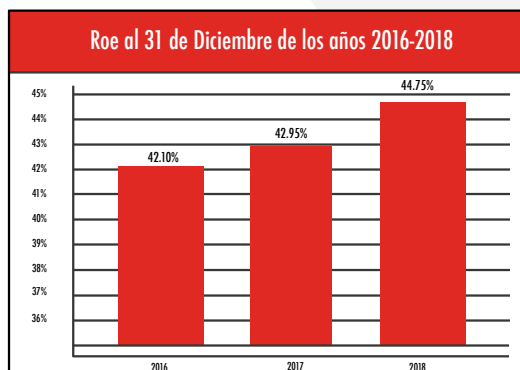
g.3. Retorno sobre el Capital Invertido

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgos, de gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio para el año 2018 un Rendimiento sobre Capital de 44.75%.

Retorno sobre el Capital Invertido (ROE)

Año	ROE
2016	42.10%
2017	42.95%
2018	44.75%

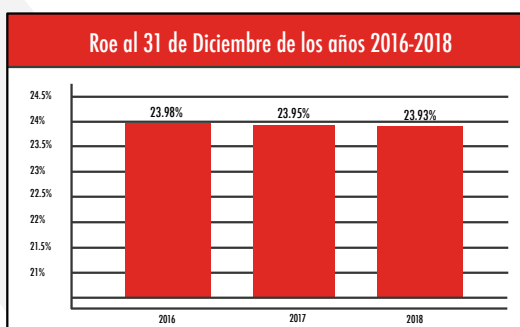
Nota: La base de este cálculo es de Utilidades Netas sobre Capital Pagado



Retorno sobre el Capital Contable (ROE)

Año	ROE
2016	23.98%
2017	23.95%
2018	23.93%

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



h. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor

Actualmente las oficinas centrales de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. se encuentran ubicadas en el edificio ARREND, 7° nivel, de la 7ª. Avenida 7-07 zona 9. Sin embargo se cuenta con una presencia de mercado de leasing significativa, a través de alianzas estratégicas con distribuidores de vehículos y maquinaria agrícola e industrial, tales como Cofiño Stahl, Uniauto, Divisa, Grupo Los Tres, Excel Automotriz, Grupo Q, Grupo Tecun, Gentrac, Transequipos, Continental Motores, entre otros. Adicionalmente se han establecido alianzas con nuevos distribuidores en el interior de la República, procurando cubrir los 4 puntos cardinales.

i. Descripción del grupo y estructura de control de la emisora

De acuerdo con el Artículo 29 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías vigente en el momento de esta emisión, COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. no es entidad controlada.

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. no forma parte en la actualidad, ni legal ni administrativamente, de grupo financiero alguno. Sin embargo, los accionistas de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. han establecido compañías en Honduras, El Salvador y Nicaragua, Costa Rica y Panamá también utilizando el nombre comercial de ARREND, aunque no son subsidiarias.

Puede notarse que con estas entidades hermanas se tienen operaciones como lo describen la nota 1 de los Estados Financieros Auditados 2018, que se adjuntan al presente prospecto.

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. posee una subsidiaria dedicada a la intermediación con títulos valores, siendo esta la entidad FIVA, S.A., sobre la cual la emisora ejerce control directo y efectivo. Adicionalmente, cuenta con una empresa hermana que se dedica a la realización de operaciones de seguros relacionadas con arrendamiento o seguros individuales, que es la entidad Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A., sobre la cual la emisora también ejerce control efectivo.

De momento, se considera que existe control efectivo de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. sobre dichas entidades, pues esta ejerce por derecho propio facultades de decisión sustancial, en relación a las mismas.



En virtud de lo anterior y en cumplimiento del artículo 29 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, se indica lo siguiente.

DESCRIPCIÓN DEL CONTROL EFECTIVO DEL EMISOR

Arrend Leasing S.A. de C.V El Salvador	Arrend Leasing S.A. Honduras	Arrend Leasing S.A. Nicaragua
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos	Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos	Presidente Juan Christopher Niemann Vice-presidente Iron Operations Inc. Secretaria Bia Holding Investments Enterprises, S.A.

Arrend Leasing S.A. Costa Rica	Arrend Leasing S.A. Panamá
Apoderada Eva Mirella Juárez Recinos Presidente Juan Christopher Niemann Secretario Richard Anthony Bickford	Apoderada Eva Mirella Juárez Recinos Presidente Juan Christopher Niemann Secretario Richard Anthony Bickford

FIVA
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos

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

- a. Los miembros que conforman el Consejo de Administración y Principales Ejecutivos de la Emisora, se encuentran contenidos en el inciso l. "Órgano de administración y principales ejecutivos, así como entidades asesoras de la emisión bajo programa".
- b. Los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en el presente prospecto se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades del giro ordinario de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. y no serán empleados de manera alguna para el financiamiento de actividades de otra u otras sociedades o personas.
- c. Ninguna de las sociedades sobre las que COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. ejerce control efectivo responderán por las obligaciones que se deriven de la emisión de pagarés descrita en el presente prospecto.

j. Litigios

Actualmente COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., no es parte como sujeto pasivo de ningún proceso judicial, administrativo o arbitral materialmente relevante en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o frente a la Administración Pública en los últimos tres años que pueda o haya tenido una incidencia importante sobre la situación financiera o patrimonial.

Sin embargo, COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A. promueve procesos en contra de clientes morosos, con el objeto de recuperar adeudos, lo que es actividad normal dentro del giro de este tipo de entidades.

k. Número de Accionista de la Sociedad

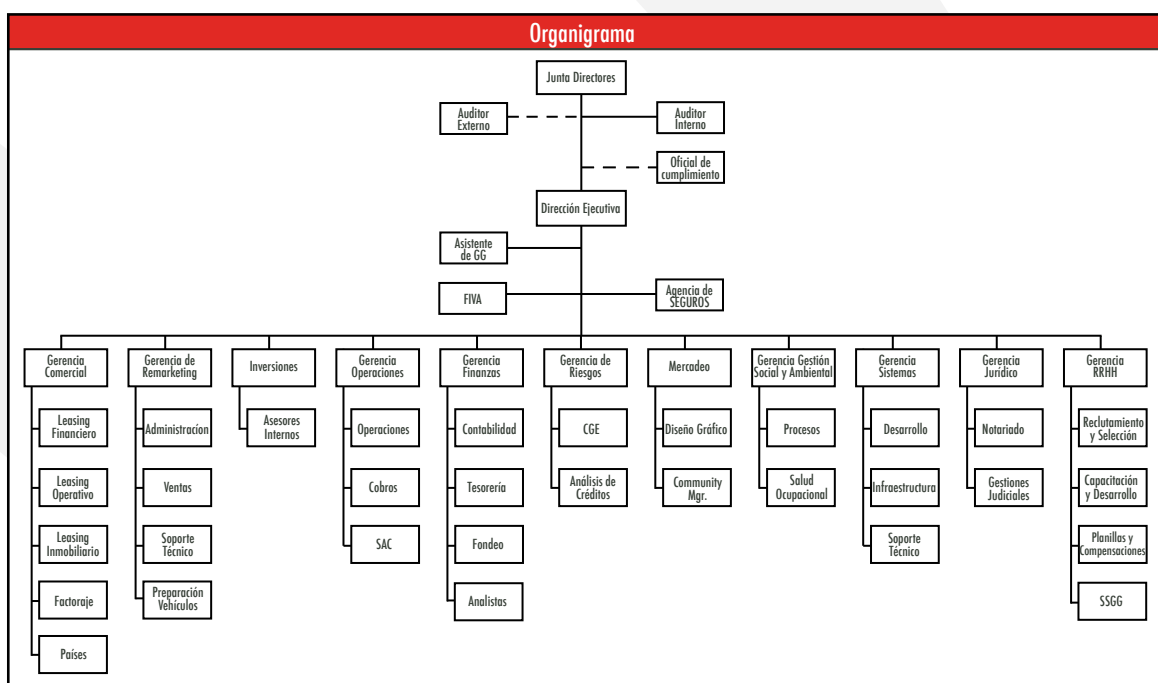
El número de accionistas que conforman actualmente la sociedad es menor de 25.

l. Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa

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

Principales Ejecutivos	
Gerente General y Representante Legal	Eva Mirella Juárez Recinos
Gerente de Riesgo Integral	Karina Diaz
Gerente de Seguros	Byron Castañeda Galindo

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



m. Personal empleado y relaciones laborales:

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

Año	Total de Empleados
2016	148
2017	154
2018	181

A la fecha no existen sindicatos ni asociaciones solidaristas.

n. Dividendos distribuidos e intereses pagados

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A. durante los últimos años decretó y pagó dividendos por:

Año	Dividendos distribuidos
2014	Q 5,292,633
2015	Q 18,132,386
2016	Q 18,814,583
2017	Q 21,392,251
2018	Q 20,488,320

Nota:

El total de dividendos decretados y pagados, se obtuvo de los libros legales de la compañía, y el reflejado en los estados financieros auditados incluye ajustes de conformidad con las NIIFs. A la fecha ni el Consejo de Administración ni otro órgano de la emisora ha establecido una política de reparto de dividendos, por lo que dicha decisión queda a discreción de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas anual.

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A. ha pagado durante los últimos años, por concepto de intereses por valores emitidos correspondientes a las emisiones PAGARÉS CASA 1, PAGARÉS CASA 2, PAGARÉS CASA 3, PAGARÉS CASA 4, PAGARÉS CASA 1 DÓLARES, PAGARÉS CASA 2 DÓLARES, PAGARÉS CASA 3 DÓLARES y PAGARÉS CASA 4 DÓLARES lo siguiente:

Año	Intereses pagados
2014	Q 9,858,121
2015	Q 13,122,290
2016	Q 17,642,996
2017	Q 20,405,205
2018	Q 24,922,845



2. FACTORES DE RIESGO

En esta sección se incluyen los factores de riesgo a que se encuentra expuesta la operación de COMERCIAL ADMINISTRADORA, 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 PCASA2\$. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

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

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

a. Factores de riesgo inherentes al negocio

a.1. Operaciones

- **Análisis Financiero:** El otorgamiento de un arrendamiento está sujeto a una evaluación de la documentación tanto financiera y legal, 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 traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o, incluso, incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes prendados, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora, pudiendo incluso conllevar el incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión.

Arrend se ha destacado por tener una cartera de buena calidad, por el perfil de clientes la concentración de sus 20 mayores deudores es de un 33.94% en 2018.

- **Bienes Objeto de Arrendamiento:** El arrendamiento otorgado por COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es una operación cuyo objeto del contrato son bienes muebles o realizables, mismos que por su naturaleza pueden fácilmente ser trasladados, secuestrados, desaparecidos o hurtados, desamparando así el contrato al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la emisora, pudiendo incluso forzar a COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, mismos que son asegurados desde el momento en que se inicia el contrato de arrendamiento.

- **Clientes (nacionales y regionales):** Tanto la selección de los clientes como las operaciones que se tengan ya vigentes con ellos, están sujetas al desempeño adecuado de cada operación en particular, misma que queda a su vez bajo la influencia de los factores internos y externos de cada cliente, tanto local como regional. Por ejemplo, de verse uno o más clientes (locales o regionales) afectados por una situación política que altere su operatividad, ello podría incidir eventualmente en el bienestar de la cartera de Arrend y, por ende, arriesgar el pago de las obligaciones descritas en este prospecto para con los inversionistas.

- **Mercado:** Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por incumplimiento 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

- **Disponibilidad de Financiamiento:** Una parte fundamental para el giro del negocio de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es la obtención de financiamiento a través de bancos. La concentración de fondeo se encuentra representada por un 11.72% en un solo banco del sistema, al 31 de diciembre de 2018.

El fondeo de Comercial Administradora, S.A., se encuentra equilibrado por moneda, con una cartera en quetzales la cual representa el 52.63% y con un plazo promedio de 51 meses, por el nivel de dolarización de la cartera, Comercial Administradora, S.A. tiene establecida una política de posición larga para evitar los efectos negativos de un descalce de moneda.

La cartera en dólares representa el 47.37% al 31 de diciembre de 2018, estando ésta conformada por clientes que optan por utilizar dólares en sus negocios por razones de costos financieros, debido a que consideran que las tasas en dólares son más competitivas que las tasas en quetzales.

Una segunda fuente de fondeo para ARREND son las emisiones de pagarés en Bolsa, cuya participación en el pasivo representa a diciembre de 2018 un 41.99%. Esto muestra un indicativo de los esfuerzos de la entidad para diversificar su fondeo y así cumplir con los requerimientos solicitados por FITCH para mantener indicadores de endeudamiento aceptables y adecuados para los inversionistas.

A pesar de que actualmente se cuenta 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 COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., de llegar a obtenerse. Adicionalmente, es de vital importancia notar que el giro del negocio de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. implica que la emisora incremente su nivel de endeudamiento constantemente en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones pueden incrementarse en un futuro.

- **Apalancamiento:** Tal como puede observarse en el punto d), de la página 13 del presente prospecto, Comercial Administradora, S.A., dada su naturaleza, opera y continuará operando con un alto nivel de apalancamiento, como resultado del endeudamiento del que es sujeto como parte de sus operaciones.

Además de las deudas futuras en que deba incurrir como parte de su operatoria de conformidad con lo explicado en el inciso anterior, la capacidad de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. para hacer frente a los pagos a que se encuentra sujeta relativos a las deudas ya existentes depende de sus operaciones presentes y futuras, en lo cual influyen factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, regulatorios y de otros ajenos a su control. Para el 31 de Diciembre de 2018 el nivel de apalancamiento fue de 9.95, basado en el nivel de operaciones actual y en el crecimiento proyectado, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, no puede asegurar que efectivamente generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, lo cual podría afectar negativamente a los tenedores del presente programa de emisión de pagarés. Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento actual, pudiera llegar a ser una limitante en el futuro para adquirir financiamiento adicional.

- **Cartera morosa:** La morosidad en que pudiera llegar a incurrir la cartera es un factor importante de riesgo para cualquier entidad dedicada al arrendamiento financiero, ya que una interrupción repentina y/o drástica en el nivel de ingresos podría provocar un incumplimiento en las obligaciones del emisor. Los cambios materiales en la situación financiera de los clientes que puedan generar 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 esta emisión bajo programa. Adicionalmente, al no ser regulada la entidad, no se encuentra obligada a clasificar su cartera, por lo que, de no cumplir las políticas internas establecidas, podría llegar a detonar un alto nivel de incumplimiento.

Comercial Administradora cerró al 31 de diciembre del año 2018 con una mora de 1.56%.

a.3. Nuevos mecanismos para colocación de valores de deuda y plazos de Oferta Pública:

En julio 2017 Bolsa de Valores Nacional, S.A. autorizó modificaciones a los requisitos para la inscripción de valores de deuda, además de un normativo para la realización de subastas holandesas como mecanismo exclusivo para su colocación, mismo que ya es aplicable al presente programa de emisión, que debe cumplir con los actuales requisitos. El hecho de que este sea un mecanismo totalmente nuevo al que el mercado debe acostumbrarse, puede representar para el Emisor riesgos de retrasos o confusiones a la hora de llevar a cabo los procedimientos requeridos. Además, es posible que el mercado no esté abierto en un principio a estos métodos para ingresar posturas y adjudicar a inversionistas, por lo que el Emisor podría no ver satisfechos sus requerimientos de financiamiento al no obtener suficientes posturas o al no poder adjudicar bajo sus criterios deseados por la inexistencia de posturas que considere adecuadas. Asimismo, existe el riesgo de que el Emisor encuentre complicado adaptarse y organizar sus proyecciones a efecto de ofertar mediante subastas dentro de los plazos reglamentarios utilizando Avisos de Oferta Pública, dentro del período máximo de tres años que actualmente puede durar la inscripción total de dicha Oferta Pública. A su vez, existe el riesgo de que el público inversionistas no sea receptivo a valores con mayores plazos y que el mercado secundario de los mismos no se desarrolle adecuadamente ni dentro de un período de tiempo razonable.

a.4. Competencia

En general, la súbita preferencia de los clientes, tanto actuales como potenciales, por servicios similares ofrecidos por la competencia, repercutiría en la situación financiera, lo que podría conllevar el incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa. Específicamente, existen los siguientes riesgos con respecto a cierta competencia:

- **Instituciones Bancarias:** La competencia directa de la figura del leasing ofrecido por Comercial Administradora, S.A. 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 establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus clientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.

- **Otras Arrendadoras:** Aunque actualmente la emisora se posiciona dentro de las principales arrendadoras en el mercado, están surgiendo nuevos competidores que pueden causar impacto en las tasas y en la competencia de precios. Por ello, no podemos asegurar que nuestra posición se mantenga 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 que los que ofrece Comercial Administradora, S.A., 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.

- **Distribuidores de vehículos:** Aunque actualmente los distribuidores de vehículos no constituyen una amenaza para Comercial Administradora, S.A., quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, si 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.



• Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento: El 22 de febrero de 2018 fue publicado en el Diario de Centro América, el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento. Esta ley, para el caso de ARREND, implica el posible surgimiento y participación de más instituciones, tanto financieras como no financieras, que utilicen estas figuras para operaciones similares a las de la emisora, lo que podría significar mayor competencia en el mercado.

a.5. Relaciones con Proveedores y dependencias

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

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 con frecuencia 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 bajo programa.

Otros de los proveedores clave 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 COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. puede incidir en la colocación de sus operaciones en la forma proyectada.

Negociaciones incorrectas con las compañías de seguro pueden conllevar 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 la entidad emisora. 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 COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., es crítica y su falla puede provocar una baja en los ingresos de la entidad. Es un riesgo grave, asimismo, el traslado o venta de nuestra cartera de clientes a la competencia por parte de empleados desleales.

Asimismo, las funciones cotidianas de la emisora dependen significativamente de cierto personal clave. De llegar a faltar súbitamente alguna de estas personas, el funcionamiento adecuado y constante podría verse alterado, pudiendo, en un caso extremo, afectar la situación financiera de la entidad.

a.7. Tecnología

La agilidad que requiere este tipo de negocio, hace a la entidad altamente dependiente de los sistemas informáticos. La falta de un sistema informático apropiado, puede llegar a constituir un riesgo importante. Pese a que COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., cuenta con los servicios de asesoría tanto interna como externa para el soporte tecnológico para mantenimiento preventivo y correctivo a cada una de las distintas áreas de la empresa, así como para el desarrollo de aplicaciones, y a pesar que está constantemente innovando los sistemas operativos de la empresa para un mejor control contable, de la cartera de inversiones y de financiamientos, una falla en los sistemas informáticos puede darse, y así repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora.

a.8. Reclamos Judiciales y Extrajudiciales

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

a.9. Proyectos de expansión y crecimiento

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es la entidad más grande en el segmento de arrendamiento financiero en Guatemala, con una participación de mercado cercana a 60%, según informe de la Calificadora de Riesgos Fitch Ratings. COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. ha ido agregando productos novedosos en el mercado y de gran aceptación como son 1) Leasing Inmobiliario, el que para poderlo desarrollar el personal ha sido entrenado en el área de Real Estate y poder entender la operatoria en todas sus fases y poder brindar al cliente no solo el financiamiento del bien inmueble sino que están en proceso de convertirse en asesores inmobiliarios y 2) Leasing Operativo, ha hecho alianzas con varios vendedores para dar esta alternativa de financiamiento no solo a entidades, sino que también a personas individuales, que desean tener todas las ventajas del leasing operativo.

El crecimiento de Comercial Administradora, S.A., ha sido todo un éxito en la parte financiera, logrando al 31 de diciembre de 2018 contar con más de Q1,385MM en la cartera de leasing y Q1,715MM en total de activos, igualmente Comercial Administradora, S.A., ha ido evolucionando en la parte cualitativa de su estructura

organizacional y operativa, contando con personal profesional y motivado, logrando con todas sus cualidades la fidelidad de los clientes y respeto de los competidores y bancos fondeadores.

Si los proyectos de expansión o crecimiento a ser implementados no llenan las expectativas de la emisora, la misma podría verse afectada negativamente.

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 COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. no tiene un control directo sobre los mismos.

b.1. Políticos y Sociales

El surgimiento de una situación política o social que provoque inestabilidad o recesión económica a nivel nacional (o regional, de contar con operaciones en la región) y que tuviera efectos negativos por un largo período 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.2. Económicos

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

b.3. 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 dicha ley contuviera.

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

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

b.4. Sistema de justicia

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

b.5. Política fiscal

En el año 2013 entraron en vigencia las modificaciones a las leyes fiscales decretadas por el Organismo Legislativo en el 2012 en las que 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.

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

b.6. Aspectos Ambientales

Debido a que el giro principal de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es el de brindar un servicio, el medio ambiente no se ve afectado.



c. Riesgos específicos a los valores

c.1. Ilquidez en mercado secundario

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

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 COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., 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 emisora, incrementando la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones. En el evento que este riesgo se materialice en una forma muy grave puede llevar a la misma emisora a tener problema de flujo de fondos para el pago de sus obligaciones.

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

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

d.2. Política monetaria, cambiaria y crediticia

Si las políticas monetarias fueran erráticas o perjudiciales, podrían generar incertidumbre en la economía, pudiendo provocar el cierre de carteras como ocurriera en años pasados con algunos bancos locales; esto afectaría la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía, devaluación de la moneda, inflación, devaluación, etc.

d.3. Fuerza mayor

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

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

No se consideran otros factores de riesgo importantes que no se hayan expuesto anteriormente.

e. Nivel de apalancamiento y sistema de pago

Comercial Administradora, S.A., realiza una medición del nivel de apalancamiento, para lo cual se toma como base el pasivo total sobre el patrimonio, razón que puede incrementar conforme el aumento de nuestra colocación de leasing. Para el año 2018, el nivel de apalancamiento asciende a un 9.95.

Pasivo Total / Patrimonio	
Año	Nivel
2016	7.89
2017	8.25
2018	9.95

La razón de endeudamiento (pasivo/activo) para los últimos años se detalla a continuación:

Pasivo Total / Activo Total	
Año	Nivel
2016	88.75%
2017	89.26%
2018	59.49%

El cumplimiento de las obligaciones no depende en su totalidad de futuras colocaciones, ya que la deuda será amortizada con flujos de efectivo propios; el propósito de la creación de las ofertas públicas como líneas de financiamiento es específicamente para el fondeo de los arrendamientos financieros otorgados a clientes de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Adicionalmente, la obtención de financiamiento, puede ser estructurada de manera que permita un crecimiento del emisor sin afectar sus índices de endeudamiento, mientras las garantías lo permitan.

f. Proyecciones financieras

A continuación se muestra la proyección de colocación de cartera para los años 2020 - 2024, la cual fue preparada por el emisor en base a supuestos, los cuales se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

Proyección de Colocación de Leasing 5 años - Quetzales					
Mes / Año	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	46,110,567	50,721,623	55,793,786	61,373,164	64,441,823
Febrero	46,710,126	51,381,139	56,519,253	62,171,178	65,279,737
Marzo	46,710,126	51,381,139	56,519,253	62,171,178	65,279,737
Abril	44,225,792	48,648,371	53,513,209	58,864,529	61,807,756
Mayo	49,794,020	54,773,422	60,250,764	66,275,841	69,589,633
Junio	47,309,686	52,040,655	57,244,720	62,969,193	66,117,652
Julio	50,393,580	55,432,938	60,976,231	67,073,854	70,427,547
Agosto	46,710,126	51,381,139	56,519,253	62,171,178	65,279,737
Septiembre	47,309,686	52,040,655	57,244,720	62,969,192	66,117,652
Octubre	53,477,473	58,825,221	64,707,743	71,178,517	74,737,443
Noviembre	53,477,473	58,825,221	64,707,743	71,178,517	74,737,443
Diciembre	43,026,673	47,329,340	52,062,274	57,268,502	60,131,927
Total	575,255,329	632,780,862	696,058,948	765,664,843	803,948,085

3. OTROS DATOS

a. Competitividad de la Emisora

a.1. Descripción de Activos Fijos

Actualmente COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es la entidad más grande en el segmento de arrendamiento financiero en Guatemala, con una participación de mercado cercana a 60%, según informe de la Calificadora de Riesgos Fitch Ratings.

a.2. Principales competidores

Entre las empresas que integran nuestra competencia a nivel nacional, se pueden mencionar:

- Arcesa (Arrendadora Centroamericana, S.A.)
- BAM Leasing (Arrendadora Agromercantil, S.A.) (que si es supervisada)
- Leasing Solutions (antes Serminsa)
- Arrendadora Lafise, S.A.

a.3. Dependencia del Emisor

Comercial Administradora, 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

Comercial Administradora, S.A. dada su naturaleza financiera, no posee una cantidad significativa de inversiones en activos fijos. Lo cual no representa ni siquiera el 1.00% del total de los activos totales.

b.1. Descripción de Activos Fijos

Descripción de Activos Fijos al 31 de Diciembre 2018 (Expresado en Quetzales)				
DESCRIPCION	SALDO INICIAL 2017	ADICIONES	BAJAS y/o RETIROS	SALDO FINAL 2018
Equipo de Computo	6,383,136	1,077,826	(326,124)	7,134,838
Mejoras a Propiedades Ajenas	3,588,271	2,238,514		5,826,785
Mobiliario Y Equipo	2,625,684	1,370,372		3,996,056
Vehículos	1,847,327	234,065	(337,944)	1,743,448
Total	14,444,418	4,920,777	(664,068)	18,701,127

Depreciaciones Acumuladas				
DESCRIPCION	SALDO INICIAL 2017	ADICIONES	BAJAS y/o RETIROS	SALDO FINAL 2018
Depreciaciones Acumuladas	(11,156,018)	(1,838,296)	494,680	(12,499,634)
Total	(11,156,018)	(1,838,296)	494,680	(12,499,634)
Activos Fijos Netos	3,288,400	3,082,481	(169,388)	6,201,493

b.2. Inversiones en otras sociedades

Actualmente no se tiene contemplado realizar inversiones con otras sociedades ni existe inversiones actuales que excedan del 5% del capital ajeno ni del 10% de los activos del emisor.

b.3. Inversiones en curso de realización

No se cuenta con inversión alguna en curso de realización.

b.4. Principales inversiones futuras

No se tiene contemplado realizar alguna inversión específica, únicamente las inversiones que se detallan en las proyecciones de captación.

Proyección de Captación de Inversiones 2019-2023 (Expresado en Quetzales)					
Mes / Año	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	6,000,000	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821
Febrero	7,000,000	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958
Marzo	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,321	13,601,369
Abril	6,000,000	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821
Mayo	7,000,000	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958
Junio	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,321	13,601,369
Julio	6,000,000	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821
Agosto	7,000,000	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958
Septiembre	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369
Octubre	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369
Noviembre	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369
Diciembre	10,000,000	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369
Totales	Q99,000,000	Q104,940,000	Q113,335,200	Q123,535,368	Q134,653,551

c. Emisiones anteriores

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

d. Emisiones vigentes

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. además de la emisión bajo programa descrita en el presente prospecto, cuenta con siete emisiones vigentes, denominadas, PAGARÉS CASA 1, PAGARÉS CASA 1 DÓLARES, PAGARÉS CASA 2, PAGARÉS CASA 3, PAGARÉS CASA 3 DÓLARES, PAGARÉS CASA 4 Y PAGARÉS CASA 4 DÓLARES que se cotizan tanto en mercado primario como secundario. Los prospectos de dichas emisiones pueden ser consultados en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 1 fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 01 de septiembre de 2000 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 14 de diciembre de 2000 bajo el código 01040100602170001, con un monto autorizado de Q.20,000,000.00, a un plazo de 17 meses, con vencimiento el 25 de junio del año 2021.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: <http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1.pdf>

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 1 DÓLARES fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 23 de julio de 2010 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 06 de septiembre de 2010 bajo el código 01040100602170002, con un monto autorizado de US\$.10,000,000.00, a un plazo de 7 meses, con vencimiento el 05 de septiembre del año 2020.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: [http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1$.pdf)

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 2 fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 24 de agosto de 2012 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 08 de noviembre de 2012 bajo el código número 01040100602170004, con un monto autorizado de Q.60,000,000.00, a un plazo de 3 años con vencimiento el 13 de enero del año 2023.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: <http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA2.pdf>

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 3 fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 21 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 29 de octubre de 2015 bajo el código número 01040104602170001, con un monto autorizado de Q.120,000,000.00, a un plazo de 3 años con vencimiento el 13 de enero del año 2,023.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: <http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3.pdf>

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 3 DÓLARES fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 24 de junio de 2016 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 01 de septiembre de 2016 bajo el código número 01040104602170005, con un monto autorizado de US\$.10,000,000.00, a un plazo de 3 años con vencimiento el 13 de enero del año 2,023.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: [http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3$.pdf)

Así mismo, la emisión bajo programa PAGARÉS CASA 4 fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 24 de agosto de 2018 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 22 de noviembre de 2018 bajo el código número 01040104802170006., con un monto autorizado de Q.50,000,000.00, a un plazo de 3 años con vencimiento el 13 de enero del año 2,023.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: <http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4.pdf>

Y por último, la emisión bajo programa PAGARÉS CASA 4 DÓLARES fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 24 de agosto de 2018 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 22 de noviembre de 2018 bajo el código número 01220104802170007., con un monto autorizado de US\$.20,000,000.00, a un plazo de 3 años con vencimiento el 13 de enero del año 2,023.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace: [http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4$.pdf)

En la siguiente tabla se detalla el monto en circulación de los años 2016, 2017, 2018 y Septiembre 2019.

Colocación de Inversiones al 31 de diciembre de los años 2016-2018 y Septiembre 2019								
Periodo	PCASA1Q	PCASA2Q	PCASA3Q	PCASA4Q	PCASA1S	PCASA2S	PCASA3S	PCASA4S
Diciembre 2016	Q19,412,000.00	Q59,925,000.00	Q34,202,000.00		\$9,919,000.00	\$9,859,000.00	\$9,063,000.00	
Diciembre 2017	Q19,319,000.00	Q58,185,000.00	Q49,116,000.00		\$8,175,000.00	\$8,960,000.00	\$4,374,000.00	
Diciembre 2018	Q19,643,000.00	Q58,918,000.00	Q117,703,000.00		\$6,683,000.00	\$9,735,000.00	\$7,446,000.00	
Septiembre 2019	Q16,991,000.00	Q59,663,000.00	Q119,731,000.00	Q38,841,000.00	\$5,641,000.00	\$9,709,000.00	\$9,589,000.00	\$600,000.00

Tabla descriptiva de Emisiones vigentes y en trámite					
EMISIÓN	MONTO AUTORIZADO	STATUS DE LA EMISION	MONTO COLOCADO AL 30 SEPT 2019	PLAZO PROMEDIO	RANGOS DE TASA DE INTERÉS
PCASA1	Q20,000,000.00	Vigente	Q16,991,000.00	759 días	6.50-9.50%
PCASA1\$	\$10,000,000.00	Vigente	\$5,641,000.00	681 días	4.00-8.50%
PCASA2	Q60,000,000.00	Vigente	Q59,663,000.00	1140 días	4.00-9.75%
PCASA2\$	\$10,000,000.00	Vigente	\$9,709,000.00	869 días	3.00-8.30%
PCASA3	Q120,000,000.00	Vigente	Q119,731,000.00	1183 días	7.00-9.75%
PCASA3\$	\$10,000,000.00	Vigente	\$9,589,000.00	841 días	4.75-8.50%
PCASA4	Q50,000,000.00	Vigente	Q 38,841,000.00	1131 días	6.75-9.00%
PCASA4\$	\$20,000,000.00	Vigente	\$ 600,000.00	735 días	5.75-7.80%

e. Condicionantes o Covenants

Esta emisión bajo programa no está sujeta a tipo alguno de acuerdo, condicionante o covenant. Así mismo no existe limitación de índole alguna adquiridas previo a esta emisión, para con otras instituciones.



II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

a. Denominación y clave de cotización bajo programa

La presente emisión se denomina PAGARES CASA 2 DÓLARES y su clave de cotización es PCASA2\$.

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

La Emisión bajo programa tuvo origen según Acta número 118 que contiene la sesión celebrada con fecha 12 de mayo de 2011 por el Consejo de Administración de la Emisora, en la cual por unanimidad de votos se autoriza la emisión bajo programa Pagarés Casa 2 Dólares.

c) Cupo global de la emisión bajo programa

La emisión bajo programa de PAGARÉS CASA 2 DÓLARES es por un importe máximo revolvente de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000,000.00).

d) Descripción del Tipo y Clase de Valor o Instrumento

Los valores a emitir serán pagarés de conformidad con el Código de Comercio. Estos contendrán los requisitos previstos en el Código de Comercio y se registrarán además, por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y en el presente prospecto. Esta emisión bajo programa podrá tener valores físicos o representados por medio de anotaciones en cuenta (electrovalores), de conformidad con la ley del Mercado de Valores y Mercancías y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional y Central de Valores Nacional, S.A.

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

El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán una inversión mínima de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,000.00) y a partir de esa suma podrán invertirse en múltiplos nominales de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfa numérica, con letras a partir de la letra "A", en orden alfabético correspondiente.

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

Las series se emitirán por el monto que oportunamente determine el emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

Se emitirán una o más series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de la manera que la totalidad de pagarés vigentes, no excedan en ningún momento de DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$10,000,000.00), siempre dentro del plazo del programa.

f. Destino de los fondos

Los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en el presente prospecto se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades del giro ordinario de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., es decir, con relación a clientes que utilizan leasing financiero, operativo o precio de contado a corto o mediano plazo en bienes muebles.

g. Moneda

La emisión bajo programa será en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

h. Valor Nominal

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

i. Inversión Mínima

Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal mínimo de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,000.00).

j. Fecha de emisión

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

k. Fecha de liquidación

La fecha de liquidación es la fecha en la que se realiza el pago de los valores adquiridos y la respectiva entrega o acreditamiento de los mismos; es decir, se refiere a la fecha en que el inversionista recibe ya sea el título físico o el acreditamiento por el valor representado mediante anotación en cuenta, contra la recepción de los fondos por parte del emisor.

l. Mercado (Primario y/o secundario)

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

m. Precio de suscripción

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

n. Descripción de las garantías que respaldan los valores

Los pagarés de esta emisión bajo programa están respaldados con los activos de la sociedad. Por tanto, las obligaciones derivadas del presente programa de emisión quedan garantizadas con los bienes enajenables que posea el emisor al momento de exigirse su cumplimiento.

o. Descripción de los derechos vinculados a los valores

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

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

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

p. Explicación sobre los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el Oferente

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

q. Amortización anticipada (por resolución del Emisor)

Los pagarés del presente programa de emisión, de acuerdo al artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República, no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del emisor.

r. Vencimiento anticipado (a solicitud del Inversionista)

Los pagarés del presente programa de emisión, de acuerdo al artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República, no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del inversionista.

s. Aspectos impositivos generales de los valores

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

t. Indicación sobre el Representante de los Inversionistas

El presente programa de emisión no cuenta con la figura de un Representante de los Inversionistas.

u. Denominación y domicilio de los Agentes

La entidad FIVA, 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 7ª. Avenida 7-07 zona 9, Edificio Arrend, Nivel 7, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

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



v. Entidad Depositaria

El emisor ha designado a Central de Valores Nacional, S.A. y a los Agentes de Bolsa miembros de Bolsa de Valores Nacional, S. A. para actuar exclusivamente como consignatarios de los valores representados mediante anotaciones en cuenta ofrecidos en este prospecto. Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de los derechos patrimoniales de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes. Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de derechos patrimoniales, así como instruir a la Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

Para el caso de los Valores Físicos, será el emisor quien realice directamente a los inversionistas los pagos por concepto de derechos patrimoniales, según la modalidad que se haya pactado con el cliente (depósito electrónico, cheque, transferencia, etc).

w. Entidades suscriptoras

Este inciso se refiere a la existencia de Contratos de Suscripción a que se refieren el artículo 77 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República de Guatemala. En este sentido, actualmente la presente emisión bajo programa no cuenta con entidades suscriptoras. Sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, puede 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 de Subasta Holandesa requerido por la Bolsa.

x. Relación de la Emisora con el agente colocador (Agentes de Bolsa) o Miembros de la Red de Colocación

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

En el caso de que para una potencial serie exista una red de colocación, la relación con los Agentes Colocadores que conformen dicha red, será dada a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

y. Forma de circulación

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 registrarán por 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.

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

Los valores, sean físicos o representados mediante anotaciones en cuenta, no requerirán protesto y ninguna otra diligencia para que sus legítimos tenedores puedan ejercitar los derechos que le confieren.

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

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

1. Cumplir con las disposiciones que dicte la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima de tiempo en tiempo en materia de creación, emisión, negociación y liquidación de valores físicos y representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Otorgar el contrato de consignación correspondiente según los términos y condiciones que de tiempo en tiempo mantengan en vigencia el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y el de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

3. Cumplir con las normas que Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima mantengan vigentes de tiempo en tiempo en materia de registros contables, normas de organización y funcionamientos de los sistemas de identificación y control de los valores físicos y representados mediante anotaciones en cuenta.

4. A cumplir el procedimiento de la creación de cada una de las series que integran la emisión bajo programa, el cual consistirán en términos generales en la generación de declaraciones complementarias y posteriores de la voluntad, en las que se precisaran los derechos, características y demás condiciones específicas de los valores representados mediante anotaciones en cuenta a ser ofertados a través de cada serie; mismas que se harán constar por escrito y cumpliendo con los requerimientos que de tiempo en tiempo se establezca por Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

a. Número de series a emitir

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

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

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

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

b. Plazo de Vencimiento de los Valores

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

c. Información sobre los intereses y capital

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

La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada potencial 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.

En caso de que, una vez realizada una primera subasta holandesa, no se llenare el cupo establecido en el Aviso de Oferta Pública, se podrán hacer subastas posteriores, debiendo informar oportunamente de ello mediante subsecuentes Avisos de Oferta Pública, sujetos a las condiciones originales. En tal caso, 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 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 PCASA2\$ se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

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

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

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

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

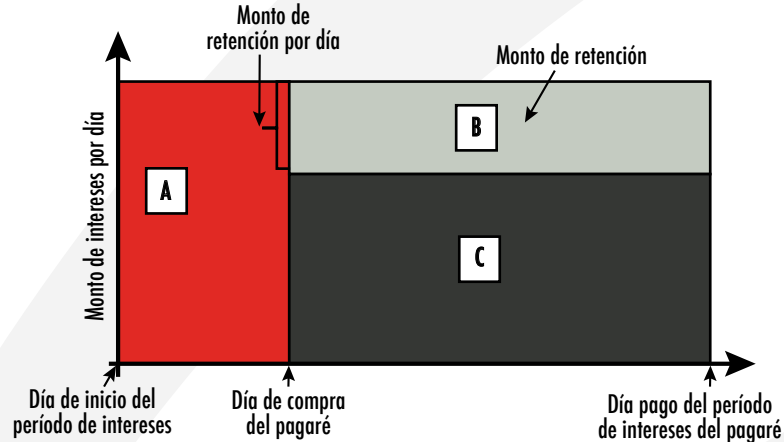


Por consiguiente, el importe que recibirá al inversionista al vencimiento del período de intereses está conformado por el “monto a compensar” más los intereses después de impuesto que le corresponden al inversionista.

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

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

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



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

c.2. Base del cálculo (360 o 365)

Para efectos del cálculo de intereses, la base de cálculo para cada una de las series o tramos de la presente emisión bajo programa será sobre 365 días indicado en cada Avisos de Oferta Pública (AOP).

c.3. El procedimiento de pago

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.

c.4. Lugar de pago de intereses y capital

Todos los pagos de derechos patrimoniales de los pagarés físicos se efectuarán en el lugar designado por el Emisor en beneficio de los tenedores de los pagarés, por medio de depósitos electrónicos a la cuenta designada por el cliente o bien, cheque según indique el inversionista.

Y todos los pagos de derechos patrimoniales de los pagarés representados mediante anotaciones en cuenta, serán pagados a sus clientes por el o los Agentes Colocadores a cargo, a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Emisor.

c.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:

Agente Colocador	FIVA, S.A.
Emisor	Comercial Administradora, S.A.
Fecha de subasta	15 ENERO 2019
Fecha de liquidación	16 ENERO 2020
Plazo de la serie	365 días
Base del cálculo	365 días
Monto de la inversión	Q 100,000.00
Periodicidad de pago	Mensual
Tasa de corte	5.75%
Interés mensual nominal	Q 472.60
Monto de intereses mensuales a recibir	Q 425.34

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

c.6. Plazo para reclamar los intereses y capital

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

La fecha del pago de intereses será el primer día hábil siguiente al vencimiento del periodo que corresponda según la periodicidad de pago establecida contra la presentación del título que contenga el pagaré.

El importe de los intereses y pagos por concepto de capital de los pagarés que los tenedores no cobran al vencimiento serán conservados por la Emisora a su disposición sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.

c.7. Entidad depositaria

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

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

Para el caso de los Valores Físicos, será el emisor quien realice directamente a los inversionistas los pagos por concepto de capital e intereses, según la modalidad que se haya pactado con el cliente (depósito electrónico, cheque, transferencia, etc).

d. Subordinación de la emisión bajo el programa a otras deudas

Los derechos de los inversionistas no están subordinados a otras obligaciones contraídas por el emisor, por lo cual todos los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro acreedor.

e. Calificaciones de Riesgo

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

El emisor ha contratado a FITCH CENTROAMÉRICA, 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 FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la emisora una calificación a Largo plazo: BB+[gtm], perspectiva Estable; corto plazo: B[gtm] con datos al 31 de Diciembre de 2018. Se adjunta informe con fecha 10 de junio de 2019 de Fitch Centroamérica, S.A.

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

Fecha de Informes	Largo Plazo	Corto Plazo
10/06/2017	BB+[gtm]	B[gtm]
8/06/2018	BB+[gtm]	B[gtm]
10/06/2019	BB+[gtm]	B[gtm]

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

1. Las calificaciones en escala nacional son una medida de calidad crediticia de las entidades relativa a la calificación del “mejor” riesgo crediticio de un país. Por lo tanto, las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente. La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión bajo programa o del emisor.

2. La calificación otorgada es sólo para el mercado local, por lo que no es equivalente a la de los mercados internacionales. En el caso de FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., para efectos de diferenciar las calificaciones locales de las internacionales, se ha agregado un subíndice a la escala de calificación local que, para el caso de Guatemala es [gtm].

3. Con respecto a la relación existente entre Fitch Centroamérica y Fitch Ratings, los personeros de Fitch Centroamérica indicaron que ellos son una subsidiaria de Fitch Inc., ya que prácticamente el 100% de las acciones son propiedad de Fitch Inc. Adicionalmente, tienen un contrato de uso de marca y están totalmente integrados en materia técnica, administrativa y de compliance. Sus procedimientos, políticas y Código de Conducta son los mismos de Fitch Inc. a nivel mundial.

3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

a. Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)

La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 19 de agosto de 2011 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 04 de septiembre de 2012, bajo el código 01040100602170003.

b. Plazos de colocación de la oferta pública

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 dichos avisos.

c. Plazo de vigencia de la emisión bajo programa

El plazo de vigencia para la presente emisión bajo programa es de 31 meses, dentro de los cuales la emisora podrá colocar valores mediante ofertas públicas en mercado primario, mediante el mecanismo de subasta holandesa, conforme a la normativa de la Bolsa. Dada la entrada en vigencia de las disposiciones de la Bolsa referente a las ofertas públicas, la presente emisión bajo programa vencerá el 03 de septiembre de 2022.

d. 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 y fecha de cierre del libro, se darán a conocer en los respectivos Avisos de Oferta Pública para cada serie o tramo.

e. Mecanismo de colocación y asignación

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

f. Procedimientos y criterios en caso de sobre-adjudicación de series

La presente emisión bajo programa no contempla la posibilidad de sobre-adjudicación en las subastas que se realicen. Por lo tanto, solo podrán adjudicarse los montos ofrecidos en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP).

g. Colocación y contrato de suscripción de valores

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

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

h. Modalidades de pago

Los pagos de derechos patrimoniales de los pagarés físicos se efectúan en las oficinas centrales del Emisor y en aquellos otros lugares físicos o por medio electrónico que el Emisor haya designado en beneficio de los tenedores de los pagarés.

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

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

i. Condiciones de la emisión bajo programa

i.1 Legislación bajo la cual ha sido creada la Emisión

La presente emisión bajo programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala. En caso de suscitarse algún litigio, será competencia de los tribunales de la ciudad de Guatemala.

i.2 Revolucionaria durante el plazo de colocación autorizado

Dentro de la autorización del programa hasta por DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$.10,000,000.00), la Emisora podrá emitir en cualquier momento, conforme el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa de emisión.

i.3 Suscripción

La presente emisión bajo programa será ofertada públicamente en mercado primario y secundario en Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima; es decir, no existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión bajo programa con algún Agente de Bolsa.

i.4 Fecha de vencimiento de la Oferta Pública

Dada la entrada en vigencia de las disposiciones de la Bolsa referente a las ofertas públicas, la presente emisión bajo programa vencerá el 03 de septiembre de 2022.

j. Modalidad de colocación

La colocación en mercado primario de la presente emisión bajo programa será realizada por el Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder designado bajo la modalidad de "mejor esfuerzo", en su caso, con los montos mínimos descritos en el respectivo Aviso de Oferta Pública. (Mejor esfuerzo significa que la negociación no está garantizada y la misma está sujeta a condiciones de mercado).

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.





IN PARTNERSHIP WITH



III. INFORMACIÓN FINANCIERA

a. Estados Financieros Auditados

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

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

b. Contingencias

A la fecha COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A. no cuenta con algún pasivo contingente o reparo fiscal.

c. Opinión de auditor externo

La firma Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., es la firma de Auditoría Externa Independiente contratada por COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A. Los estados financieros auditados presentados en anexo adjunto, llevan inmerso la opinión de los auditores externos.

d. Estados Financieros Internos

Debido a que los últimos Estados Financieros Auditados fueron emitidos con datos al 31 de diciembre del año 2018, se anexan al presente prospecto los estados financieros Internos a:

- Septiembre de 2019

e. Situación Fiscal

Comercial Administradora, S.A., a la fecha no posee ninguna contingencia como pasivos contingentes, reparos fiscales, etc.

f. Perspectivas

Se adjunta en el presente prospecto proyecciones financieras, las cuales fueron preparadas por el emisor con base 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 la evolución futura determinada.

g. Información sobre el Auditor Externo

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

h. Indices financieros

Adjunto se encuentran los índices financieros de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A., correspondientes a los periodos de cierre fiscal comprendidos del 2016 a 2018.

i. Información de Sociedades donde se tiene Inversión

COMERCIAL ADMINISTRADORA, 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.

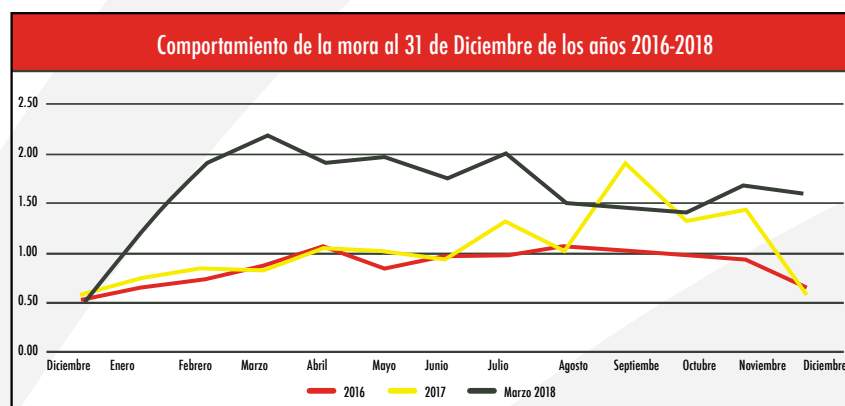
j. Informe del Órgano de Administración

Se adjunta al presente prospecto el Informe del Órgano de Administración de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A. correspondiente a los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

k. Casos especiales de Divulgación de Información

k.1. Antigüedad de la Mora

Comportamiento de la Mora al 31 de Diciembre de los años 2016-2018			
CARTERA POR STATUS	2016	2017	2018
Vigentes en Mora	0.25%	0.14%	0.55%
Vigentes en Proceso de Prórroga	0.02%	0.05%	0.18%
Vencidos en Cobro Administrativo	0.21%	0.21%	0.26%
Vencidos en Cobro Judicial	0.16%	0.16%	0.57%
Reclamo por Seguros	0.00%	0.01%	0.00%
MORA DE LA CARTERA	0.65%	0.57%	1.56%



l. Estados Financieros Proyectados

En la página 36 de este prospecto se presentan los Estados Financieros Proyectados por los siguientes cinco años, los cuales muestran un crecimiento constante.



IV. 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 de Bolsa 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.rvm.gov.gt/



www.bvnsa.com.gt/

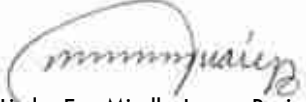


7a. Avenida 7-07, zona 9
Edificio Arrend, Nivel 8
Ciudad de Guatemala



V. RESPONSABILIDADES

El representante legal de Comercial Administradora, 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.



Licda. Eva Mirella Juarez Recinos
Gerente General y Representante Legal



ÍNDICES FINANCIEROS

Adjunto se encuentran los índices financieros de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A., correspondientes a los periodos de cierre fiscal comprendidos del 2016 a 2018.

Razones	Expresado en	INDICE	Expresado en	INDICE	Expresado en	INDICE
	Miles Q.		Miles Q.		Miles Q.	
	2018		2017		2016	
I LIQUIDEZ						
<u>Razón de Circulante (RC)</u>						
RC= $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	695,725	1.28	375,031	0.94	392,319	1.13
	542,988		400,083		347,125	
<u>Rotación de Cuentas por Cobrar</u>						
RCC= $\frac{\text{Ventas al Crédito}}{\text{Cuentas por cobrar}}$	129,247	8.52	114,041	9.05	103,823	9.36
	15,165		12,597		11,097	
II ENDEUDAMIENTO						
<u>Razón de Endeudamiento (RE)</u>						
RE= $\frac{\text{Total de Pasivo}}{\text{Total de Activo}}$	1,020,795	0.59	816,244	0.89	761,273	0.89
	1,715,772		914,779		857,756	
<u>Razón Pasivo Capital</u>						
$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Capital Contable}}$	1,020,795	9.95	816,244	8.28	761,273	7.89
	102,602		98,535		96,483	
<u>Cobertura de Intereses</u>						
$\frac{\text{Utilidad antes de Impuestos}}{\text{Gastos Financieros}}$	30,706	0.56	27,586	0.57	27,861	0.66
	55,405		48,416		42,512	
III RAZONES DE RENTABILIDAD						
<u>Margen por operaciones financieras</u>						
$\frac{\text{Ingresos x arrend. Financ.} - \text{Gastos financ.}}{\text{Ingresos Financieros}}$	19,699	59.96%	65,625	57.55%	61,310	59.05%
	32,856		114,041		103,823	
<u>Margen neto (MN)</u>						
MN= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ingresos}}$	24,555	19.00%	23,603	20.70%	23,139	22.29%
	129,247		114,041		103,823	
<u>Retorno sobre Capital contable (ROE)</u>						
ROE= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio accionistas}}$	24,555	23.93%	23,603	23.95%	23,139	23.98%
	102,602		98,535		96,483	
IV INMOVILIZACION DE LA INVERSION						
<u>Inmovilización de la Inversión</u>						
$\frac{\text{Total de Activo} - \text{Activo Corriente}}{\text{Total de Activo}}$	1,020,046	0.59	539,748	0.59	465,437	0.54
	1,715,772		914,779		857,756	





ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

Comercial Administradora, S.A. presenta sus Estados Financieros proyectados por los siguientes años, los cuales muestran un crecimiento constante.

		01/01/20	01/01/21	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25
ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS							
(Reportados en Quetzales)							
ESTADO DE RESULTADOS							
Ingresos Operativos	121,402,418	113,503,649	130,299,187	148,844,576	171,022,688	194,188,791	218,333,785
Ingresos Financieros	18,135,821	19,021,879	21,355,879	23,355,879	25,355,879	27,355,879	29,355,879
Gastos	(12,673,851)	(14,516,986)	(16,360,121)	(18,203,256)	(20,046,391)	(21,889,526)	(23,732,661)
Costos Operativos	(10,000,000)	(11,000,000)	(12,000,000)	(13,000,000)	(14,000,000)	(15,000,000)	(16,000,000)
Costos Financieros	(2,673,851)	(3,516,986)	(4,360,121)	(5,203,256)	(6,046,391)	(6,889,526)	(7,732,661)
Utilidad Operativa	106,864,388	108,008,542	125,294,945	143,997,199	162,701,176	181,405,140	200,109,104
Impuestos	(10,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)
Utilidad Neta	96,864,388	98,008,542	115,294,945	133,997,199	152,701,176	171,405,140	190,109,104
BALANCE GENERAL							
Activo							
Activo Corriente	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Activo No Corriente	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
Total Activo	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Pasivo							
Pasivo Corriente	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Pasivo No Corriente	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
Total Pasivo	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000



[Signature]
 Comercial Administradora, S.A.
 Director General y Administrador Legal

[Signature]
 Comercial Administradora, S.A.
 Director General y Administrador Legal

[Signature]
 Comercial Administradora, S.A.
 Director General y Administrador Legal


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

7 Avenida 7-07 2-9, Edificio ARREND Nivel 1, Guatemala • P&X (502) 2218-1818 • info@arrendasing.com • www.arrendasing.com





INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO



Instituciones Financieras

Instituciones Financieras No Bancarias / Guatemala

Comercial Administradora, S.A.

Informe de Calificación

Calificaciones

Escala Nacional

Largo Plazo: **BB+**(grn)

Corto Plazo: **BB+**(grn)

Perspectiva

Largo Plazo: **Estable**

Resumen Financiero

Comercial Administradora, S.A.

	31 dic 2018	31 dic 2017
OTC (millones)	1,074.4	954.8
Activos Totales	102.8	98.5
Capital Total	30.8	26.1
Utilidad Operativa	30.8	35.1
Utilidad Antes de Impuestos	3.1	3.3
Utilidad Antes de Impuestos/Activos Promedio (%)	24.5	24.2
ROAE (%)	9.2	8.0
Deuda/Patrimonio Tangible (x)	0.7	0.2
Préstamos Vencidos	83.1	82.1
Deuda No Garantizada/Activos Financieros (%)		
n = Veceas		

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

Factores Clave de las Calificaciones

Perfil Intrínseco: Las calificaciones de Comercial Administradora, S.A. (Arrend) están influenciadas altamente por su modelo de negocio concentrado y su posicionamiento fuerte en su nicho, aunque con escala de operaciones pequeña en el sistema financiero guatemalteco. Las calificaciones también reflejan, pero con influencia moderada, el desempeño financiero de Arrend, como sus niveles patrimoniales moderados, su fondeo con diversificación relativa, su cartera crediticia con calidad buena, aunque concentrada, y rentabilidad alta.

Entidad de Nicho: Arrend se especializa en servicios de arrendamiento con opción de compra para vehículos, maquinaria y equipos diversos. La cartera de arrendamiento representa 87% del total de las operaciones crediticias y se orienta principalmente al sector empresarial, lo que implica concentraciones relevantes en sus operaciones y cartera crediticia. Debido a su especialización y desarrollo de su negocio, es la entidad líder en el segmento de arrendamiento local. Sin embargo, su tamaño es pequeño en el sistema financiero guatemalteco.

Capitalización Moderada: Los niveles patrimoniales de Arrend son moderados. A diciembre de 2018, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible fue de 0.2 veces (x), el cual indica una capacidad moderada para absorber pérdidas imprevistas sin afectar su patrimonio. En opinión de Fitch Ratings, el capital de la entidad permanecerá en niveles similares y continuará limitado por pagos elevados de dividendos que realiza, lo cual restringe la capacidad para fortalecer su capital.

Diversificación Relativa en Fondeo: La estructura del fondeo de Arrend es razonable para una institución financiera no bancaria (IFNB). A diciembre de 2018, su deuda no garantizada representó 83% de sus pasivos financieros, lo cual indica una flexibilidad financiera favorable. Asimismo, sus fuentes de fondeo poseen diversificación relativa y se componen de emisiones de deuda (42% del total a la misma fecha), líneas crediticias con bancos (35%) e instituciones de desarrollo (23%). El fondeo de Arrend ha exhibido estabilidad en los últimos años, lo cual mitiga parcialmente su posición ajustada de liquidez.

Calidad Crediticia Razonable: La cartera crediticia de Arrend posee calidad destacable, considerando los riesgos asociados a su orientación de negocio y concentración de cartera. A diciembre de 2018, la mora mayor de 90 días de su portafolio fue de 0.7%, lo que compara favorablemente respecto al promedio del sistema bancario de 2.2% a la misma fecha. El indicador incrementó respecto a años previos por los deterioros leves en algunos clientes mayores, lo que refleja su concentración por deudor alta. Debido a las condiciones retadoras del entorno de negocios local, la morosidad podría continuar al alza en el corto plazo, aunque permanecerá en niveles bajos.

Sensibilidad de las Calificaciones

Mejora en Capital: Potenciales aumentos en las calificaciones reflejarían incrementos significativos en la retención de utilidades que permitan fortalecer su capital, exhibiendo indicadores de deuda a patrimonio tangible consistentemente inferiores a 6x; al tiempo que mantenga sus niveles actuales de calidad crediticia y diversificación relativa en su fondeo.

Deterioro en Desempeño: Reducciones en sus calificaciones nacionales provendrían de disminuciones significativas en su desempeño financiero, particularmente de indicadores de morosidad y capitalización consistentemente iguales o superiores a 5% y 12x, respectivamente.

Informe Relacionado

Perspectivas de Fitch Ratings 2018: Instituciones Financieras No Bancarias de Latinoamérica (Diciembre 30, 2018)

Analistas

Paco Saemay
+502 2518 6613
paco.saemay@fitchratings.com

Mario Hernández
+502 2518 6614
mario.hernandez@fitchratings.com

www.fitchratings.com
www.fitchratings.com/site/centralamerica

Junio 10, 2019



Entorno Operativo

El 11 de abril de 2019, Fitch afirmó las calificaciones intranacionales en moneda local y extranjeras de Guatemala en 'BB'. A la vez, revió la Perspectiva de las calificaciones de largo plazo a Negativa desde Estable como reflejo del aumento en la incertidumbre y limiten política, así como de la emisión constante de ex-ante fiscales bajos del gobierno. Las acciones parlamentarias y del congreso local podrían derivar en un empobrecimiento político continuo y disminuir las perspectivas de una reforma fiscal.

Guatemala tiene un historial de estabilidad macroeconómica, respaldado en una voluntad baja en la inflación, crecimiento constante, aunque moderado, del producto interno bruto (PIB), así como en tasas de cambio reales efectivas relativas a las de sus países. Fitch proyecta un crecimiento del PIB de 3.2% para 2019, proveniente de la recuperación del sector de exportación, una presión fiscal más holgada y un desempeño positivo en el sector de construcción. Las remesas continuarán siendo el soporte del consumo privado. El crecimiento económico alcanzó 3.1% en 2018 desde 2.8% en 2017, debido al incremento en consumo privado, que se benefició de los flujos de las remesas.

Según la metodología de Fitch, la evaluación del entorno operativo resulta de la combinación de dos indicaciones relevantes: PIB per cápita y el índice de facilidad para hacer negocios (EFD), por sus siglas en inglés) del Banco Mundial. La agencia considera que estos indicadores brindan una buena visión de la solidez de los bancos para generar negocios con un nivel aceptable de riesgo. En 2018, tanto el PIB per cápita (USD4,5 mil) como el EFD (48.7%) de Guatemala eran inferiores a la media de los países calificados en la categoría BB (USD8.3 mil y 52.7%, respectivamente).

El desempeño de las bancas podría continuar influenciado por los proyectos necesarios de crecimiento de la economía local, aunque permanecerá asustado el entorno político debido al país. El sistema bancario guatemalteco mantiene su concentración alta, dado que las seis bancas mayores poseían cerca de 88% de los activos y depósitos del sistema, además de que tienen una concentración predominante hacia el financiamiento corporativo para el sector corporativo. El desempeño de las bancas permanecerá consistente, aunque moderado, y estas contribuirán debidamente a nivel nacional de liquidez. Sin embargo, el incremento en la nota ha sido contenido por los marcos de control de riesgo de las entidades y Fitch considera que el deterioro no aumentará significativamente en el horizonte de las calificaciones. El enfoque de la industria bancaria en sectores menos rentables podría continuar presionando los márgenes de interés neto.

Perfil de la Compañía

Entidad de Nicho, Aunque Bien Posicionada en su Segmento

Arrend es FIB especializada en operaciones de arrendamiento con opción de compra en Guatemala. Arrend es la entidad con mayor participación en los segmentos de arrendamiento financiero y operativo en el país. De acuerdo con estimaciones internas, la entidad posee una participación cercana a 60% de las colocaciones anuales de arrendamiento de vehículos y maquinarias. Su especialización y conocimiento de su negocio han permitido un volumen de operaciones relevante a través de su alfa, y proporcionan ventajas competitivas en términos de agilidad de servicio y rentabilidad en comparación a sus competidores principales.

Arrend tiene empresas hermanas que operan en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá. Asimismo, desde finales de 2016, posee una alianza comercial con ALD Automotive, una empresa internacional líder en el segmento, en la que se obtiene referencias de clientes corporativos globales con el objetivo de fomentar su franquicia. Esta alianza ha favorecido sus

Metodología de Calificación
Instituciones Financieras en Guatemala
(Julio 21, 2019)
Actualización en Guate
Número Negocio 2. 2019.

Comercial Administrativa, S.A.
Julio 2019

2

operaciones regionales; a diciembre de 2019, el saldo de clientes atendidos a través del socio comercial alcanzó cerca de 3% de la cartera de Arrend en Guatemala. Sin embargo, la cuota de operaciones de Arrend en el sistema financiero guatemalteco permanece pequeña, al representar 0.3% de los activos totales del sistema a diciembre de 2018.

Arrend posee un negocio concentrado en comparación con entidades con calificaciones más altas. Se especializa en brindar servicios de arrendamiento con opción de compra para vehículos, maquinarias y equipos (aviones), en menor medida, otros préstamos financieros y servicios de descuento de facturas. La cartera de arrendamiento concentra cerca de 87% de las operaciones crediticias de la entidad. A diciembre de 2019, se componen principalmente de arrendamiento financiero y, en menor medida, arrendamiento operativo. Asimismo, tiene sus operaciones principalmente al sector empresarial y corporativo. Sin registros operativos provenientes de sus operaciones financieras y se benefician de la contribución de sus comisiones cobradas por sus servicios complementarios, las ingresos de la entidad han exhibido comportamiento consistente en su historia reciente.

La estructura organizativa es simple, sigue el estándar de una institución financiera y no tiene incidencia en sus calificaciones. Arrend es parte de un grupo corporativo conformado además por las empresas regionales y una entidad hermana local que realiza operaciones de seguros relacionadas con arrendamiento y seguros individuales. Asimismo, Arrend posee una subsidiaria dedicada a la intermediación de flujos de valores. La propiedad accionaria se divide entre las tres familias fundadoras y Modicel, una entidad de desarrollo e inversión en capital privado que participa en el capital de Arrend desde 2010.

Administración

Administración con Experiencia

En opinión de Fitch, el equipo gerencial de Arrend posee conocimiento amplio del negocio de arrendamiento, además de experiencia adecuada en la industria financiera. Asimismo, la administración local centraliza la supervisión y monitoreo de las operaciones de sus empresas hermanas regionales y locales, lo cual favorece la ejecución de sus iniciativas estratégicas y permite una mejor integración entre las entidades del grupo. La administración promueve una cultura y modelo de gestión corporativos en la organización, lo que facilita la adaptación con los cambios procesales de la institución.

Gobierno Corporativo Adecuado a Operaciones

Fitch opina que la estructura y marco de gobierno corporativo son acordes con las operaciones de la entidad y protegen los intereses de sus arrendados. No obstante, sus prácticas aún no poseen la profundidad que las de entidades mejor calificadas. La asamblea de accionistas es el órgano supremo de Arrend y en ella se eligen sus directivos. El consejo de administración de la entidad posee tres miembros independientes. El consejo consultivo supervisa las operaciones de la entidad. Por otra parte, existen nueve comités de gobierno en los que participan los miembros directivos, como es usual en las instituciones financieras. Asimismo, en dichos comités se da seguimiento a la gestión y operación locales y regionales. Arrend posee una exposición moderada en préstamos a personas relacionadas, los cuales representaron 20.8% del capital de la entidad a diciembre de 2018.

Estrategia y Ejecución Consistentes con Negocio

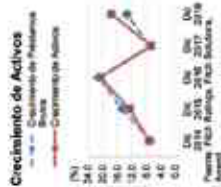
La entidad posee instrumentos estratégicos bien definidos y consistentes con su modelo de negocio. Arrend mantendrá su enfoque hacia su negocio principal, los servicios de arrendamiento, así como el sector empresarial y no se esperan cambios relevantes en su matriz de negocio. Las iniciativas estratégicas principales están orientadas en incrementar el arrendamiento operativo

Comercial Administrativa, S.A.
Julio 2019

3

y factorio junto al desarrollo de nuevos productos de arrendamiento. Además se enfocaron en un mayor posicionamiento regional para lo cual buscaban continuar fortaleciendo de la alianza comercial. Las iniciativas y metas de operación han sido transparentes hacia la entidad, lo cual favorece su monitoreo y ejecución. En 2019, Arrend buscaba aumentar conversiones en sus acciones y utilidades con tasas de crecimiento de un dígito.

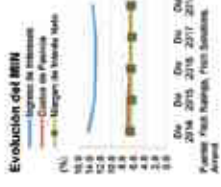
En opinión de Fitch, Arrend ejecuta sus planes operativos de forma adecuada, lo cual se refleja en el desarrollo progresivo que ha ido exhibiendo en su franquicia (junto a los crecimientos arribados a las estimaciones de la administración. No obstante, la consecución de sus metas dependerá de la influencia del entorno operativo local sobre el desempeño del sector empresarial en el corto y mediano plazo. Asimismo, la competencia creciente en los productos principales de la entidad podría ser una limitante para el cumplimiento de sus iniciativas.



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend

Apetito de Riesgo

Arrend posee un apetito de riesgo moderado, lo cual se refleja en su enfoque en un negocio con riesgo relativamente menor, en comparación con el de entidades con calificaciones más altas, aunque orientado principalmente a empresas. Las normas de colocación siguen el estándar tradicional de una institución financiera. Las políticas de otorgamiento son diferenciadas por sector económico y contienen diversos criterios de evaluación como análisis del perfil y la capacidad crediticia de los clientes. Asimismo, como parte de sus políticas, la entidad tiene la capacidad de los bancos arrendados, los que constituyen la garantía de la operación crediticia, esto permite mitigar parcialmente las exposiciones al riesgo. Natural para su modelo de negocio, el modelo autorizado depende del tipo de activo que garantiza la operación.



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend

Criterios de Otorgamiento y Controles Acordos con Negocio

Arrend posee un apetito de riesgo moderado, lo cual se refleja en su enfoque en un negocio con riesgo relativamente menor, en comparación con el de entidades con calificaciones más altas, aunque orientado principalmente a empresas. Las normas de colocación siguen el estándar tradicional de una institución financiera. Las políticas de otorgamiento son diferenciadas por sector económico y contienen diversos criterios de evaluación como análisis del perfil y la capacidad crediticia de los clientes. Asimismo, como parte de sus políticas, la entidad tiene la capacidad de los bancos arrendados, los que constituyen la garantía de la operación crediticia, esto permite mitigar parcialmente las exposiciones al riesgo. Natural para su modelo de negocio, el modelo autorizado depende del tipo de activo que garantiza la operación.



Fuente: Fitch Ratings, Arrend

Proyección Conservadora en Crecimiento
Durante 2018, Arrend exhibió tasas de crecimiento superiores a las observadas en 2017, aunque similares a las de 2015 y 2016. A diciembre de 2018, reportó su balance y contra en 15% y 13%, respectivamente, promedio 2013-2016; 14.9% y 15.6%, en el mismo orden. Tasa superior a las observadas en el sistema bancario local y a entidades con calificaciones más altas. Sin embargo, la entidad busca crecimiento moderado en 2019, enfocándose en sus segmentos de negocio principales. Asimismo, el crecimiento podría verse limitado por la influencia del entorno operativo local y las perspectivas moderadas para la economía local.

Exposición Moderada a Riesgos de Mercado
La exposición a las tasas de interés es moderada. Sus márgenes netos son relativamente mayores que el promedio de la banca local y la totalidad de la cartera crediticia ha sido pactada a tasa

Fuente: Fitch Ratings, Arrend

variable, lo que permitió trasladar incrementos imprevistos en las tasas pasivas, a las condiciones de mercado lo permitieron. La entidad realiza un análisis de variaciones en las tasas de interés en función de los movimientos de las tasas de mercado, definiendo límites requeridos para su cumplimiento y mitigar potenciales impactos, aunque dicha entidad, tienen un grado de profundidad menor que lo requerido para las entidades reguladas.

Por otra parte, a diciembre de 2018, la entidad tenía una posición líquida en dólares estadounidenses, la cual representó un bajo 0.5% de su patrimonio. La estabilidad financiera de los últimos años del quinquenio respecto al dólar permite mitigar las exposiciones y no se prevé movimientos significativos en el tipo de cambio en el horizonte de calificación. Asimismo, Arrend ha definido límites para las posiciones, estas en moneda extranjera e intrínsecamente ha dado cumplimiento a dichos límites establecidos. Arrend no posee portafolio de inversiones, por lo que no estaría expuesta al riesgo de precios de mercado.

Perfil Financiero

Calidad de Activos

Cartera Concentrada, Aunque con Diversidad Baja
La solidez crediticia de los activos de Arrend es satisfactoria, considerando los riesgos asociados a su orientación de negocio. En conjunto, en 2018 la máxima concentración de activos en un solo sector en el perfil de seguros clientes grandes, aunque permanece en niveles bajos. A diciembre de 2018, las operaciones crediticias son más de 50 días representaron 0.62% del total, luego de 0.2% en períodos previos. Estas indicaciones comparan favorables respecto a sus pares con calificaciones similares y con el promedio del sistema bancario de 2.2%. Por otra parte, la cartera crediticia de Arrend posee concentración relevante por deudor, nature, considerando la especialización de su negocio y enfoque empresarial. A diciembre de 2018, los 20 mayores deudores representaron 33.5% de la cartera y 2.6% su Capital Base según Fitch, lo cual representa una exposición significativa a un caso de defaultos intransferibles en el perfil en climas cambiantes.



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend

Por otra parte, la cartera de Arrend posee diversificación moderada por sector económico, los sectores principales son Inmuebles (21%), comercio (20%), agricultura (16%) y servicios (12%). La diversificación de la cartera es importante y se refleja en que los préstamos otorgados en dólares representan aproximadamente 47% del total a diciembre de 2018, lo cual también se observa en entidades bancarias. Asimismo, 77% de la cartera en dólares ha otorgado a clientes procesados de línea, lo que permite mitigar parcialmente la exposición. Usual al negocio de arrendamientos y acorde con las políticas de la empresa, los activos otorgados en arrendamientos respaldan la operación crediticia, por lo cual las garantías de la cartera son elevadas, a la sistema local, las garantías netas representaron cerca de 81% de la cartera.

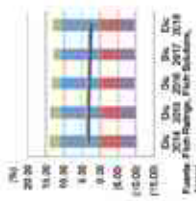
La obtención de las provisiones por incobrabilidad es alta, a diciembre de 2018 representaron 3.00% de la cartera con una mayor de 30 días. Presenta reducciones debido al incremento en diciembre del año, aunque se mantiene en niveles adecuados y superiores a los observados en las entidades bancarias. Los préstamos reestructurados y castigos permanentes bajos y representaron 3.3% y 0.1%, respectivamente, a la nueva fecha. En opinión de Fitch, la modestidad de Arrend podría mantener su conocida alta dada el entorno operativo robusto local y las perspectivas de desarrollo del ambiente empresarial, sin embargo, el portafolio crediticio de la entidad continúa con niveles bajos de default. Las políticas y marco de control de riesgo de Arrend serán claves para mantener sus niveles de calidad crediticia educativa.

Fuente: Fitch Ratings, Arrend



Rentabilidad

- Gastos Operativos
- Ingresos No Financieros
- Costo por Intereses
- Ingresos por Emisión
- Utilidad antes de Impuestos
- Rentabilidad Patrimonial



Fuente: Fitch Ratings, Fact Book, Anual

Generación y Rentabilidad

Rentabilidad Atmósfera

Arrend posee rentabilidad destacable y se mantiene en niveles superiores a entidades con calificaciones similares y a lo observado en promedio del sistema bancario. Sus utilidades provienen de su enfoque de negocio con un margen de ajuste neto (MAn) considerable y de su gancho por provisiones bajas. A diciembre de 2015, la utilidad antes de impuestos representó 3.1% de los activos promedio, similar a 2017 (3%). Asimismo, el vector de sus activos promedio fue de 2.4%, mientras que el promedio del sistema fue de 1.4% al mismo periodo. El MAn de Arrend se beneficia de las tasas del promedio histórico, aunque con tasas de pasivos mayores que el promedio de la banca.

Los gastos por provisiones han sido históricamente bajos debido a sus contornos crediticios y morosidad baja, beneficiando la rentabilidad de Arrend. Dichos gastos presentan un incremento pequeño debido al aumento leve en la mora, aunque Fitch no destaca aumentos mayores considerando las condiciones del entorno de negocio local, los gastos por provisiones permanecen bajos. A diciembre de 2016, representaron 0.5% de su utilidad operativa antes de provisiones (2017: 0.8%). Los ingresos no financieros continúan con su contribución razonable a los ingresos de Arrend. A diciembre de 2016 representaron 22.3% (2017: 25.9%) de los ingresos operativos y se componen principalmente por comisiones por servicios, seguros y fideicomiso. Con las iniciativas enfocadas en crecimiento operativo y focalizado, los ingresos no financieros podrán incrementar, aunque mantenerán su proporción estable en los ingresos de la entidad.

La eficiencia operativa es congruente con su negocio con ingresos adecuados y se refleja en gastos operativos controlados, pese a mantenerse alto el seguro de entidades con calificaciones similares. A diciembre de 2016, los gastos operativos representaron 4% de los activos promedio y abarataron 54% de los ingresos operativos (2017: 4.2% y 56.9%, respectivamente). Fitch considera que los planes estratégicos de Arrend podrían impulsar mayor inversión para sus ingresos e incrementar su rentabilidad. Sin embargo, dato que se observa hacia sus segmentos tradicionales, aumentos en la rentabilidad serían moderados. Asimismo, la rentabilidad de la entidad continuará vinculada al desempeño del sector empresarial local.

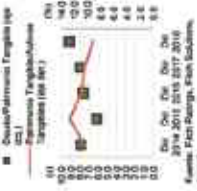
Capitalización y Apalancamiento

Capitalización Moderada

Arrend posee niveles de capitalización razonables para el tamaño de sus operaciones. Sin embargo, sus métricas de capitalización son inferiores a los atributos por entidades con calificaciones similares. A diciembre de 2016, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible fue de 9.2%, un incremento respecto a 2017 (8) debido al aumento en sus activos, y su indicador de patrimonio tangible sobre activos tangibles fue de 8.2%. Los datos reflejan una capacidad moderada para absorber pérdidas hipotéticas sin afectar su posición patrimonial. Considerando la concentración elevada por deudor, en caso de deterioros significativos en sus deudores privados, el capital podría verse presionado.

La administración tiene la práctica de distribuir dividendos en proporción significativa respecto a las utilidades del periodo, lo cual restringe la capacidad de la entidad para fortalecer sus niveles de capital y, por consiguiente, su capacidad de absorber pérdidas, a pesar de su generación alta de ingresos. No se prevén cambios relevantes en los pagos de dividendos y Fitch estima que la rentabilidad permanecerá en niveles considerables, por lo que la posición patrimonial de Arrend permanecerá similar, aunque vinculada a las condiciones del entorno de negocios en el horizonte de la calificación.

Posición Patrimonial



Fuente: Fitch Ratings, Fact Book, Anual

Fondo y Liquidez

Fondo con Diversificación Relativa

Arrend posee un perfil de fondo adecuado para una FNB. A diciembre de 2016, su fondo no garantizado representó cerca de 83% del fondo, lo cual indica una flexibilidad financiera favorable. Asimismo, sus fuentes de fondo poseen diversificación razonable que compara favorablemente respecto a otras entidades no bancarias con calificaciones similares y ha beneficiado en su cobro de fondo. Los recursos provenientes de líneas de fondo mayorista (58% a la misma NCR) y emisiones de deuda (42%).

El fondo mayorista proviene de más de diez entidades financieras entre las que se encuentran bancos comerciales, entidades de desarrollo y bancos fuera de país, los que representan 10%, 30% y 6% de las líneas crediticias, respectivamente a diciembre de 2016 y cerca de 70% no poseen garantías. Natural para una FNB, las líneas de crédito están concentradas por acreedor, el mayor proveedor de fondos representa cerca de 20% de las líneas crediticias. Las líneas de crédito están balanceadas entre corto (51%) y largo plazo (49%), lo cual beneficia moderadamente sus carteras, además, 65% de dichos préstamos fueron otorgados en dólares y el resto en moneda local, lo cual se acorde con las políticas de la entidad.

Las emisiones de deuda se componen de pagarés financieros transferidos en la bolsa local, de las cuales 07% presentan vencimientos mayores a un año a diciembre de 2017 y el resto son de corto plazo, lo cual también favorece entre sus activos y pasivos. Dichas emisiones están balanceadas por moneda ya que han sido colocadas en 51.5% en moneda local y en 49.5% en dólares. Estas emisiones han sido colocadas casi en su totalidad en entidades que poseen cerca de 12% de disponibilidad. Sin embargo, durante 2016, Arrend recibió la autorización y posteriormente emitió dos nuevos programas de emisión, uno en dólares y el otro en quetzales, por US\$20 millones y Q7050 millones, respectivamente, lo cual contribuye al acceso a recursos adicionales y ampliar sus fuentes de fondo, en caso de requerirlo. La entidad ha alcanzado un balance relativo entre sus fuentes de fondo y se esfuerza en mantener su estructura actual, por lo que Fitch no anticipa cambios significativos en la composición de su pasivo financiero.

Liquidez Ajustada

Arrend posee una posición de liquidez sólida para sus operaciones. Lo anterior se refleja en que sus activos líquidos representaban 7.2% de sus obligaciones de corto plazo y 2.0% de sus activos netos a diciembre de 2016, lo cual es inferior a periodos previos. Sin embargo, sus activos y pasivos muestran un comportamiento positivo en sus balances de tiempo inferiores a un año, lo que refleja una estabilidad en sus flujos en el corto plazo y mitiga parcialmente la posición ajustada de liquidez actual. Asimismo, la consistencia evidente en sus fuentes de fondo indica acceso adecuado a recursos contingentes en caso de requerido.

Comercial Administradora, S.A. – Estado de Resultados

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955	1954	1953	1952	1951	1950	1949	1948	1947	1946	1945	1944	1943	1942	1941	1940	1939	1938	1937	1936	1935	1934	1933	1932	1931	1930	1929	1928	1927	1926	1925	1924	1923	1922	1921	1920	1919	1918	1917	1916	1915	1914	1913	1912	1911	1910	1909	1908	1907	1906	1905	1904	1903	1902	1901	1900	1899	1898	1897	1896	1895	1894	1893	1892	1891	1890	1889	1888	1887	1886	1885	1884	1883	1882	1881	1880	1879	1878	1877	1876	1875	1874	1873	1872	1871	1870	1869	1868	1867	1866	1865	1864	1863	1862	1861	1860	1859	1858	1857	1856	1855	1854	1853	1852	1851	1850	1849	1848	1847	1846	1845	1844	1843	1842	1841	1840	1839	1838	1837	1836	1835	1834	1833	1832	1831	1830	1829	1828	1827	1826	1825	1824	1823	1822	1821	1820	1819	1818	1817	1816	1815	1814	1813	1812	1811	1810	1809	1808	1807	1806	1805	1804	1803	1802	1801	1800	1799	1798	1797	1796	1795	1794	1793	1792	1791	1790	1789	1788	1787	1786	1785	1784	1783	1782	1781	1780	1779	1778	1777	1776	1775	1774	1773	1772	1771	1770	1769	1768	1767	1766	1765	1764	1763	1762	1761	1760	1759	1758	1757	1756	1755	1754	1753	1752	1751	1750	1749	1748	1747	1746	1745	1744	1743	1742	1741	1740	1739	1738	1737	1736	1735	1734	1733	1732	1731	1730	1729	1728	1727	1726	1725	1724	1723	1722	1721	1720	1719	1718	1717	1716	1715	1714	1713	1712	1711	1710	1709	1708	1707	1706	1705	1704	1703	1702	1701	1700	1699	1698	1697	1696	1695	1694	1693	1692	1691	1690	1689	1688	1687	1686	1685	1684	1683	1682	1681	1680	1679	1678	1677	1676	1675	1674	1673	1672	1671	1670	1669	1668	1667	1666	1665	1664	1663	1662	1661	1660	1659	1658	1657	1656	1655	1654	1653	1652	1651	1650	1649	1648	1647	1646	1645	1644	1643	1642	1641	1640	1639	1638	1637	1636	1635	1634	1633	1632	1631	1630	1629	1628	1627	1626	1625	1624	1623	1622	1621	1620	1619	1618	1617	1616	1615	1614	1613	1612	1611	1610	1609	1608	1607	1606	1605	1604	1603	1602	1601	1600	1599	1598	1597	1596	1595	1594	1593	1592	1591	1590	1589	1588	1587	1586	1585	1584	1583	1582	1581	1580	1579	1578	1577	1576	1575	1574	1573	1572	1571	1570	1569	1568	1567	1566	1565	1564	1563	1562	1561	1560	1559	1558	1557	1556	1555	1554	1553	1552	1551	1550	1549	1548	1547	1546	1545	1544	1543	1542	1541	1540	1539	1538	1537	1536	1535	1534	1533	1532	1531	1530	1529	1528	1527	1526	1525	1524	1523	1522	1521	1520	1519	1518	1517	1516	1515	1514	1513	1512	1511	1510	1509	1508	1507	1506	1505	1504	1503	1502	1501	1500	1499	1498	1497	1496	1495	1494	1493	1492	1491	1490	1489	1488	1487	1486	1485	1484	1483	1482	1481	1480	1479	1478	1477	1476	1475	1474	1473	1472	1471	1470	1469	1468	1467	1466	1465	1464	1463	1462	1461	1460	1459	1458	1457	1456	1455	1454	1453	1452	1451	1450	1449	1448	1447	1446	1445	1444	1443	1442	1441	1440	1439	1438	1437	1436	1435	1434	1433	1432	1431	1430	1429	1428	1427	1426	1425	1424	1423	1422	1421	1420	1419	1418	1417	1416	1415	1414	1413	1412	1411	1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	1403	1402	1401	1400	1399	1398	1397	1396	1395	1394	1393	1392	1391	1390	1389	1388	1387	1386	1385	1384	1383	1382	1381	1380	1379	1378	1377	1376	1375	1374	1373	1372	1371	1370	1369	1368	1367	1366	1365	1364	1363	1362	1361	1360	1359	1358	1357	1356	1355	1354	1353	1352	1351	1350	1349	1348	1347	1346	1345	1344	1343	1342	1341	1340	1339	1338	1337	1336	1335	1334	1333	1332	1331	1330	1329	1328	1327	1326	1325	1324	1323	1322	1321	1320	1319	1318	1317	1316	1315	1314	1313	1312	1311	1310	1309	1308	1307	1306	1305	1304	1303	1302	1301	1300	1299	1298	1297	1296	1295	1294	1293	1292	1291	1290	1289	1288	1287	1286	1285	1284	1283	1282	1281	1280	1279	1278	1277	1276	1275	1274	1273	1272	1271	1270	1269	1268	1267	1266	1265	1264	1263	1262	1261	1260	1259	1258	1257	1256	1255	1254	1253	1252	1251	1250	1249	1248	1247	1246	1245	1244	1243	1242	1241	1240	1239	1238	1237	1236	1235	1234	1233	1232	1231	1230	1229	1228	1227	1226	1225	1224	1223	1222	1221	1220	1219	1218	1217	1216	1215	1214	1213	1212	1211	1210	1209	1208	1207	1206	1205	1204	1203	1202	1201	1200	1199	1198	1197	1196	1195	1194	1193	1192	1191	1190	1189	1188	1187	1186	1185	1184	1183	1182	1181	1180	1179	1178	1177	1176	1175	1174	1173	1172	1171	1170	1169	1168	1167	1166	1165	1164	1163	1162	1161	1160	1159	1158	1157	1156	1155	1154	1153	1152	1151	1150	1149	1148	1147	1146	1145	1144	1143	1142	1141	1140	1139	1138	1137	1136	1135	1134	1133	1132	1131	1130	1129	1128	1127	1126	1125	1124	1123	1122	1121	1120	1119	1118	1117	1116	1115	1114	1113	1112	1111	1110	1109	1108	1107	1106	1105	1104	1103	1102	1101	1100	1099	1098	1097	1096	1095	1094	1093	1092	1091	1090	1089	1088	1087	1086	1085	1084	1083	1082	1081	1080	1079	1078	1077	1076	1075	1074	1073	1072	1071	1070	1069	1068	1067	1066	1065	1064	1063	1062	1061	1060	1059	1058	1057	1056	1055	1054	1053	1052	1051	1050	1049	1048	1047	1046	1045	1044	1043	1042	1041	1040	1039	1038	1037	1036	1035	1034	1033	1032	1031	1030	1029	1028	1027	1026	1025	1024	1023	1022	1021	1020	1019	1018	1017	1016	1015	1014	1013	1012	1011	1010	1009	1008	1007	1006	1005	1004	1003	1002	1001	1000	999	998	997	996	995	994	993	992	991	990	989	988	987	986	985	984	983	982	981	980	979	978	977	976	975	974	973	972	971	970	969	968	967	966	965	964	963	962	961	960	959	958	957	956	955	954	953	952	951	950	949	948	947	946	945	944	943	942	941	940	939	938	937	936	935	934	933	932	931	930	929	928	927	926	925	924	923	922	921	920	919	918	917	916	915	914	913	912	911	910	909	908	907	906	905	904	903	902	901	900	899	898	897	896	895	894	893	892	891	890	889	888	887	886	885	884	883	882	881	880	879	878	877	876	875	874	873	872	871	870	869	868	867	866	865	864	863	862	861	860	859	858	857	856	855	854	853	852	851	850	849	848	847	846	845	844	843	842	841	840	839	838	837	836	835	834	833	832	831	830	829	828	827	826	825	824	823	822	821	820	819	818	817	816	815	814	813	812	811	810	809	808	807	806	805	804	803	802	801	800	799	798	797	796	795	794	793	792	791	790	789	788	787	786	785	784	783	782	781	780	779	778	777	776	775	77
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----





Contadores públicos y
consultores gerenciales

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

JUNTO CON

NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES

Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S.C.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado el balance general adjunto de Comercial Administradora, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre 2016, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A., al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera–NIIF.

Fundamento de la Opinión

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

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

PKF (NYSE:PKF) | 1999, 2009, 2015 | 10000 Plaza Vista | 4087 2802 8779 | 4087 2802 1000
PKF (NYSE:PKF) | 1999, 2009, 2015 | 10000 Plaza Vista | 4087 2802 8779 | 4087 2802 1000
PKF | 13, Calle 9-20 Zona 13, Ciudad Teculután, Guatemala, Guatemala, Guatemala, C.A.
PKF | 13, Calle 9-20 Zona 13, Ciudad Teculután, Guatemala, Guatemala, Guatemala, C.A.
PKF | 13, Calle 9-20 Zona 13, Ciudad Teculután, Guatemala, Guatemala, Guatemala, C.A.
PKF | 13, Calle 9-20 Zona 13, Ciudad Teculután, Guatemala, Guatemala, Guatemala, C.A.

Éase contable

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

Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad

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

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

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, incluidas en la Nota 2 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

Empresa en funcionamiento

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

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

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

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

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

ARÉVALD PÉREZ, IRALDA, Y ASOCIADOS S. C.
Firma Miembro de
PKF INTERNATIONAL LIMITED

Lic. Riggo Arzuola Pérez
Contador Público y Auditor
Teléfono No. 01-5

FECHA ORIGINAL: Guatemala, C. A.
8 de marzo de 2019.

FECHA DE REEMISIÓN: 2 de mayo de 2019, por la contabilización en el balance general al 31 de diciembre de 2018, de los intereses, seguros y otros rubros exigidos en la venta total de los contratos de arrendamiento, los cuales serán reconocidos como ingresos al momento de ser devengados.

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, por consiguiente diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenimos 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, manipulaciones intencionalmente engañosas o la elusión del control interno.
- b) Obtenimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Comercial Administradora, S. A.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las subestimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Evaluamos sobre la eficiencia de la utilización, por la Administración de Comercial Administradora, S. A., del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe interrelumbio material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Comercial Administradora, S. A. para continuar como una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la preparación razonable.
- f) Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de Comercial Administradora, S. A. en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, si los hubiere, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de la auditoría.



CASERNA ADMINISTRADORA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de Agosto de 2022

CÓMENTE	ACTIVO		CÓMENTE	PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
	2022	2021		2022	2021
Depositos y depósitos de crédito (Nota 4)	Q. 31.485.974	Q. 44.205.734	Prestos otorgados de gobierno bancario (Nota 15)	Q. 207.476.282	Q. 211.287.822
Inventarios en almacenamiento financiero (Nota 10)	445.990.051	307.932.725	Obligaciones financieras (Nota 16)	162.122.071	166.042.075
Cuentas de ahorro (Nota 4)	91.718.762	65.071.475	Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 16)	36.775.640	44.120.995
Otros cuentas por cobrar (Nota 7)	27.471.546	39.865.342	Otros cuentas por pagar (Nota 17)	27.487.081	6.753.467
Activos por arrendar (Nota 8)	7.761.026	6.347.272	Total de pasivos corrientes	234.868.074	239.204.369
Sumas anticipadas (Nota 9)	17.214.237	14.462.271	PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 14)	94.582.899	289.471.049
Total de otros corrientes	66.778.452	273.988.821	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Nota 16)	21.688.231	146.216.569
CUENTAS POR COBRAR A COMPASAS RELACIONADAS (Nota 10)	145.379.729	86.542.202	IMPUESTO DIFERIDO (Nota 22 (a))	463.881	175.076
INVENCIÓN EN ARRENDAMIENTO ESPACIO AEREO FLUJO (Nota 10)	421.287.117	411.964.076	Total de pasivos	353.583.185	675.274.223
CANTERA DE CREDITOS LARGO PLAZO (Nota 11)	36.222.869	57.207.811	INGRESOS POR SERVICIOS (Nota 18)	162.874.734	-
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA (Nota 12)	15.827.382	8.897.232	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
INVERSIONES EN ASOCIADAS (Nota 13)	58.424	-	Capital suscrito y pagado		
WARRANTS VEHICULOS, EQUIPOS Y MECANOS (Nota 14)	6.251.483	3.258.400	15.433.029 acciones comunes serie A, a un valor de Q. 10.000	54.996.820	54.996.262
Total de activo	Q. 1.718.773.525	Q. 1.914.778.288	Reserva legal (Nota 19)	7.786.112	8.898.787
			Prima en acciones	11.487.275	11.487.871
			Reservas acumuladas	8.894.076	1.076.822
			Reserva integral del año	58.555.254	21.823.415
			Total patrimonio de los accionistas	132.339.267	88.374.375
			Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	Q. 1.718.773.525	Q. 1.914.778.288

Los datos a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados generales.

8



Credenciales y calidad y transparencia garantizadas

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

15



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
Por las doce meses terminados al final de cada uno de 2017 y 2016

	2017		2016	
INGRESOS POR:				
Averamiento primario	Q 78,721,427	Q 74,296,290		
Ingresos sobre utilidades	5,432,009	12,814,232		
Otros ingresos financieros	2,784,210	7,464,561		
Ingresos de seguros para reasegurados	4,458,448	4,443,314		
Ingresos financieros	6,294,000	7,129,174		
Recepciones por facturas	5,940,841	4,145,416		
Comisiones recibidas por intermediarios	3,038,653	3,117,295		
Totales ingresos	104,246,028	114,243,274		
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS	Q 104,450,021	Q 104,450,021		
Utilidad bruta	Q 79,611,863	Q 83,603,094		
GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos personales y de administración (Nota 24)	Q 68,209,491	Q 68,809,170		
Gastos de depreciación e impuestos	Q 2,270,399	Q 2,706,000		
Gastos de amortización de intangibles	Q 63,082,807	Q 128,110,107		
Ingresos financieros	Q 10,729,271	Q 7,445,876		
Impuesto sobre la Renta (Nota 25)	Q 10,105,160	Q 13,487,261		
Utilidad antes de impuestos	Q 24,524,915	Q 22,542,415		
OTRO RESULTADO INTEGRAL				
Contribución en recursos de Longman Insurance	Q 24,524,915	Q 22,603,015		
Resultado integral antes de impuestos	Q 49,049,830	Q 45,145,430		
Impuesto sobre la Renta (Nota 25)	Q 4,793,173	Q 1,309,366		
Comisión	Q 281,209	Q 52,208		
Dividendo sobre (Pérdidas)	Q 5,766,874	Q 6,527,112		
Costo de servicios de SF	Q 4,432	Q 1,450,818		
Resultado integral después de impuestos	Q 31,795,381	Q 35,808,948		

Las notas a los estados financieros forman parte integral de estos estados.

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.
ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por las doce meses terminados al final de cada uno de 2017 y 2016

	2017		2016	
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -				
Saldo al inicio y final del año	Q 24,603,415	Q 24,603,415		
RESERVA LEGAL (Nota 16)				
Saldo inicial	Q 6,588,147	Q 6,588,147		
Más (menos):				
Traslados de utilidades acumuladas anteriores	Q 1,179,365	Q 1,179,365		
Saldo final	Q 7,767,512	Q 7,767,512		
PRIMA DE ACCIONES				
Saldo al inicio y final del año	Q 11,467,279	Q 11,467,279		
UTILIDADES ACUMULADAS				
Saldo inicial	Q 1,918,820	Q 1,918,820		
Más (menos):				
Traslado de la utilidad del año anterior	Q 23,603,415	Q 23,603,415		
Dividendos pagados	Q (21,352,251)	Q (21,352,251)		
Abonos financieros	Q (159,400)	Q (159,400)		
Traslado a reserva legal	Q (1,176,365)	Q (1,176,365)		
Saldo final	Q 3,854,555	Q 1,918,820		
RESULTADO INTEGRAL DE UN AÑO				
Saldo inicial	Q 23,603,415	Q 23,136,597		
Más (Menos):				
Traslado a utilidades acumuladas	Q (23,603,415)	Q (23,136,597)		
Resultado integral del año	Q 24,524,915	Q 23,603,415		
Saldo final	Q 47,524,915	Q 43,603,415		
Tasa de patrimonio de accionistas	Q 102,010,227	Q 98,534,653		

Las notas a los estados financieros forman parte integral de estos estados.

1 de 2

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2018	2017
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	Q 24,254,294	Q 23,092,415
Pérdidas en consolidación entre unidades más del año y el efectivo neto operando a las actividades de operación	2,107,384	685,754
Provisiones de cuentas de deudas reestructuradas	1,026,036	3,632,406
Emprestados y amortizaciones	180,368	12
Reversión de pérdidas de cambio	30,361	1,531,405
Aplicar dividendos	28,728,263	20,773,381
Cambios netos en activos y pasivos- Flujos de efectivo operativos por disposición de activos y aumento de pasivos- Ingresos por dividendos- Otros cambios por pagar/ Prestamos recibidos por el grupo Activos por vender	982,374,733	12,284,403
	98,343,799	
	360,533	
	652,087,481	12,284,403
	15,102,129	
Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos- Compra de equipo Compras relacionadas Otros cambios por pagar Cuentas anticipadas Activos por vender/ Ingresos relacionados para la venta Impuestos sobre la renta diferida	(686,878,065)	(46,432,089)
	(87,448,096)	(30,016,921)
	(81,078,970)	1,034,036
	(2,222,020)	(400,004)
	(1,071,993)	(2,688,760)
	(1,090,000)	(96,585)
	(812,288,930)	(87,706,692)
	(138,241,310)	290,830,722
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario, equipo y mejoras	(4,850,777)	(1,843,107)
Adquisición de acciones en relacionadas	(636,000)	
Flujos netos aplicados a las actividades de inversión	(5,500,777)	(1,843,107)
Neto...	Q (134,092,483)	Q (48,679,479)

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

2 de 2

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	2018	2017
Neto...	Q (104,092,483)	Q (48,679,479)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Asignación de préstamos por pagar	420,364,090	547,620,024
Aumento neto en obligaciones financieras	96,203,544	19,228,735
Amortización de préstamos por pagar	(371,038,561)	(264,057,973)
Pago de dividendos	(20,448,190)	(21,592,211)
Efectos netos obtenidos de las actividades de financiamiento	24,080,983	21,198,575
	(1,274,746)	(97,265,191)
DETERMINACION NETO DE EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al inicio del año	44,220,724	71,474,888
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al final de año (nota 4)	Q 31,735,812	Q 41,209,697

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



COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2019 y las comparaciones al 31 de diciembre de 2018

1. Breve Historia de la Compañía

Comercial Administradora S.A. (la "Compañía") fue constituida por nombre notarial bajo las leyes de la República de Guatemala el 20 de mayo de 1984. Su actividad principal es prestar financiamiento por medio de préstamos, depósitos, préstamos a hipotecas y bajo la figura de arrendamiento financiero con opción de compra.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron auditados por la Abogado condecorado el 17 de febrero de 2019 y el 14 de enero de 2019 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para la aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.
2. Unidad funcional

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda que es la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ya circulaba libremente al nivel de los Estados Unidos de América al Q 7.14 y Q 7.36 que USD 1:00 respectivamente.
3. Base de datos contables y otras cuentas contables

Los datos de presentación y otras cuentas contables de la Compañía, según de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF) los cuales requieren que la Administración elabore ciertos cálculos y otros datos separados para determinar a valúes de algunas de las partidas reveladas en los estados financieros y para asegurar la revelación que se requiere presentar en los mismos. Algunos datos pueden variar y difieren de los datos que la Administración usa para sus estados financieros y cuentas contables cuando se preparan en los diferentes años.
4. Principales Políticas contables
 1. Errores y equivalencia de efectivo

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional y moneda extranjera o en otros bancos, entre otros, abarcan los depósitos que se manejan por un periodo de tres meses.

11

1. Arrendamientos financieros

La determinación de si un acuerdo es o constituye un arrendamiento financiero, se basa en o forma sustancial del acuerdo. La Compañía evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo esperado y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

a) Calidad de arrendadas

La compañía realiza su control de arrendados cuando tiene contratos de arrendamiento a través de los cuales, típicamente sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad migran al arrendatario.

La Compañía revisa en su estado de situación financiera los activos que se manejan como arrendamientos financieros como "Inversión en Arrendamiento Financiero por un monto igual al 80% la inversión requerida arrendatario".

La Compañía reconoce los ingresos financieros relacionados, con base en una póliza que refleja en cada uno de los estados, un tipo de arrendamiento, sistema sobre la inversión financiera y los que ha realizado en otros arrendamientos financieros.

b) Contratos de Fideicomiso

Los créditos concedidos se presentan a su valor original, pendiente de cobro menos las pérdidas por dación. Los períodos por dación se regulan a través de los contratos para que los deudores recuperen. No se acumulan reservas sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses están asegurados por más de 60 días.

Cuando un crédito se evalúa en estado de no recuperación de intereses, el interés acumulado por cobrar hacia dicho fideicomiso se maneja como tal en el balance general y los intereses generados a partir de dicho monto no se registran.

c) Activos por arrendar

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

1. Se firma contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por lo que las partes involucradas (deudor, cedente) y toda el área de gestión contable.
2. Que la renta que el activo cancelada y
3. Que a lectura del contrato se haya recibido con fecha del período.

12

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

Descripción	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	5 años
Veículos	5 años
Equipo de cómputo	3 años
Materia a propiedad amovible	5 años

Las obligaciones financieras, préstamos y zvanas por pagar. Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y otras acumuladas, son medidos a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el plazo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

vi. Provisiones

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

El juicio, estimación y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras instrumentales de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos puede causar en situaciones que requieren ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

vii. Informaciones laborales

De acuerdo con el Código de Trabajo de Guatemala la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización a sus empleados sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias.

La Compañía es responsable por este pasivo laboral al final pagado durante el período por cada empleado se contabiliza dicho gasto en el resultado del año al 31 de diciembre de 2016 y 2017, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendió a Q. 1,060,000 para ambos años.

v. Gastos anticipados

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

vi. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Las ventas y compras entre compañías relacionadas son efectuadas a precios pagados entre las empresas del grupo. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no son reconocidas, y el precio de transacción cuando se trata de operaciones de crédito, y sus respectivos intereses en relación. Los activos no están sujetos a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderos, en otras monedas de dólares de Estados Unidos.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

vii. Activos adquiridos para la venta

Compras de activos muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y bonos por cobrar de entidades financieras. Estos activos se contabilizan al costo menor bruto le reduce el saldo de capital más intereses imputados y el valor de ajuste.

A la fecha del balance, la Compañía espera al ser llevada a la realización de estos activos, y reconoce un gasto en el estado de resultados los mismos registrados en su estado sobre los valores de realización en equivalentes.

viii. Inversiones en asociadas

La Compañía registra sus inversiones al costo de adquisición y puede reconocer las pérdidas por el método de participación. Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIF requieren que cuando se tiene un aumento superior al 20% del capital pagado de la inversión asociada, se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación, el cual consiste en llevar sus inversiones a su valor actual.

ix. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras

El mobiliario, vehículos, equipo y mejoras se reflejan al costo de adquisición neto de la depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro. Las pérdidas que ocurren se reflejan en los estados, con ganancias y los gastos de expansión y marcen mismo son de gastos a los resultados durante en que se ocurren.

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

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

Descripción	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	5 años
Veículos	5 años
Equipo de cómputo	3 años
Materia a propiedad amovible	5 años

Las obligaciones financieras, préstamos y zvanas por pagar. Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y otras acumuladas, son medidos a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el plazo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

vi. Provisiones

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

El juicio, estimación y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras instrumentales de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos puede causar en situaciones que requieren ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

vii. Informaciones laborales

De acuerdo con el Código de Trabajo de Guatemala la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización a sus empleados sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias.

La Compañía es responsable por este pasivo laboral al final pagado durante el período por cada empleado se contabiliza dicho gasto en el resultado del año al 31 de diciembre de 2016 y 2017, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendió a Q. 1,060,000 para ambos años.

07. Impuesto Sobre la Renta

El impuesto Sobre la Renta, como tal, cubre el impuesto personal y el impuesto sobre el Estado. El gasto de impuesto sobre la renta se registra en el estado de resultados.

1.1. Cuentas:

El impuesto Sobre la Renta comienza en el momento que se comienza pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las leyes de impuestos vigentes a la fecha de balance general y modificando el gasto sobre el impuesto a pagar con respecto a los ajustes. Si la cantidad de pagada, que corresponde a períodos anteriores y a los períodos cuando el impuesto a pagar por cada período, al tiempo se reconocen como un activo.

La administración de la Compañía debe pagar el impuesto Sobre la Renta de conformidad con el reglamento sobre las obligaciones de cada período, de acuerdo con el Decreto No. 10-2012, el cual establece en aplicación la "nueva ley" de impuestos del 25% de los años 2012 y 2013.

1.2. Diferido

El impuesto Sobre la Renta Diferido representa el monto de impuestos por pagar que rebran en años futuros, que resultan de diferir los impuestos en los saldos financieros de activos y pasivos, los cuales para los períodos fiscales, univocamente se reconocen a la fecha de balance general. Se espera que estas diferencias temporales se eliminen de forma permanente. Si el diferido que se reconoce en años futuros cubre el costo de un activo intangible, este se reconoce como un activo intangible.

1.3. Reconocimiento de diferido

La Compañía reconoce sus impuestos de la siguiente manera:

(i) Diferidos sobre el rendimiento financiero;

Los diferidos por diferidos sobre el rendimiento financiero se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se reconocen, tomando en consideración el método de interés efectivo.

(ii) Diferidos de ajuste para el diferido.

Los impuestos sobre costos de seguro de vida reconocidos con los intereses de los diferidos por diferidos, los cuales se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, en tanto de los costos de los diferidos por diferidos para cada período.

15

El ingreso por seguro que se presenta correspondiente a la garantía está operativa por la Compañía en la operación de seguros, manteniendo a los clientes por causas de seguro los medios de pago por seguro devengados por la Compañía en beneficio de los beneficiarios de las pólizas de seguro con relación con la entidad aseguradora a para cubrir los costos de mantenimiento respectivos.

(iii) Ingresos sobre préstamos:

Los ingresos sobre los préstamos se calculan en base a la tasa principal pendiente de cobro considerando los lapsos de interés pactado y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de amortización. Cuando un cliente se declara en default de no actualización de intereses, los intereses devengados a partir de ese momento no se contabilizan.

(iv) Late fees por mora:

Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados, cambiando de período, antes de generar el monto de los intereses en los pagos de las cuotas de renta mensuales.

(v) Comisiones por venta de acciones:

Se reconocen los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato de compra o venta de acciones por el costo de venta sobre el valor del bien a vender.

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

(vi) Ingresos por facturas:

Los ingresos que se generan en desarrollo de los contratos, los ingresos sobre el desarrollo de documentos, por facturas al momento de cobrarse y pagar el documento.

(vii) Costo financiero -role

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

Los costos financieros comprenden el costo de inversión sobre préstamos y otros gastos, pérdidas, ganancias y pérdidas por desarrollo sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo ingreso y otros costos reconocidos por relación a préstamos y otros gastos se reconocen en resultados cuando se incurren durante el período de vida de los activos.

16

Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición (valor) de los pasivos financieros

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

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar, gastos acumulados, préstamos bancarios, obligaciones financieras y otros pasivos por pagar.

(ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

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

(a) Gastos de pasivos financieros

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

(b) Administración integral de riesgos

La Administración Integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de contraparte, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes a la Administración, así como a su vez su exposición total a los riesgos. La Administración de riesgos comprende los siguientes:

Riesgo de crédito y de contraparte

Es el riesgo de que el deudor o cedente de un activo financiero pierda la capacidad de la Compañía de cumplir con sus obligaciones y a tiempo con cualquier pago en intereses que debiera recibir en cumplimiento de los términos de los contratos, préstamos y acuerdos en que la Compañía actúa como financiadora.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la Administración de la Compañía realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes priorizando a cada una aquellas que tienen un riesgo de crédito y contraparte más alto. La evaluación de riesgo sobre la solvencia total y las reservas financieras para cubrir el riesgo de cobro de los días o en sus riesgos.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por otros flujos de efectivo y utilidades ocasionados por otros y otros.

Este riesgo es mitigado mediante acciones de liquidez y otras acciones preventivas por la Administración.

Riesgo de mercado

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

Riesgo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se refiere al riesgo de que el valor nominal de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de la variación en los tipos de cambio de las monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se refiere principalmente con sus actividades operativas y otros, cuando sus ingresos o gastos están denominados en la moneda extranjera la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala o Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la política de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de cambio y venta por adelantado por las instituciones financieras en Guatemala se acuerdan con la política y condiciones de mercado.

Al 31 de febrero de 2016, con un tipo de cambio a administración de la Compañía de US\$ 1.00.

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en moneda extranjera, está expuesta a riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por el tanto su exposición parará, depende del tipo de actividad o proceso de venta y otros en 0 monedas, concretamente el tipo de moneda a darse.

Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición (valor) de los pasivos financieros

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

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar, gastos acumulados, préstamos bancarios, obligaciones financieras y otros pasivos por pagar.

(ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

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

(a) Gastos de pasivos financieros

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

(b) Administración integral de riesgos

La Administración Integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de contraparte, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes a la Administración, así como a su vez su exposición total a los riesgos. La Administración de riesgos comprende los siguientes:

El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos de la entidad, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre las monedas extranjeras en la operación en las ventas y la recepción, moneda extranjera. Este riesgo mismo depende de la actividad de la entidad en moneda extranjera.

b. Riesgo por variaciones en tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el futuro.

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, la Compañía no asegura que las transacciones de efectivo y pasivos se concluyan bajo condiciones similares y en el mismo que proceso a la compra, en el mismo momento. Los depósitos relacionados a los depósitos de inversión aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivos reportes a los estados financieros.

c. Riesgo tecnológico

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

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

d. Riesgo operacional

Es la combinación de los riesgos de pérdidas de los sistemas internos, o bien a inadecuación o falta de pruebas de procesos, de personal, de los sistemas internos, o bien a causa de las transacciones.

Para reducir la exposición al riesgo operacional, la Compañía ha establecido políticas y ha realizado el mejoramiento de procesos en las áreas administrativas y operativas, contándose con puntas de control en diferentes etapas. Los datos son verificados por el área de control interno.

e. Riesgo país

Es la existencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde se encuentra el negocio, o bien con cambios en las regulaciones, cambios en las leyes, cambios en las políticas y de transacciones.

Para mitigar el riesgo de Administración en la Compañía, realiza reuniones y seguimiento a los términos administrativos, legales y políticos del país.

d. Pérdidas y ganancias de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran de la manera siguiente:

	2018	2017
Caja		
Depositos en tránsito	Q 215,859	Q 489,447
Caja chica	Q 84,621	Q 18,503
	240,480	407,950
Bancos		
Alameda local		
Banco GAT Continental, S. A.	16,404,124	1,091,370
Banco Industrial, S. A.	1,846,744	3,065,216
Banco Agronegocios de Guatemala, S. A.	1,250,785	833,488
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	988,229	732,828
Banco de América Central, S. A.	483,898	48,913
Banco Promensa	39,032	1,851
Banco Internacional S. A.	25,743	51,830
	21,010,368	5,384,373
Moneda extranjera		
Wahual Bank	6,590,226	12,012,263
Banco Agronegocios, S. A.	3,287,868	83,199
Banco Industrial, S. A.	750,078	13,849,988
Banco GAT Continental, S. A.	613,555	1,091,144
Aljibanca Bank	161,853	71,102
Banco de América Capital, S. A.	137,820	1,078,592
Banco Promensa, S. A.	101,500	0,310,876
Banco Internacional, S. A.	48,824	19,305
Mercom Bank	5,986	77,784
Banco Pichota Guatemala, S. A.	5,087	4,984
	10,207,951	37,894,431
	31,488,814	43,694,754
Equipamiento de efectivo		
	Q 31,488,814	Q 325,000
	31,488,814	325,000

El total de cuentas en moneda extranjera equivalen a US\$ 1,319,378 y US\$ 5,118,581, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a pagados endosados a nombre de Compañía Administradora S. A.

El activo depositado en cuentas bancarias de una entidad bancaria en las cuales el banco garantiza los fondos correspondientes, los cuales se encuentran en las cuentas siguientes:

	2018	2017
Cuentas monedarias		
Moneda Mexicana:	0.07% - %	0.9% - %
Moneda Europea:	0.20% - %	0.27% - %
Cuentas de Ahorro:	N/A	N/A
Ahorro Inicial:	0.50% - 1.20%	0.50% - 1.2%
Ahorro Faltante:		

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía tenía disponibles recursos financieros por la suma de Q.32,122,006, relacionados con contratos de préstamos subordinados a un interés sin prima, otorgados como capital de trabajo, cuando la adquisición lo considere conveniente. Ver nota 14 (Ingresos FI, FI y FI).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen acciones de uso subsecuente de capital de efectivo y reservas de efectivo. Con excepción de una cuenta de ahorro monedaria, ubicada para la recuperación de fondos para la atención a la obligación contractada con BDO (BDO In Movement Company for Descriptive Court 157, 30; un importe de Q.3 y Q.1,046,107 respectivamente).

5. Inversión en arrendamiento financiero - FI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran la siguiente inversión:

	2018	2017
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	1,246,228.62	635,306.32
Menos:		
Provisión de dudosa cobranza	(17,610,306)	(16,747,122)
Total cuentas por cobrar en virtud de contratos de arrendamiento financiero	1,228,618.32	618,559.20
Inversión en arrendamiento financiero	1,228,618.32	618,559.20
Financiamiento a largo plazo	301,921.17	411,654.37

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la inversión está en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero, incluida sobre un inmueble, entre los meses de mayo de 2018 y 1 de mayo de 2017, correspondiente al inmueble en venta de acuerdo con el registro de los ingresos por el pagaré. Ver Nota 18.

Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés a un nivel que oscilan entre 1.25% y 4.14%, para el año 2018 y entre 1.25% y 14.24% para el año 2017.

La inversión está en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo represente la porción de los pagos de intereses que tienen vencimientos a más de doce meses.

Es utilizable en las operaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:

	2018	2017
Inversión en arrendamiento financiero:		
Musica un año	Q. 483,376,195	Q. 212,812,229
Entre 1 y 5 años	Q. 812,358,289	Q. 482,414,274
	Q. 1,295,734,484	Q. 695,226,503

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los valores de inversión más en arrendamiento financiero en los US\$ 21,065,602 y US\$ 25,472,221, respectivamente, que se otorgan como garantía de préstamos bancarios de \$2,000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuentas por cobrar de cuentas por cobrar (requisición) por varios contratos se encuentran en el libro administrativo correspondiente a Q. 3,109,871 y Q. 1,523,657; y en el libro público Q. 4,628,055 y Q. 1,111,855, respectivamente.

Los movimientos de la inversión en cuentas por cobrar se muestran en el periodo de descripción a continuación:

	2018	2017
Movimiento de inversión en cuentas por cobrar:		
Saldo al inicio del año	Q. 15,731,122	Q. 15,351,368
Adquisición (ventas)	3,215,899	2,200,000
Retiros de cuentas por cobrar	(1,103,216)	(1,523,814)
Saldo al final del año	Q. 17,843,805	Q. 15,727,122

d. Cuentas de crédito

	2018	2017
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se negociaban así:		
Por el cobro de:		
- Facturas de	C	Q
Manera:	154.430.434	80.883.150
- Cuentas de crédito a largo plazo	Q	Q
Calle y de crédito a	191.718.788	385.375.479
largo plazo	Q	Q
Cuentas de crédito a largo plazo	85.220.869	17.207.671

a) Las préstamos de cuentas de crédito a largo plazo de un monto promedio que oscila entre 12,15% y 14,55% para el año 2018 y un promedio que oscila entre 11,27% y 14,97% para el año 2017, y con un plazo de vencimiento de 2 a 120 meses, para solventar el 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta de Inversión de 43.807,70 y Q 43.877,88 por operaciones de inversión, respectivamente.

El 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de crédito a largo plazo por el monto de US\$ 3.713.405 y US\$ 3.285.407 respectivamente, incrementados en el año, se otorgan a los clientes de crédito por el monto de US\$ 1.420.202.

f. Impuestos y contribuciones

	2018	2017
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a:		
Impuestos por cobrar:		
- Impuesto de Solidaridad - ISD	Q	Q
- Impuesto Sobre la Renta - ISR	1.227,82	21.412,932
- Impuesto al Valor Agregado - IVA	1.927,14	1.420,202
	Q	Q
	2.963,387	2.627,984
Impuestos acrentados (Nota 27)	Q	Q
	31.970.690	35.281,178
	15.295.173	12.595.143
	26.104.313	22.899.875
Cuentas por cobrar:		
- Cuentas por cobrar	Q	Q
	15.160.214	12.693.066
- Cuentas por cobrar ISC	Q	Q
	42.591.489	3.623.308
	398.229	458.230
Préstamos	Q	Q
	356.311	60.118
Cuentas rechazadas	Q	Q
	281.946	314.440
Seguros por cobrar	Q	Q
	1.428	129,312
	Q	Q
	91.471.550	39.896.240

a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera corresponden a US\$ 845.078 y US\$ 816.202, respectivamente.

b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar, cuyos corresponden a facturas de clientes y clientes de ventas con saldos, cuyo pago es facturado en el mes siguiente.

c) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cuentas rechazadas incluyen los saldos de cuentas rechazadas que corresponden a US\$ 9.943 y US\$ 21.037, respectivamente, dichos saldos de cuentas rechazadas se reflejan en el estado de ingresos y gastos operativos en moneda local.

d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cuentas rechazadas incluyen los saldos de cuentas rechazadas que corresponden a US\$ 9.943 y US\$ 21.037, respectivamente, dichos saldos de cuentas rechazadas se reflejan en el estado de ingresos y gastos operativos en moneda local.

g. Activos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene activos no corrientes para presentar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

	2018	2017
Vehículos	Q	Q
	5.974.957	2.817.475
Equipo de Computación	Q	Q
	6.887	751.401
Letras para la venta	Q	Q
	189.676	180.676
Muebles y accesorios	Q	Q
	1.493.573	1.382.835
	Q	Q
	7.664.993	5.147.387

e) Esta cuenta corresponde a monedas en US\$ dólares, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuyo saldo se refleja en el estado de ingresos y gastos operativos en moneda local.

h. Pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los pasivos no corrientes incluyen los siguientes datos:

	2018	2017
Seguros anticipados	Q	Q
	15.187.533	11.224.300
Gastos pagados por anticipado	Q	Q
	3.989.488	7.242.249
Reservas por garantía	Q	Q
	8.259	14.719
	Q	Q
	17.014.297	14.882.277

II Préstamos en dólares con Swift Miles, S. A. con una tasa de intereses anual con el 6.75% y 6.75% con vencimiento entre el año 2020 al 2023. Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 el saldo era equivalente a cuatro millones de dólares. **US\$ 5.250.000 y US\$ 7.500.000** respectivamente.

III Préstamo No. 005-0000348 en US\$ dólares, en cuenta corriente con Interbank, con Mercor Bank, y una línea de crédito con una tasa de interés anual del 5%, con vencimiento entre el año 2019 al 2020. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2017 era equivalente a US\$ 4.350.000 y US\$ 4.000.000 respectivamente.

IV Préstamo transarrio en dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Kontinuum en español. El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo con una tasa de interés anual de 6% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 9.000.000 y US\$ 2.200.000 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 de 3 dólares total US\$ 4.000.000 corresponden a una moneda subordinada.

V Préstamos forjados en dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual con el 6.15% y 6.55%, con vencimiento entre el año 2017 al 2022. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2017 era equivalente a US\$ 4.759.000 y US\$ 5.755.758 respectivamente.

VI Línea de crédito en US\$ dólares con Banco Pinarera, S. A. con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en noviembre de 2016 y 2018. Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 1.500.000 y US\$ 1.800.000 respectivamente.

VII Préstamo prendio en dólares y una línea de crédito con Banco de América Central, S. A. con una tasa de interés anual entre el 5.75% y 5.95%, con vencimiento entre el año 2019 al 2022. Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 5.800.000 y US\$ 5.000.000 respectivamente.

El saldo de las amortizaciones de las préstamos durante las próbitas años es el siguiente:

	2016	2017
2016	Q	54.656.170
2017	Q	220.051.664
2022	Q	144.644.588
2021 un año más	Q	51.406.218
	Q	480.568.650

16. **OPERACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, las operaciones financieras están respaldadas por Pagadora Financiera CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 280.920.200 (incluyen US\$ 53.054.000) devengan una tasa de interés anual entre el 6.75% y 6.50% y Q 194.309.658 (incluyen US\$ 21.503.000) devengan una tasa de interés anual entre el 6% y 6.75%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 la amortización es de 10 millones de dólares y de 10 millones de dólares.

Al 31 de diciembre de 2016 -

	Moneda extranjera	Moneda local	Total
Cada plazo			
Hasta 6 meses	Q 57.400.165	Q 281.311.000	Q 338.711.165
De 6 meses a un año	59.273.292	25.113.200	84.386.492
Cada plazo	116.673.457	332.424.200	449.097.657
De 1 a 5 años	23.947.851	143.250.000	167.197.851
	Q 139.621.308	Q 475.674.200	Q 615.295.508

Al 31 de diciembre de 2017 -

	Moneda extranjera	Moneda local	Total
Cada plazo			
Hasta 6 meses	Q 49.543.180	Q 285.505.000	Q 335.048.180
De 6 meses a un año	58.193.920	32.052.000	90.245.920
Cada plazo	79.037.100	317.557.000	396.594.100
De 1 a 5 años	78.941.928	67.875.000	146.816.928
	Q 157.272.028	Q 417.432.000	Q 574.704.028

17. **Cuentas por pagar y pasivos de amortización**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, corresponden a:

	2016	2017
Variable	Q	Q
Inventarios por pagar	32.809.679	19.129.256
Proveedores laborales	33.541.320	16.205.341
Proveedores laborales - contribuciones	3.082.785	2.217.804
Proveedores laborales - contribuciones	2.895.350	2.242.174
Proveedores laborales - contribuciones	1.807.297	1.942.869
Impuestos por pagar y Seguros	1.018.560	4.062.542
	649.381	772.057
	907.214	59.104
	Q 85.719.045	Q 41.724.092

16. **Impuestos de timbre.** Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

17. **Impuestos de timbre.** Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

18. **Impuestos de timbre.** Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

19. **Impuestos de timbre.** Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

20. **Impuestos de timbre.** Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

	2016	2017
Cuentas por pagar	55,922,423	3,190,540
Provisiones contingencias	681,312	2,827,083
Cuentas por pagar	821,700	304,436
Cuentas por pagar	36,051	303,242
Cuentas por pagar	5,471	13,180
Cuentas por pagar	57,467,661	8,798,467

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen provisiones de gastos por contingencias. Al 31 de diciembre de 2016 se tuvo un incremento que corresponde principalmente a los valores calculados de las provisiones de contingencias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen provisiones de gastos por contingencias. Al 31 de diciembre de 2016 se tuvo un incremento que corresponde principalmente a los valores calculados de las provisiones de contingencias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen provisiones de gastos por contingencias. Al 31 de diciembre de 2016 se tuvo un incremento que corresponde principalmente a los valores calculados de las provisiones de contingencias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen provisiones de gastos por contingencias. Al 31 de diciembre de 2016 se tuvo un incremento que corresponde principalmente a los valores calculados de las provisiones de contingencias.

10. **Impuestos de timbre.**

Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento. Los impuestos de timbre se pagan en el momento de emitir un documento.

20. **Costo Inicial de Inversión**

Para el cálculo de los costos financieros incurridos durante los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen en la siguiente tabla:

	2016	2017
Ingresos sobre préstamos otorgados	28,584,362	27,335,890
Ingresos sobre depósitos financieros	24,297,845	21,405,205
Gastos bancarios y comisiones	797,810	574,513
	53,674,417	48,815,608

21. **Reservas para contingencias y devaluación**

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se incluyen en:

	2016	2017
Sueldos, salarios y prestaciones	26,550,460	15,560,032
Contribuciones a planes de jubilación	5,621,852	2,520,313
Gastos de depreciación	4,537,047	2,518,451
Depreciaciones y amortizaciones	1,832,354	1,632,926
Comisiones	1,219,300	1,516,477
Dobles	1,182,545	1,475,177
Utilidades y provisiones	1,233,764	1,194,752
Alquileres	1,461,503	300,253
Comunicaciones	762,402	761,038
Gastos de depreciación	255,556	468,584
Gastos de mantenimiento	283,287	355,102
Entrenamiento y capacitación	228,476	285,108
Otros gastos	450,026	382,824
Impuestos de timbre	336,668	307,571
Papeles y útiles	129,659	171,898
	59,906,463	35,879,110

22. Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El Gerente del Estado, para mediar la revisión presentará al administrador de cada año:

El monto del impuesto antes del que resultará de aplicar la ley correspondiente a la unidad antes de impuesto según el detalle siguiente:

	2016	2017
Unidad antes del Impuesto Sobre la Renta Más (menos):	Q. 30,713,968	Q. 28,102,253
Recechos No afectos	(1,037,246)	(5,540,266)
Recechos Exentos	(100,000)	(16,000,000)
Excepciones deducibles	640,395	3,927,311
Renta líquida	Q. 28,136,117	Q. 8,758,192
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta (retribuye)	3,709,171	2,439,540
Más - Impuesto diferido de ISR	3,452	1,480,418
Más (menos):	5,796,673	3,919,958
Impuesto Sobre la Renta diferido	307,503	62,595
Impuesto Sobre la Renta	5,186,125	3,080,943
Pagos de impuestos de ISR	(6,450)	(1,459,419)
Impuestos reconocidos (Nota 7)	(3,789,171)	(2,802,149)
Impuesto Sobre la Renta diferido	1,927,503	-
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q. -	Q. -

El Impuesto para los años 2016 y 2017 por el Impuesto Sobre la Renta Diferido se detallan a continuación:

	2016	2017
Impuesto diferido neto-pasivo a fin de año	Q. 543,014	Q. 173,574
México		
Impuesto diferido neto-pasivo al inicio del año	Q. (1,333,799)	Q. (270,153)
México		
Aumentos (decreos)	Q. 348,993	Q. 159,178
Impuesto diferido neto-pasivo	Q. 543,014	Q. 173,574

23. Compromisos y contingencias

ni Compromisos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por el 5% del inmueble donde operar sus oficinas en Guatemala. El término de estos contratos es de un año renovable.

En artículo Constitucional Administrativo, S. A., opo por cinco puntos de servicio en el 2015 en las localidades de Cobán, Huehuetenango, Zetela y Guetzotz'aj, en otros importantes a nivel del interior de la República de Guatemala.

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales asciende a Q. 1,488,173 y Q. 661,269 para Guetzotz'aj y Q. 662,207 y Q. 20,712, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016 y 2017 la Compañía tiene compromisos de compra con proveedores (inventarios) por retención de acciones para arrendar por un monto de Q. 22,809,679 y Q. 19,748,283, respectivamente.

ni Contingencias

A 31 de diciembre de 2016 los asuntos legales de Compañía Administradora, S. A., indican que existe un posible litigio formulado por la Superintendencia Administrativa Tributaria (SAT) en los procedimientos del ejercicio fiscal 2013 y suscitado en un reclamo de Impuesto Sobre la Renta del 5% sobre el valor de una capitalización de Unidades otorgadas en el periodo mencionado. El proceso se encuentra en seguimiento y Abogado Consultor independiente por los asuntos legales ante la Corte Suprema de Justicia de Guatemala del año 2016 para impugnar el Auto Firmado. El monto del juicio que la SAT pretende cobrar en concepto de Impuesto Sobre la Renta es de Q. 637,020 más de intereses e indemnizaciones, esto con un fideiussor de Q. 12,740,000.

Dejados a un lado hay una legislación específica que norma lo relativo al arrendamiento financiero en Guatemala no supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Compañía ha aplicado un método contable que puede diferir de los criterios establecidos por la Superintendencia de Administración Tributaria.

ni Contingencias relacionadas con otras jurisdicciones

En la preparación de los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017 se incluyen varios asuntos, que aunque no se contabilizan en los libros legales de la Compañía, si se consideran para presentar los estados financieros que se conforman con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El estado de estos ajustes se presenta a continuación:

Año 2018 M	Cuentas expresadas en Quetzales		Pagados	
	Registros	Debe	Haber	NIF
Año 2018 M	1,715,353,450	417,437	30,261	1,715,771,528
Ajustes				
Pasivos y otros	1,614,876,727	4,458,008	2,788,178	1,613,168,699
Patrimonio	78,689,419	2,637,701	3,784,815	78,046,333
Resultados	23,587,304	2,053,611	2,391,691	23,056,204
	1,715,353,450	9,604,755	8,904,755	1,715,771,528

M/ Al 31 de diciembre de 2018, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Provisión de indemnizaciones	3,205,665	
Utilidades acumuladas	2,697,899	
Ingresos	1,908,919	
Provisión honorarios	1,080,113	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	368,503	
Cuentas por pagar	108,934	
Honorarios gasto	132,885	
Indemnización gasto	121,438	
Participación en resultados de compañías Asociadas	39,361	
Utilidades acumuladas		3,784,815
Ingresos		1,913,604
Ingresos pasivos no devengados		1,060,981
Indemnización gasto		646,421
Impuesto diferido		543,001
Cuentas por pagar		481,348
Honorarios gasto		372,819
Provisión honorarios		132,885
Provisión indemnizaciones		121,485
Gastos generales		59,709
Indemnización subsidios		29,391
	9,604,755	9,604,755

Cuentas expresadas en Quetzales

Año 2017 M	Registros		Pagados	
	Registros	Debe	Haber	NIF
Año 2017 M	814,778,805	-	-	814,778,805
Ajustes				
Pasivos	617,391,250	3,753,428	2,598,511	616,244,365
Patrimonio	74,059,713	2,243,121	3,214,846	74,931,238
Resultados	63,328,025	1,725,600	2,000,590	63,053,415
	814,778,805	7,802,147	7,802,147	814,778,805

M/ Al 31 de diciembre de 2017, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Utilidades acumuladas	2,343,121	
Provisión de indemnizaciones	1,925,500	
Ingresos	1,007,885	
Ingresos	1,406,321	
Indemnización gasto	98,784	
Cuentas por pagar	43,401	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	67,345	
Utilidades acumuladas		3,774,815
Ingresos pasivos no devengados		1,776,221
Ingresos		1,165,710
Indemnización gasto		727,619
Cuentas por pagar		515,956
Cuentas por pagar		407,345
Impuesto diferido		23,570
Gastos generales		37,665
	2,402,147	2,402,147

Los ajustes correspondientes al reconocimiento de los gastos por intereses y seguros devengados por períodos, regularización de ingresos por intereses y seguros pasivos no devengados, reservas de provisión para indemnizaciones, y gastos de impuesto sobre la renta sobre diferencias temporales.

La determinación del monto de reserva se realiza para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en la siguiente forma:

Utilidad neta	20.8	2017
Provisión de reserva legal	23,527,306	23,328,025
	5%	5%
Reserva legal	1,179,267	1,166,401

Por tanto, corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha referida en el inciso M).

El monto de reserva legal es de Q. 1,179,267.

Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

El valor calculado de los activos financieros sujeta a la exposición máxima a riesgo de crédito. La exposición máxima a riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q 31,468,814	Q 44,209,714
Inversión a plazo (Nota 5)	1,266,290,176	810,575,381
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	80,983,150
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	9,471,580	30,995,040
	Q 1,508,169,994	Q 284,663,285

La exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas de depósitos y la inversión a plazo, administrativamente financia a la fecha de reporte es la siguiente:

	2018	2017
Inversión financiera (Nota 5)	Q 1,250,293,176	Q 619,575,981
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	80,983,150
Más provisión de cuentas recuperables (Nota 6)	Q 31,535,206	Q 15,731,122
	Q 402,667,916	Q 716,189,653

La exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas de depósitos y la inversión a plazo, administrativamente financiado a la fecha de reporte por tipo de cliente es la siguiente:

	2018	2017
Cuentas mayores	Q 642,188,280	Q 300,062,680
Cuentas menores	Q 463,569,636	Q 414,331,164
	Q 1,403,383,916	Q 716,189,653

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el cliente más significativo para la Asociación tiene un saldo de Q 174,289,183 y Q 80,354,048, respectivamente, el cual está integrado a Cartera de créditos a transacciones.

Los clientes mayores comprometen a transacciones de crédito y de endeudamiento asociado con saldos mayores a igual a Q 1,000,000.

Pasivos por endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la obligación de a cambio de términos y de la inversión para el endeudamiento es la siguiente:

	Valores al 31-Dic-2018		Valores al 31-Dic-2017	
	Q	US\$	Q	US\$
Sin vencer	75,150,621	Q 15,032,265	12,970,214	Q 2,594,448
0-90 días	6,051,775	Q 1,210,354	1,045,149	Q 209,030
91-180 días	4,103,489	Q 820,688	403,353	Q 80,671
181-360 días	6,314,484	Q 1,262,888	772,595	Q 154,519
Más de un año	1,022,870	Q 204,574	568,202	Q 113,640
	Q 810,693,183	Q 162,143,660	Q 17,831,122	Q 3,591,267

	Valores al 31-Dic-2017		Valores al 31-Dic-2017	
	Q	US\$	Q	US\$
Registrado	707,635,504	Q 141,521,108	1,045,149	Q 209,030
0-30 días	5,663,477	Q 1,132,695	403,353	Q 80,671
31-60 días	1,470,587	Q 294,117	772,595	Q 154,519
61-90 días	2,824,762	Q 564,952	568,202	Q 113,640
Más de un año	567,202	Q 113,443	17,831,122	Q 3,591,267

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el endeudamiento asociado con los saldos en capital de los clientes

Riesgo en moneda extranjera

La exposición de la Asociación a riesgo de moneda extranjera es la siguiente:

	Año 2018	Moneda en Q	Moneda en US\$	Total en Q
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	21,061,726	Q 4,212,345	842,469	Q 46,524,516
Inversión a plazo (Nota 5)	634,143,452	Q 126,826,894	25,365,365	Q 258,299,170
Cartera de créditos (Nota 6)	82,735,037	Q 16,547,007	3,309,403	Q 166,839,434
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 7)	719,876	Q 143,975	28,796	Q 146,978
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	65,113,662	Q 13,022,724	2,604,546	Q 131,640,972
TOTAL ACTIVOS	803,773,753	Q 160,763,565	32,169,574	Q 1,639,322,239



Riesgo de tasa de interés
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los instrumentos financieros que generan intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros	2018	2017
Tarifa variable	1,582,675,157	943,188,810
Activos financieros	(497,480,979)	(312,204,447)
Pasivos financieros		
Tasa fija	354,514,403	(697,982,866)
Pasivos financieros	375,249,776	76,031,332

Los activos financieros y pasivos se detallan de la siguiente forma:

Instrumentos financieros	2018	2017
Efectivo y equivalentes a efectivo (Nota 4)	31,450,814	44,206,754
Instrumentos de reconocimiento	1,228,290,178	619,575,581
Cartera de créditos (*)	126,939,434	90,603,150
Cartera de créditos (*)	165,879,791	99,570,325
Operación de relaciones (Nota 10)	(62,820,157)	(643,186,010)

PASIVOS	Año 2018	Monto en Q.	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q.
Préstamos bancarios (Nota 14)	174,809,410	367,574,734	549,746,179	
Créditos por pagar (Nota 15)	105,384,000	164,557,392	260,921,202	
Cuentas por pagar (Nota 16)	350,386,743	455,626,364	705,971,437	
TOTAL PASIVOS	724,399,853	827,657,354	1,612,327,019	
Exposición de la Compañía	76,816,129	9,879,082	65,995,211	
(*) Total en Quetzales, tipo de mercado utilizado por la Compañía en el registro de sus operaciones.				

ACTIVOS	Año 2017	Monto en Q.	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q.
Efectivo y equivalentes a efectivo (Nota 4)	6,824,024	37,160,730	44,206,754	
Instrumentos de reconocimiento	322,397,222	274,113,818	619,575,581	
Cartera de créditos (Nota 6)	59,389,703	25,900,647	89,603,150	
Cuentas por cobrar (Nota 7)	-	58,592,304	88,490,315	
Utilidad acumulada (Nota 7 y 8)	96,033,116	13,551,655	59,629,663	
TOTAL ACTIVOS	474,364,065	659,299,262	912,589,011	
(*) Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.				

PASIVOS	Año 2012	Monto en Q.	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q.
Préstamos bancarios (Nota 14)	198,599,259	261,969,297	400,568,689	
Créditos por pagar (Nota 15)	126,620,000	137,378,606	260,529,630	
Cuentas por pagar (Nota 16)	31,697,563	16,015,880	50,903,046	
TOTAL PASIVOS	347,199,222	409,363,803	612,077,277	
Exposición de la Compañía	85,279,825	816,429	66,589,254	

(*) Total en Quetzales, tipo de mercado utilizado por la Compañía en el registro de sus operaciones.

Valor razonable

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado se el balance general, se presenta a continuación:

	Valores al 31 de diciembre de 2018		Valores al 31 de diciembre de 2017	
	En dólares		En dólares	
	Q	Q	Q	Q
Activos financieros:				
Financiamiento y equidad antes (Nota 4)	31,466,814	31,466,814		
Financiamiento en estado de cumplimiento financiero (Nota 5)	1,758,954,178	1,672,087,834		
Cuentas de depósitos (Nota 6)	126,939,434	125,681,748		
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	9,371,546	9,137,346		
Cuentas por cobrar o pagar por valores (Nota 7)	105,978,701	177,737,210		
	<u>1,576,706,673</u>	<u>1,497,993,518</u>		
Pasivos financieros:				
Préstamos bancarios (Nota 14)	526,194,799	509,524,262		
Obligaciones financieras (Nota 15)	320,821,202	279,834,895		
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	705,621,495	755,631,436		
	<u>1,552,637,500</u>	<u>1,545,030,593</u>		
			Activos financieros:	
			Financiamiento y equidad antes (Nota 4)	44,203,754
			Financiamiento en estado de cumplimiento financiero (Nota 5)	616,573,381
			Cuentas de depósitos (Nota 6)	41,280,193
			Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	20,02,280
			Cuentas por cobrar o pagar por valores (Nota 7)	38,886,640
				<u>760,966,248</u>
			Pasivos financieros:	
			Préstamos bancarios (Nota 14)	125,705,692
			Obligaciones financieras (Nota 15)	603,190,556
			Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	945,061,356
				<u>1,323,957,604</u>

Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2018

	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 526,184,179	Q 587,601,998	Q 134,708,300	Q 182,268,380	Q 254,646,305	Q 35,977,930
Obligaciones						
Financieras (Nota 15)	320,821,202	426,810,810	98,157,733	87,153,387	241,498,710	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	113,246,704	113,246,704	113,246,704	-	-	-
	<u>Q 1,020,252,085</u>	<u>Q 1,127,659,512</u>	<u>Q 297,112,737</u>	<u>Q 249,421,747</u>	<u>Q 496,145,015</u>	<u>Q 36,077,930</u>

A 31 de diciembre de 2017

	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 480,588,850	Q 527,241,315	Q 81,812,234	Q 123,381,254	Q 316,889,042	Q 5,378,785
Obligaciones						
Financieras (Nota 15)	284,598,898	317,418,951	68,377,522	75,720,825	172,435,604	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	50,003,449	50,003,449	50,003,449	-	-	-
	<u>Q 815,191,197</u>	<u>Q 894,663,715</u>	<u>Q 200,193,205</u>	<u>Q 199,102,079</u>	<u>Q 489,324,646</u>	<u>Q 5,378,785</u>

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

Efectivo y equivalentes: otros cuentas por cobrar, obligaciones financieras y cuentas por pagar. Para estos instrumentos financieros se valor en los libros de apuntes a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Cuentas por cobrar por inversión más en aumento: financiamiento y crédito de créditos. El valor razonable de las cuentas por cobrar por la inversión más en aumento financiamiento y crédito de créditos se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

Préstamos bancarios y documentos por pagar: El valor razonable de los préstamos bancarios y documentos por pagar es estimado como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

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

Las tasas de interés utilizadas para determinar los flujos de efectivo esperados se detallan a continuación:

	2018	2017
Inversión en aumento		
Financiamiento - Nóta	13.84% y 11.54%	14.34% y 13.13%
Cartera de créditos	14.56% y 12.18%	14.87% y 11.97%
Préstamos bancarios	7.28% y 6.64%	7.67% y 6.83%

Las estimaciones del valor razonable de aliección a una letra determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio. Diferencias, por lo tanto, se pueden determinar con facilidad. Cualquier cambio en las suposiciones pueda afectar significativamente las estimaciones.

26. **Revaluaciones**

a finales de los años de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido revaluadas para propósitos de presentar los datos comparativos.



IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

IN PARTNERSHIP WITH

GLOBAL ALLIANCE

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.
 Balance General
 Al 30 de Septiembre del 2019
 (Cifras expresadas en Quetzales)

Activo	
Activo corriente	
Efectivo	25,308,371
Inversión neta en arrendamiento financiero	216,732,272
Cartera neta de créditos	104,001,494
Otras Cuentas por cobrar	210,156,094
Activos por arrendar	5,299,789
Gastos Anticipados	18,704,834
Total Activo Corriente	580,909,014
Activo No corriente	
Inversión neta en arrendamiento financiero a largo plazo	437,362,557
Cartera neta de créditos a largo plazo	27,156,315
Bienes recibidos en pago o adjudicados	12,126,869
Mobiliario, Equipo y mejoras, neto	5,117,702
Otros Activos	640,796
Total Activo No Corriente	482,404,339
Total Activo	1,063,309,433
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	
Pasivo Corriente:	
Préstamos Bancarios	131,212,722
Obligaciones Financieras	176,549,886
Cuentas por pagar y gastos acumulados	72,948,277
Total Pasivo Corriente	380,730,584
Pasivo No Corriente:	
Préstamos bancarios a largo plazo	309,455,557
Obligaciones Financieras a largo plazo	258,213,304
Provisión para Indemnización	3,440,962
Total Pasivo No Corriente	569,120,023
Total Pasivo	949,849,708
Patrimonio de los Accionistas	
Capital Pagado	54,958,390
Reserva Legal	7,766,113
Prima en Acciones	11,467,275
Utilidades no Distribuidas	21,421,938
Utilidad del Ejercicio	17,355,039
Total Patrimonio de los Accionistas	1,063,309,433
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	1,063,309,433

Eva Miralles Juárez Pacheco
Representante Legal

El presente Parte Contador, inscrita en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con Número de registro Tercer mil seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos dos guinejos (3366402-1) - CERTIFICA. Que el Balance General que antecede presenta razonablemente la situación financiera de Comercial Administradora, S.A., al 30 de Septiembre del 2019 de acuerdo a sus registros contables y dentro de los procedimientos aplicados en su preparación se observaron los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

Juan Edvin Burrion A.
Perito Contador
Reg. 3366402-1

Guatemala, S.A.

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

7 Avenida 7-07 2.º, Edificio ARREND Nivel 1, Guatemala • PBX (502) 2218-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Estado de Resultados

Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2019

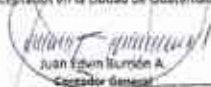
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Ingresos	
Por servicios en Arrendamientos financieros	62,946,822
Por servicios sobre préstamos	5,894,056
Por servicios sobre préstamos Afiliadas	9,809,763
Por servicios sobre factoraje	5,053,554
Por cargos administrativos	5,205,689
Por comisiones iniciales - rentas	2,104,181
Por intereses bancarios e inversiones	85,157
Por colocación de seguros	8,487,373
Por ingresos varios	5,231,399
Por venta de inventarios extraordinarios	1,664,693
Total Ingresos	106,583,688
(-) Costo Financiero	
Intereses sobre obligaciones financieras en circulación	23,298,564
Intereses sobre préstamos bancarios y comisiones	25,611,097
Total Costo Financiero	48,909,661
Utilidad Marginal	57,673,027
(-) Gastos de Operación	
Sueldos, prestaciones laborales y gastos de empleados	17,275,484
Honorarios profesionales	4,164,020
Gastos de administración	10,877,712
Cuentas de dudosa recuperación	2,385,000
Gastos de venta	1,092,401
Gastos Junta Directiva	871,659
Total Gastos de operación	36,666,277
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	21,006,750
Impuesto sobre la Renta	-3,651,721
Utilidad Neta	17,355,029



Eva Miralla Juárez
Representante Legal

El infrascripto Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Utilizado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede fue elaborado de conformidad con sus registros contables y muestra razonablemente la situación económica de la entidad Comercial Administradora, S.A. por el periodo comprendido del 01 de enero del 2019 al 30 de Septiembre del año 2019. En la preparación del estado de resultados fueron aplicados y observados los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.



Juan Edvin Burrión A.
Contador General

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



Septiembre 2019
Guatemala, C.A.

Comercial Administradora, S. A.
Estado de Flujos de Efectivo
Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2019
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCILIACION DE LA UTILIDAD	2019
Utilidad (Pérdida) Neta	17,355,039
Actividades de Operación:	
Disminución neto en cartera de créditos	7,602,040
Disminución neto de cuentas por cobrar varias	4,072,912
Aumento de Gastos anticipados	1,698,833
Disminución neto en inventarios	291,742
Aumento en cuentas por pagar	5,255,403
Provisión para indemnizaciones	963,365
Efectivo neto usado en actividades de Operación	<u>16,086,629</u>
Actividades de Inversión:	
Disminución en Activos Fijos	1,083,791
Aumento (Disminución) en otros activos	-41,861
Efectivo neto (usado) provisto en Actividades de Inversión	<u>1,041,930</u>
Actividades de Financiamiento:	
Disminución de préstamos bancarios	-85,515,904
Aumento de obligaciones financieras en circulación	52,162,578
Disminución de Utilidades Retenidas	-6,688,514
Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Financiamiento	<u>-40,041,840</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	<u>-5,558,242</u>
Efectivo al inicio del año	31,466,314
Efectivo al final del 30 de Septiembre del 2019	<u>25,908,571</u>


Eva Mirella Juárez Recinos
Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1), CERTIFICA: Que el Estado de Flujo de Efectivo que antecede presenta razonablemente el movimiento de efectivo de Comercial Administradora, S. A., al 30 de Septiembre del año 2019 de acuerdo a sus registros Contables.


Juan Edwin Burrión A.
Contador General

Septiembre 2019
Guatemala, C.A.

Juan Edwin Burrión A.
Perito Contador
R# 3366402-1





IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



MEMORIA



La mejor opción en leasing

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

Comercial Administradora, S.A. (ARREND) ha venido con una tendencia de crecimiento durante los últimos cinco años, cerrando el 2016 con un balance significativamente positivo, el cual se ve reflejado en un incremento de sus activos totales del 20%, resultado de la gestión financiera, desarrollo de nuevos productos y servicios, alianzas estratégicas y crecimiento en la Región Centroamericana; estrategias enfocadas al cliente e inversionista.

La principal alianza efectuada en el periodo 2016, se dio con la firma del acuerdo con ALD Automotive /Wheels, Inc. El 28 de septiembre. Esta alianza nos permitirá la expansión de cobertura de negocios en la región.

Nuestro buen desempeño durante el año 2016, ha permitido a ARREND mantener buenos índices de rentabilidad, y estar en mejora continua, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing, contando con un equipo altamente capacitado y profesional para cumplir con la satisfacción de los clientes inversionistas y accionistas.

Durante el 2016 ARREND se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, la adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; como resultado de dichos factores se logró un incremento de Q.2.8 millones en la utilidad de operación, finalizando el periodo con un robusto portafolio de créditos, el cual asciende a Q.654.7 millones, mostrando un bajo nivel de morosidad 0.87%; esto por la adecuada gestión administrativa, buenos controles y perfiles de riesgos.

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgos, de gastos y capital de trabajo, nos han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un rendimiento sobre capital de 42.1%

Estamos seguros que nuestras fortalezas y estrategias nos permitirán enfrentar este entorno y aprovechar las grandes oportunidades de crecimiento que existen. El centro de nuestra atención para el año 2017 será crecer teniendo en consideración nuestras prioridades estratégicas: liderazgo, gestión y manejo prudente del riesgo, crecimiento sostenible de ingresos, eficiencia y administración de gastos, atención personalizada a clientes e inversionistas, las cuales continuarán guiando nuestras acciones durante el siguiente año.

Con gran satisfacción reconozco el esfuerzo que han aportado todos los colaboradores de ARREND para obtener estos logros.

Les damos nuestro agradecimiento a nuestros Directores por su confianza y apoyo.


Mirella Juárez
Representante Legal



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

La tendencia de crecimiento de Arrend durante los último cinco años, resultado de las estrategias enfocadas al cliente e innovación en nuevos productos y servicios, alianzas estratégicas y crecimiento en la región centroamericana, han permitido que el cierre para el año 2017 genere un balance positivo para ARREND, con un incremento en su activos totales del 6.9%.

En septiembre 2016, Arrend firma alianza estratégica a nivel mundial con su nuevo socio comercial **ALD Automotive**, líder mundial en la creación e implementación de leasing vehicular, manejo de flotas y empresa subsidiaria de **Société Générale de Francia**, el banco más grande de Europa, y **Wheels** la empresa más grande de manejo de flotas en Estados Unidos y Canadá, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing.

Así es como **ARREND** provee la mejor cobertura geográfica de servicio completo de arrendamiento vehicular en todo el mundo. Soluciones de gestión de flotas y renting de vehículos a largo plazo son tan solo algunos de los servicios ofrecidos en más de 55 países alrededor del mundo. Una vez más, **ARREND** ratifica su compromiso hacia sus clientes, creando estrategias a la medida y ampliando sus productos financieros en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y el mundo.

El buen desempeño durante el año 2017, ha permitido a **ARREND** mantener buenos índices de rentabilidad y estar en mejora continua, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing, y servicio de nuevos productos, contando con un equipo altamente capacitado y profesional para cumplir con la satisfacción de los clientes, inversionistas y accionistas.

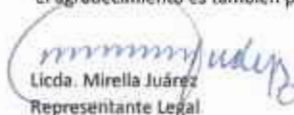
Durante el 2017, **ARREND** se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, una adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; logrando un incremento de 2% en la utilidad del ejercicio, finalizando el periodo con un robusto portafolio de créditos, con un crecimiento del 7%, mostrando un bajo nivel de morosidad de 0.78%.

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un rendimiento sobre capital (ROE) de 42.90%.

La estrategia y enfoque de **ARREND** para el año 2018 será el continuo crecimiento, tomando en cuenta las prioridades estratégicas: liderazgo, gestión y manejo prudente de riesgo, crecimiento sostenible de ingresos, eficiencia y administración de gastos, atención personalizada a clientes e inversionistas, estrategias que continuarán guiando las acciones durante el siguiente año.

Con gran satisfacción reconocemos el esfuerzo que han aportado todos los colaboradores de **ARREND** para obtener estos logros.

El agradecimiento es también para los Directores por la confianza y apoyo.



Licda. Mirella Juárez
Representante Legal



IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



MEMORIA



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

El resultado de las estrategias enfocadas al cliente e innovación en nuevos productos y servicios, alianzas estratégicas y crecimiento en la Región Centroamericana; ha permitido que el cierre para el año 2018, genere un balance positivo para ARREND, con un incremento en sus activos totales del 17.5%.

El buen desempeño durante el año 2018 ha permitido a ARREND, mantener buenos índices de rentabilidad y estar en mejora continua, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing, y servicio de nuevos productos, contando con un equipo altamente capacitado y profesional para cumplir con la satisfacción de los clientes, inversionistas y accionistas.

Durante el 2018, ARREND se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, una adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; logrando un incremento de 11.5% en la utilidad de operación, finalizando el período con un robusto portafolio de créditos, con un crecimiento del 13.2%, mostrando un bajo nivel de morosidad de 1.6%.

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un ROE de 44.7%.

La estrategia y enfoque de ARREND para el año 2019 será el continuo crecimiento e innovación de productos, tomando en cuenta las prioridades estratégicas: liderazgo, gestión y manejo prudente de riesgo, crecimiento sostenible de ingresos, eficiencia y administración de gastos, atención personalizada a clientes e inversionistas, estrategias que continuarán guiando las acciones durante el siguiente año.

Con gran satisfacción reconocemos el esfuerzo que han aportado todos los colaboradores de ARREND para obtener estos logros.

El agradecimiento es también para los Directores por la confianza y apoyo.

Eva Mirella Juárez
Eva Mirella Juárez
Director Ejecutivo

Diseño:
• Imagine jmsoto@yahoo.com

Derechos de autor:
Para uso exclusivo de
Comercial Administradora S.A.



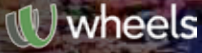
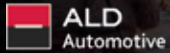






 **ARREND**

IN PARTNERSHIP WITH



7º. AVE. 7-07, ZONA 9, EDIFICIO ARREND, NIVEL 7, CIUDAD DE GUATEMALA
TEL.: (502) 2218-1818 • www.arrendleasing.com • E-MAIL: inversiones@arrendleasing.com

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



ADENDUM 2019

PAGARÉS CASA 2 DÓLARES

 ARREND

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

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

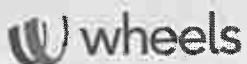


ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL
ALLIANCE



Norfund

FIV
CASA DE BOLSA

Alianzas estratégicas con efectos multiplicadores

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

www.arrendleasing.com



WHEELS



ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



ALD
Automotive

GLOBAL
ALLIANCE



wheels

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

Volumen anual de negocios	1-2
Utilidad Neta - Ganancias Distribuidas	2
Retorno sobre Capital Invertido	2-3
Descripción del Grupo y Estructura de Control de la Emisora	3
Órgano de Administración y Principales Ejecutivos	3-4
Personal empleado y relaciones laborales	5
Dividendos distribuidos e Intereses Pagados	5

2. FACTORES DE RIESGO

Factores de Riesgo Inherentes al Negocio	7
Proyectos de Expansión y Crecimiento	7
Otros Factores de Riesgo	8
Proyecciones Financieras	9

3. OTROS DATOS

Política de Inversiones	10
Emisiones Vigentes	11

II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

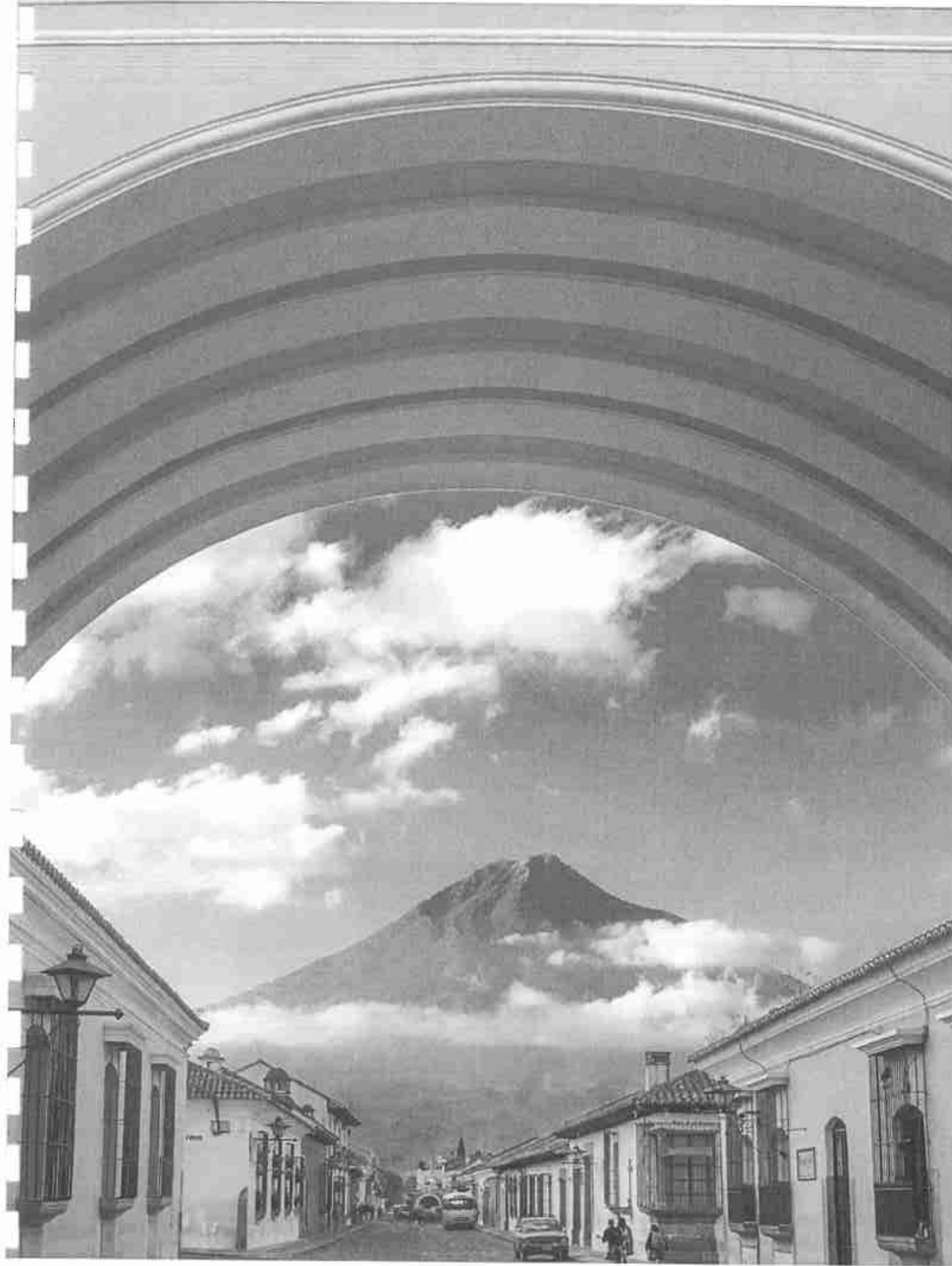
Calificación de Riesgo	13
------------------------	----

III. INFORMACIÓN FINANCIERA

Estados Financieros Auditados 2019	14
Estados Financieros Internos Septiembre 2020	14
Índices Financieros	14
Informe del Órgano de Administración	15
Estados Financieros Proyectados	16

ANEXOS

Informe de Calificación de Riesgo	18 - 22
Estados Financieros Auditados 2019	24 - 48
Estados Financieros Internos Septiembre 2020	49 - 51



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

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

ADENDUM A 2019
PAGARÉS CASA 2 DÓLARES
OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL US\$. 10,000,000.00

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: "La presente actualización se emite en cumplimiento del inciso d) del artículo 2 del Reglamento sobre la Divulgación y Actualización de Información de Entidades Emisoras" de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. y comprende información legal y financiera al 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020.

VERACIDAD DE DATOS: "El representante legal de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. certifica: 1) Que los datos contenidos en el presente adendum son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa continua sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables.; 2) Que los puntos no contenidos en el presente Adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente lo establecido en el cuerpo del prospecto original.

GUATEMALA, DICIEMBRE DE 2020

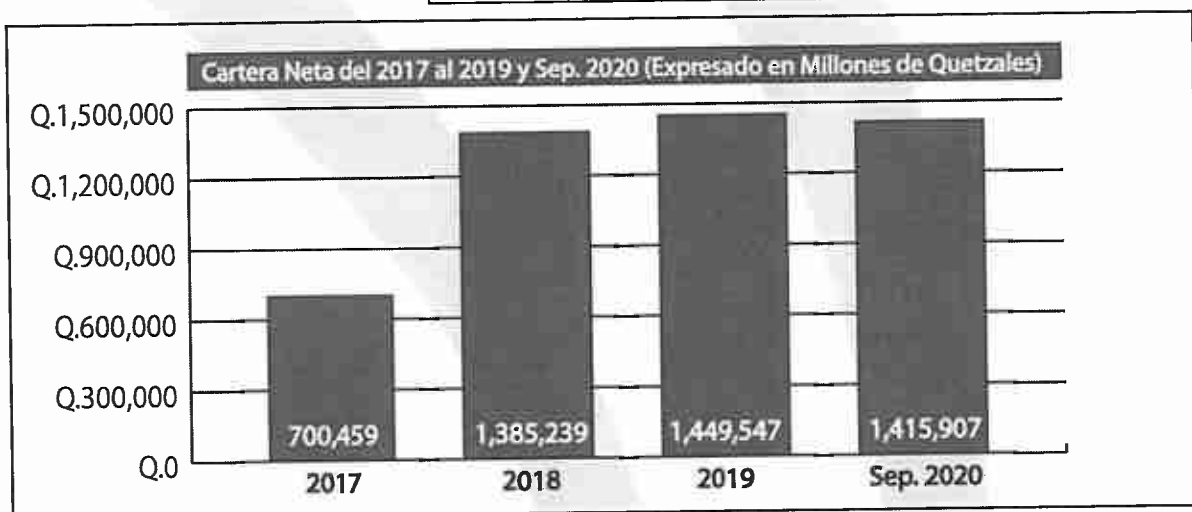
I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

Importe neto del volumen de colocación anual de negocios
(Referencia: Inciso g.1, Página 4)

g. 1 Volumen anual de negocios (cartera neta MM). de Quetzales *

Cartera Neta en Quetzales	
Año	Importe Volumen Neto
2017	700,459
2018	1,385,239
2019	1,449,547
Sep. 2020	1,415,907



Validación de los Estados Financieros Auditados	Dic. 2018	Dic. 2019
Inversión en Arrendamiento Financiero	Q. 456,893,001	Q. 396,340,559
Cartera de Créditos	Q. 91,718,765	Q. 123,882,015
Inversión en Arrendamiento Financiero Largo Plazo	Q. 801,397,177	Q. 884,673,975
Cartera de Créditos Largo Plazo	Q. 35,220,669	Q. 44,650,321
TOTAL	Q. 1,385,229,612	Q. 1,449,546,870

g.2 Utilidad Neta - Ganancias Distribuibles

(Referencia: Inciso g.2, Página 4)

Comercial Administradora, S.A. durante los últimos años ha mantenido un crecimiento sostenible en sus utilidades, resultado de una mejora continua en la administración e innovación de sus procesos. En el año 2016 se logró una importante alianza con la empresa ALD Automotive/Wheels, Inc. ,dicha alianza permite la expansión de cobertura de negocios en la región y en consecuencia un incremento en las utilidades. A continuación se detalla el histórico de utilidades del período 2017 - 2019 y septiembre 2020.

Utilidad Neta	
Año	Importe Volumen Neto
2017	23,603,415
2018	24,594,655
2019	23,112,247
Sep. 2020	11,686,899

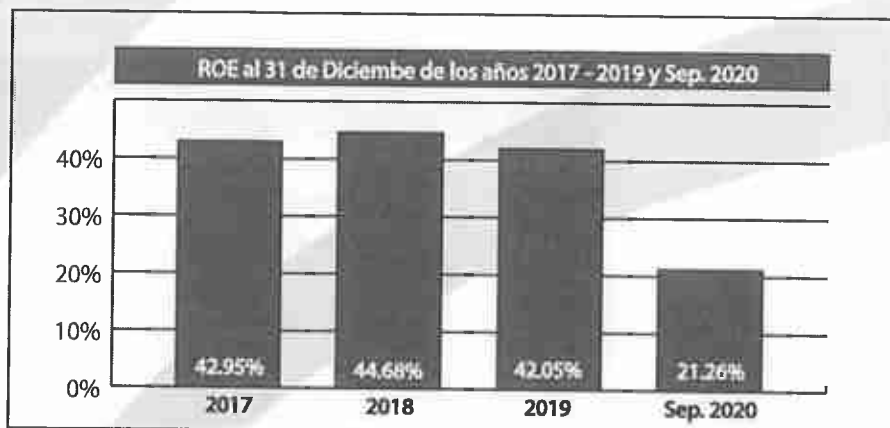


g.3. Retorno sobre el Capital Invertido

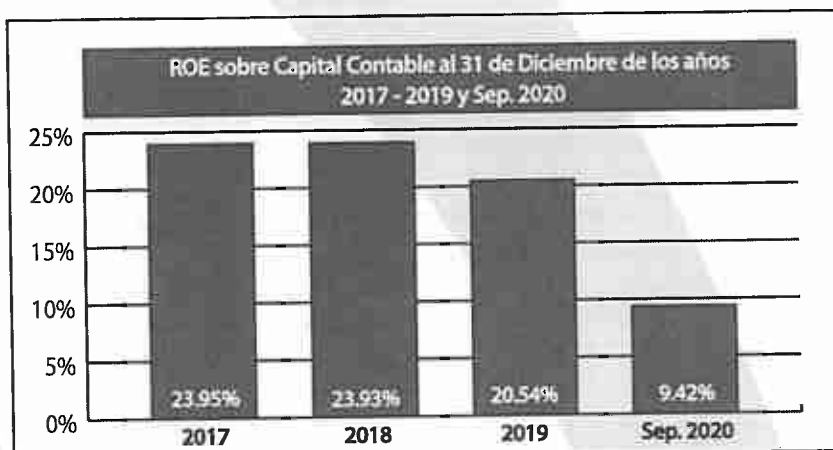
(Referencia: Inciso g.3, Página 5)

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgos, de gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio para el año 2019 un Rendimiento sobre Capital de 42.05% y para septiembre 2020 un 21.26%.

Retorno sobre el Capital Invertido ROE	
Año	ROE
2017	42.95%
2018	44.68%
2019	42.05%
Sep. 2020	21.26%



Retorno sobre Capital Contable (ROE)	
Año	ROE
2017	23.95%
2018	23.93%
2019	20.54%
Sep. 2020	9.42%



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

Descripción del grupo y estructura de control de la emisora
(Referencia: Inciso i, Página 6)

ARREND LEASING, S.A. de C.V. EL SALVADOR		ARREND LEASING, S.A. - HONDURAS		ARREND LEASING, S.A. - NICARAGUA	
Administradora Única	Eva Mirella Juárez Recinos	Administradora Única	Eva Mirella Juárez Recinos	Apoderada	Eva Mirella Juárez Recinos
				Secretario	Richard Anthony Bickford

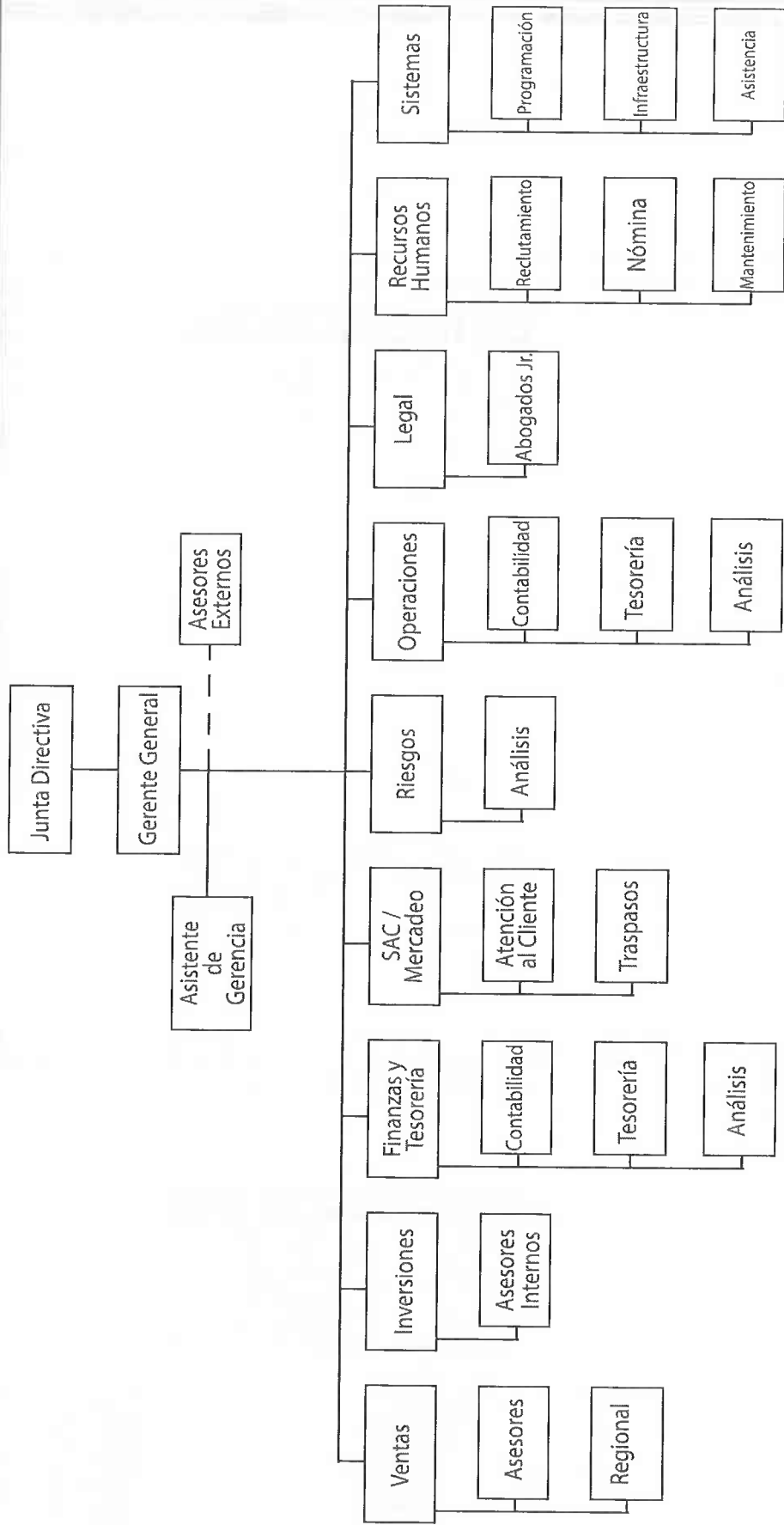
ARREND LEASING, S.A. - COSTA RICA		ARREND LEASING, S.A. - NICARAGUA	
Apoderado	Eva Mirella Juárez Recinos	Apoderada	Eva Mirella Juárez Recinos
Presidente	Juan Christopher Niemann	Presidente	Juan Christopher Niemann
Secretario	Richard Anthony Bickford	Secretario	Richard Anthony Bickford

Órgano de administración y principales ejecutivos, así como de las entidades asesoras de la emisión bajo programa
(Referencia: Inciso I, Páginas 6-7)

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Director Ejecutivo	Eva Mirella Juárez Recinos
Gerente Comercial	Karen Cerezo
Gerente de Seguros	Byron Castañeda



Organigrama



Nota: Elaborado por Recursos Humanos

Personal empleado y relaciones laboral
(Referencia: Inciso m, Página 7)

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

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

Año	Total de Empleados
2017	154
2018	181
2019	199
Sep. 2020	187

*A la fecha no existen sindicatos ni asociaciones solidaristas.

Dividendos distribuidos e intereses pagados
(Referencia: Inciso n, Página 7)

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. durante los últimos años decretó y pagó dividendos por:

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

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

Año	Intereses Pagados
2017	Q. 20,405,205
2018	Q. 24,922,845
2019	Q. 30,333,761
Sep. 2020	Q. 26,469,787





(Referencia: Inciso a, Página 8)

a.1 Operaciones

Análisis Financiero:

Arrend se ha destacado por tener una cartera de buena calidad, que refleja un bajo nivel de morosidad, sin embargo por su tamaño y el perfil de clientes que tiene, enfrentó una concentración de sus veinte mayores deudores en un 33.51% al 30 de septiembre de 2020

a.2 Estructura Financiera

• Disponibilidad de Financiamiento:

Una parte fundamental para el giro del negocio de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. es la obtención de financiamiento a través de bancos. La concentración de fondeo se encuentra representada por un 10.08% en un banco al 30 de septiembre de 2020.

• El fondeo de Comercial Administradora, S.A.:

El fondeo se encuentra equilibrado por moneda, con una cartera en Quetzales la cual representa el 57% y con un plazo promedio de 51 meses, por el nivel de dolarización de la cartera. COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. tiene establecida una política de posición larga para evitar los efectos negativos de un descalce de moneda.

• En cuanto al financiamiento que otorga en moneda extranjera, se ha ido incrementando del 41% al 43% en el último año. Debido al tipo de cliente que cuenta con generación de Dólares en sus negocios y a que las tasas en Dólares son más competitivas que las tasas en Quetzales, los clientes suelen solicitar más financiamiento en Dólares que en Quetzales por razones de costos financieros.

• Apalancamiento:

Tal como puede observarse en la página 11 del presente adendum, COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. dada su naturaleza opera y continuará operando con un alto nivel de apalancamiento como resultado del endeudamiento del que es sujeto como parte de sus operaciones. Para el mes de septiembre 2020 el nivel de apalancamiento representa un 14.23

• Cartera Morosa:

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. se ha preocupado por mantener sus índices de morosidad lo más bajo posible y el resultado del año 2019 no es una excepción ya que refleja un 1.88% al finalizar dicho año. Para septiembre 2020 la mora representa un 4,10%. Este incremento es originado por los efectos del confinamiento por el Covid 19, el cual afecto a varios de nuestros clientes en sus negocios. ARREND ha adoptado todas las medidas necesarias para disminuir la mora de la cartera y también para apoyar a nuestros clientes para salir adelante en sus negocios afectados por esta pandemia.

Antigüedad de la Mora

(Referencia: Inciso k.1., Página 28)

Comportamiento de la mora al 31 de diciembre de los años 2017 - 2019 y septiembre 2020				
Cartera por Status	Dic. 2017	Dic. 2018	Dic. 2019	Sep. 2020
Vigentes en Mora	0.14%	0.55%	0.36%	0.71%
Vigentes en Proceso de Prorroga	0.05%	0.18%	0.05%	0.57%
Vencidos en Cobro Administrativo	0.21%	0.26%	0.65%	0.56%
Vencidos en Cobro Judicial	0.16%	0.57%	0.81%	2.25%
Reclamo por Seguros	0.01%	0.00%	0.01%	0.00%
TOTAL	0.57%	1.56%	1.88%	4.10%



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

El crecimiento de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. ha sido todo un éxito en la parte financiera, logrando al 30 de septiembre de 2020 contar con más de **Q. 1,426MM** en la cartera de leasing y **Q. 1,889MM** en activos con un ROE del **21.26%** (Utilidad/capital pagado), igualmente COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. ha ido evolucionando en la parte cualitativa de su estructura organizacional y operativa, contando con personal profesional y motivado, logrando con todas sus cualidades la fidelidad de los clientes y respeto de los competidores y bancos fondeadores.

ARREND ha venido con una tendencia de crecimiento durante los últimos años, cerrando el 2019 con un balance significativamente positivo, el cual se ve reflejado al 30 de septiembre de 2020.

Proyecciones financieras
(Referencia: Inciso f, Página 13)

Proyección de Colocación de Leasing a 5 años - Quetzales						
Mes	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Enero		62,374,758	68,612,234	75,473,458	83,050,804	91,322,884
Febrero		63,726,754	70,099,429	77,109,372	84,820,309	93,302,340
Marzo		65,445,130	71,989,643	79,188,608	87,107,469	95,818,215
Abril		64,267,305	70,694,036	77,763,439	85,539,783	94,093,762
Mayo		66,378,469	73,016,316	80,317,947	88,349,742	97,184,716
Junio		63,945,196	70,339,716	77,373,688	85,111,056	93,622,162
Julio		67,613,432	74,374,775	81,812,252	89,993,477	98,992,825
Agosto		66,293,805	72,923,185	80,215,504	88,237,054	97,060,759
Septiembre		65,723,373	72,295,710	79,525,281	87,477,809	96,225,590
Octubre		70,651,472	77,716,620	85,488,282	94,037,110	103,440,821
Noviembre	64,234,732	70,658,205	77,724,026	85,496,429	94,046,071	103,450,678
Diciembre	55,760,002	61,336,002	67,469,602	74,216,562	81,638,218	89,802,040
TOTAL	119,994,734	788,413,902	867,255,292	953,980,822	1,049,378,904	1,154,316,794

OTROS FACTORES DE RIESGO
(Referencia d.3, Página 12)

d.3 Fuerza mayor

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

NIVEL DE APALANCAMIENTO Y SISTEMA DE PAGO
(Referencia: Inciso e, Página 13)

Con respecto al nivel de apalancamiento, éste puede inferirse a partir de las razones financiera de endeudamiento de pasivo - capital. Con base en datos, la razón de endeudamiento al 30 de Septiembre de 2020 es de 93.44% y el nivel de apalancamiento del 14.23%.

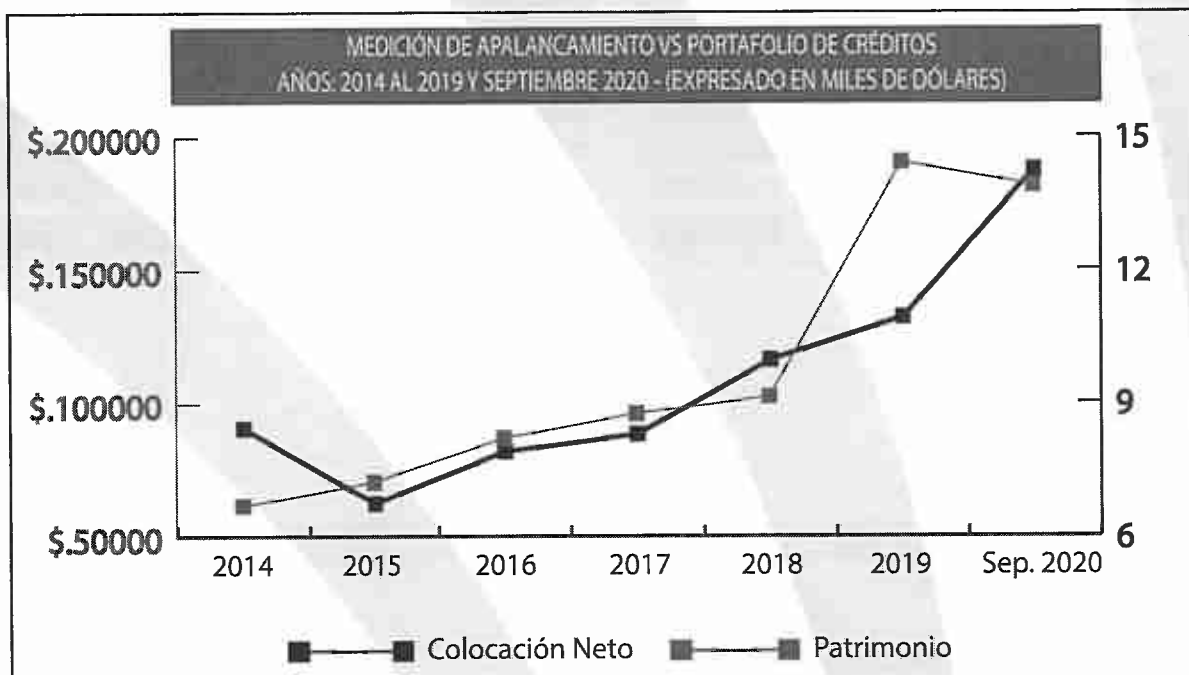
En los últimos años, el nivel de apalancamiento se refleja en la siguiente tabla:

Pasivo Total / Patrimonio	
Año	Nivel
2017	8.28
2018	9.95
2019	10.91
Sep. 2020	14.23

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

Pasivo Total / Activo Total	
Año	Nivel
2017	89.26%
2018	59.48%
2019	62.06%
Sep. 2020	93.44%

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



PROYECCIONES FINANCIERAS
(Referencia: Inciso f, Página 13)

En las páginas 8 y 10 del presente Adendum, se presentan proyecciones financieras, las cuales fueron preparadas por el emisor en base a supuestos, los cuales se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.



OTROS DATOS

Política de inversiones
(Referencia: Inciso b, Página 14)

b.1 Descripción de Activos Fijos

Descripción de Activos Fijos al 30 de septiembre de 2020				
Descripción	Saldo Inicial 2019	Adiciones	Bajas y/o Retiros	Saldo Final
Equipo de Computo	Q. 7,632,496	Q. 54,258	Q. -55,635	Q. 7,631,119
Mejoras a Propiedades Ajenas	Q. 5,961,021	Q. 108,782	-	Q. 6,069,803
Mobiliario y Equipo	Q. 4,100,436	Q. 131,370	Q. -11,692	Q. 4,220,114
Vehiculos	Q. 1,722,563	Q. 480,647	Q. -476,786	Q. 1,726,425
TOTAL	Q. 19,416,515	Q. 775,058	Q. -544,112	Q. 19,647,461

Depreciaciones Acumuladas				
Descripción	Saldo Inicial 2019	Adiciones	Bajas y/o Retiros	Saldo Final
Equipo de Computo	Q. -5,882,651	Q. 33,936	Q. -752,396	Q. -6,601,111
Mejoras a Propiedades Ajenas	Q. -4,215,861	-	Q. -380,858	Q. -4,596,718
Mobiliario y Equipo	Q. -2,920,941	-	Q. -268,832	Q. -3,189,773
Vehiculos	Q. -427,069	Q. 175,821	Q. -257,522	Q. -508,770
TOTAL	Q. -13,446,522	Q. 209,758	Q. -1,659,608	Q. -14,896,372
Activos Fijos Netos	Q. 5,969,993	Q. 984,816	Q. -2,203,720	Q. 4,751,089

Principales Inversiones futuras
(Referencia: Inciso b.4., Página 1)

Proyección de Captación de Inversiones - Años 2020 - 2025 Expresado en Quetzales						
Mes	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Enero		Q. 6,868,800	Q. 7,486,992	Q. 8,160,821	Q. 8,895,295	Q. 9,695,872
Febrero		Q. 8,013,600	Q. 8,734,824	Q. 9,520,958	Q. 10,377,844	Q. 11,311,850
Marzo		Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
Abril		Q. 6,868,00	Q. 7,486,992	Q. 8,160,821	Q. 8,895,295	Q. 9,695,872
Mayo		Q. 8,013,600	Q. 8,734,824	Q. 9,520,958	Q. 10,377,844	Q. 11,311,850
Junio		Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
Julio		Q. 6,868,800	Q. 7,486,992	Q. 8,160,821	Q. 8,895,295	Q. 9,695,872
Agosto		Q. 8,013,600	Q. 8,734,824	Q. 9,520,958	Q. 10,377,844	Q. 11,311,850
Septiembre		Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
Octubre		Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
Noviembre	Q. 10,600,000	Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
Diciembre	Q. 10,600,000	Q. 11,448,000	Q. 12,478,320	Q. 13,601,369	Q. 14,825,492	Q. 16,159,786
TOTAL	Q. 21,200,000	Q. 113,335,200	Q. 123,535,368	Q. 134,653,551	Q. 146,772,371	Q. 159,981,884

Emisiones anteriores

*Referencia: Inciso c, Página 15

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. tuvo una emisión bajo programa listada en BVN la cual venció. Se denominaba **PAGARÉ CASA 1 DÓLARES** y la misma se cotizó tanto en mercado primario como en secundario.

La emisión bajo programa **PAGARÉ CASA 2 DÓLARES** fue autorizado por la Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 19 de agosto de 2011 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 04 de septiembre de 2012 bajo el código 01040100602170003, con un monto autorizado de US\$. 10,000,000.00, venciendo el 13 de enero de 2023.

Emisiones vigentes

(Referencia: Inciso d, Página 15 y 16)

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. actualmente cuenta con ocho emisiones vigentes, denominadas PAGARÉS CASA 1, PAGARÉS CASA 2, PAGARÉS CASA 3, PAGARÉS CASA 4, PAGARÉS CASA 5, PAGARÉS CASA 2 DÓLARES, PAGARÉS CASA 3 DÓLARES y PAGARÉS CASA 4 DÓLARES. En la siguiente tabla se detalla el monto colocado a diciembre de los años 2017 al 2019 y septiembre 2020.

Colocación de Inversionistas al 31 de diciembre de los años 2017 - 2019 y septiembre 2020 - Expresado en Quetzales						
Período	PCASA1Q	PCASA2Q	PCASA3Q	PCASA4Q	PCASA5Q	TOTAL Q
Diciembre 2017	Q.19,319,000	Q.58,185,000	Q.49,116,000	-	-	Q.126,620,000
Diciembre 2018	Q.19,643,000	Q.58,918,000	Q.117,703,000	-	-	Q.196,264,000
Diciembre 2019	Q.19,361,000	Q.59,764,000	Q.119,831,000	Q.39,709,000	-	Q.238,665,000
Septiembre 2020	Q.15,377,000	Q.45,552,000	Q.109,093,000	Q.47,478,000	Q.26,773,000	Q.244,273,000

Colocación de Inversionistas al 31 de diciembre de los años 2017 - 2019 y septiembre 2020 - Expresado en Dólares					
Período	PCASA1\$	PCASA2\$	PCASA3\$	PCASA4\$	TOTAL \$
Diciembre 2017	\$8,175,000	\$8,960,000	\$4,374,000	-	\$21,509,000
Diciembre 2018	\$6,683,000	\$9,735,000	\$7,446,000	-	\$23,864,000
Diciembre 2019	\$3,762,000	\$9,881,000	\$9,984,000	\$2,344,000	\$25,971,000
Septiembre 2020	-	\$6,554,000	\$8,552,000	\$15,184,000	\$30,290,000

*En la emisión PCASA1\$ no se adjuntan datos, debido a que dicha emisión venció el 5 de Septiembre de 2020





CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Calificación de riesgo (Referencia: Inciso e, Página 23)

Adjunto a la presente actualización se incluye la calificación de riesgo más reciente, la cual fue otorgada por FITCH CENTROAMERICA, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la emisora una calificación a largo plazo: BB+(gtm) con perspectiva negativa; y corto plazo: B (gtm), con datos al 31 de diciembre de 2019. A continuación se presentan las últimas calificaciones otorgadas por dicha entidad:

Calificación FITCH CENTROAMERICA, S.A.		
Fecha Informes	Largo Plazo	Corto Plazo
8/06/2018	BB+ (gtm)	B (gtm)
10/06/2019	BB+ (gtm)	B (gtm)
10/06/2020	BB+ (gtm)	B (gtm)



INFORMACIÓN FINANCIERA

Estados Financieros Auditados

(Referencia: Inciso a, Página 27)

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

31 de diciembre de 2019

Estados Financieros Internos

(Referencia: Inciso d, Página 27)

Dado que los últimos estados financieros auditados fueron emitidos a diciembre 2019 se incluyen en la presenta la actualización, debidamente certificados por el contador y suscritos por el representante legal del emisor, los estados financieros internos al:

30 de septiembre de 2020

Adjunto se encuentran los índices financieros de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A., correspondientes a los periodos de cierre fiscal comprendidos del 2017 a 2019, así como los índices financieros con información interna a Septiembre del año 2020.

ÍNDICES FINANCIEROS

Índice	Expresión en		ÍNDICE	Expresión en		ÍNDICE	Expresión en		ÍNDICE
	Miles Q	Miles Q		Miles Q	Miles Q		Miles Q	Miles Q	
	Sept. 2020		2019		2018		2017		
I LIQUIDEZ									
<u>Razón de Circulante (RC)</u>									
RC=	Activo Corriente	696,999	1.36	879,995	1.31	695,725	1.28	375,031	0.94
	Pasivo Corriente	513,103		674,196		542,988		400,083	
<u>Rotación de Cuentas por Cobrar</u>									
RCC=	Ventas al Crédito	97,864	15.96	142,105	12.56	130,136	8.58	114,041	9.05
	Cuentas por cobrar	6,130		11,310		15,165		12,597	
II ENDEUDAMIENTO									
<u>Razón de Endeudamiento (RE)</u>									
RE=	Total de Pasivo	1,765,645	0.93	1,228,046	0.62	1,020,795	0.59	816,244	0.89
	Total de Activo	1,889,684		1,978,772		1,715,772		914,779	
<u>Razón Pasivo Capital</u>									
	Deuda Total	1,765,645	14.23	1,228,046	10.91	1,020,795	9.95	816,244	8.28
	Capital Contable	124,039		112,532		102,602		98,535	
<u>Cobertura de Intereses</u>									
	Utilidad antes de Impuestos	13,639	0.29	27,816	0.44	30,760	0.56	27,586	0.57
	Gastos Financieros	46,786		63,863		55,405		48,416	
III RAZONES DE RENTABILIDAD									
<u>Margen por operaciones financieras</u>									
	Ingresos x arrend. Financ. - Gastos financ.	51,077	52.19%	78,242	55.06%	74,731	57.43%	65,625	57.55%
	Ingresos Financieros	97,864		142,105		130,136		114,041	
<u>Margen neto (MN)</u>									
MN=	Utilidad Neta	11,687	11.94%	23,112	16.26%	24,555	18.87%	23,603	20.70%
	Ingresos	97,864		142,105		130,136		114,041	
<u>Retorno sobre Capital contable (ROE)</u>									
ROE=	Utilidad Neta	11,687	9.42%	23,112	20.54%	24,555	23.93%	23,603	23.95%
	Patrimonio accionistas	124,039		112,532		102,602		98,535	
IV INMOVILIZACION DE LA INVERSION									
<u>Inmovilización de la Inversión</u>									
	Total de Activo - Activo Corriente	1,192,685	0.63	1,098,777	0.56	1,020,046	0.59	539,748	0.59
	Total de Activo	1,889,684		1,978,772		1,715,772		914,779	

Adjunto a la presente actualización el informe del Órgano de Administración de Administración de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. del año 2019.



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

La tendencia de crecimiento de Arrend durante los último cinco años, resultado de las estrategias enfocadas al cliente e innovación en nuevos productos y servicios, alianzas estratégicas y crecimiento en la Región Centroamericana, han permitido que el cierre para el año 2019 genere un balance positivo para ARREND, con un incremento en sus activos totales del 15.3%.

En septiembre 2016, Arrend firma alianza estratégica a nivel mundial con su nuevo socio **ALD Automotive**, líder mundial en la creación e implementación de leasing vehicular, manejo de flotas y empresa subsidiaria de **Société Générale de Francia**, el banco más grande de Europa, y **Wheels** la empresa más grande de manejo de flotas en Estados Unidos y Canadá, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing.

Así es como ARREND provee la mejor cobertura geográfica de servicio completo de arrendamiento vehicular en todo el mundo. Soluciones de gestión de flotas y renting de vehículos a largo plazo son tan solo algunos de los servicios ofrecidos en más de 55 países alrededor del mundo. Una vez más, ARREND ratifica su compromiso hacia sus clientes, creando estrategias a la medida y ampliando sus productos financieros en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y el mundo.

El buen desempeño durante el año 2019, ha permitido a ARREND mantener buenos índices de rentabilidad y estar en mejora continua, logrando la visión de ser líderes regionales en leasing, y servicio de nuevos productos, contando con un equipo altamente capacitado y profesional para cumplir con la satisfacción de los clientes, inversionistas y accionistas.

Durante el 2019, ARREND se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, una adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; logrando una disminución de 9.6% en la utilidad de operación, finalizando el periodo con un robusto portafolio de créditos, con un crecimiento del 4.6%, mostrando un bajo nivel de morosidad de 1.8%.

La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un ROE de 41.7%.

La estrategia y enfoque de ARREND para el año 2019 será el continuo crecimiento, tomando en cuenta las prioridades estratégicas: liderazgo, gestión y manejo prudente de riesgo, crecimiento sostenible de ingresos, eficiencia y administración de gastos, atención personalizada a clientes e inversionistas, estrategias que continuarán guiando las acciones durante el siguiente año.

Con gran satisfacción reconocemos el esfuerzo que han aportado todos los colaboradores de ARREND para obtener estos logros.

El agradecimiento es también para los Directores por la confianza y apoyo.


Licda. Mirella Juárez
Representante Legal



ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

Comercial Administradora, S.A. presenta sus Estados Financieros proyectados por los siguientes 4 años, los cuales muestran un crecimiento constante.



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

	Dic. 20	Dic. 21	Dic. 22	Dic. 23	Dic. 24	Dic. 25
ESTADO DE RESULTADOS						
Ingresos Leading	74,522,700	85,701,204	98,556,270	113,838,711	130,940,867	148,881,767
Ingresos Financieros	22,768,817	24,134,846	25,983,043	27,818,026	28,743,207	30,468,813
Seguros	11,188,851	12,419,635	13,765,783	15,002,219	16,085,464	16,859,865
Otros Ingresos	16,022,026	16,343,316	16,869,355	17,022,284	17,342,808	17,885,865
Total Ingresos	124,502,412	138,599,191	154,594,451	172,783,240	193,116,087	213,996,310
Costos Financieros	58,908,383	64,799,211	71,179,143	78,207,057	85,247,763	91,877,789
Utilidad Marginal	65,594,029	73,799,979	83,415,308	94,576,183	107,868,324	122,118,521
Gastos de Empleados	24,295,995	25,908,065	27,098,549	29,201,632	31,597,763	34,000,784
Gastos de Operación	17,823,709	20,434,028	23,293,652	26,554,793	30,272,490	34,510,570
Sumina Ca. Incobrables	9,354,289	10,186,718	11,138,950	12,450,559	13,698,614	15,085,178
Total Gastos	51,571,392	56,230,610	61,630,890	68,206,954	75,595,037	83,696,330
Utilidad antes de impuestos	14,023,627	17,569,369	21,664,450	26,148,688	31,660,477	38,996,441
Impuesto	2,575,341	3,090,410	3,708,482	4,450,180	5,340,228	6,496,273
Utilidad neta	11,448,286	14,478,959	17,955,968	21,698,508	26,320,249	32,499,768
BALANCE GENERAL						
Activos:						
Efectivo e Inversiones	51,060,092	51,570,693	52,086,400	52,607,264	53,133,336	53,664,670
Cuentas por cobrar	774,879,267	792,107,367	810,616,873	830,051,859	849,484,446	868,917,168
Activos para arrendar	186,941,770	199,086,906	211,849,978	224,896,977	238,256,981	251,924,331
Propiedad Planta y Equipo	20,308,477	20,916,596	21,336,368	21,763,707	22,198,581	22,642,862
Otros Activos	4,714,817	4,773,751	4,821,489	4,869,704	4,918,401	4,967,685
Total:	1,038,886,423	1,069,665,323	1,099,512,008	1,129,116,652	1,158,939,326	1,188,976,656
Pasivos:						
Cuentas por pagar	69,095,825	56,804,577	57,434,658	58,113,951	58,843,488	59,623,031
Préstamos	344,282,652	362,487,516	382,037,149	395,647,431	399,894,129	404,689,998
Deuda Subordinada	30,800,000	30,800,000	30,800,000	30,800,000	30,800,000	30,800,000
Obligaciones Financieras:						
Emisión en la bolsa	451,415,169	488,612,227	482,707,884	472,101,531	480,195,447	488,687,893
Otros cuentas por pagar	31,650,832	34,406,539	35,095,078	35,796,840	36,512,919	37,243,178
Total:	919,552,488	954,111,320	958,074,769	967,459,212	976,246,074	984,463,099
Capital:						
Capital pagado	54,745,735	54,745,735	54,745,735	54,745,735	54,745,735	54,745,735
Prima en Acciones	11,422,904	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275
Reservas	7,736,089	8,458,951	9,357,748	10,442,675	11,758,685	13,358,074
Utilidad (Pérdida) Ejercicios Ant.	25,681,507	29,516,361	34,386,407	40,381,646	47,225,169	55,747,649
Utilidad del ejercicio neto	13,447,926	14,477,750	17,955,968	20,639,583	25,004,236	30,388,379
Total Capital	112,933,658	118,667,072	127,495,103	137,650,912	150,301,101	165,711,121
Total Pasivo y Capital	1,030,586,022	1,052,778,331	1,075,832,573	1,100,110,154	1,146,439,184	1,184,644,044

[Firma]
Eva Mirella Juárez Redinos
Gerente General y Representante Legal

[Firma]
Hector J. Jara
Gerente Financiero

[Firma]
Copiador General

RESPONSABILIDADES

El representante legal de COMERCIAL ADMINISTRADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA certifica: Que los atos contenidos en la presente actualización al prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa continua sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables; Que los puntos no contenidos en el presente adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente los establecidos en el cuerpo del prospecto original.



Licda. Eva Mirela Juárez Recinos
Gerente General y Representante Legal

FitchRatings

Instituciones Financieras No Bancarias
Guatemala

2

El potencial de alza se encuentra limitado por el deterioro en el entorno operativo y el nivel de incertidumbre respecto al impacto de la crisis sanitaria. No obstante, un fortalecimiento de los indicadores de capital de la entidad, producto del incremento de su rentabilidad y de mantener niveles buenos de calidad de cartera, tendría implicaciones positivas en las calificaciones en el mediano plazo.

Cambios Relevantes

Medidas Implementadas en el País para Enfrentar la Crisis del Coronavirus

El gobierno de Guatemala y el regulador bancario han adoptado medidas para mitigar los efectos de la crisis causada por el coronavirus. Entre estas, están la reducción de la base de interés de política monetaria del banco central, acciones para mantener la estabilidad del tipo de cambio, la implementación de los requisitos de reestructuración de créditos sin menoscabo de la calificación para créditos vencidos, el diferimiento de pagos de algunos préstamos, la flexibilización para créditos vencidos, y cambios temporales de tabular, contable del registro de ingresos por préstamos.

Revisión de Objetivos Estratégicos

La crisis sanitaria internacional, que ha resultado en la contracción de la economía local, ha llevado a la entidad a revisar sus objetivos estratégicos, concentrándose en la continuidad del negocio, la liquidez y la oferta de soluciones tecnológicas a sus clientes. En opinión de Fitch, el establecimiento de metas cuantitativas específicas para la entidad y Arrend está respaldado por la situación que la entidad enfrenta, junto al equilibrio de apertura y riesgo, es clave para la ejecución adecuada de su situación, para su parte la capacidad de ejecución de su estrategia previa a la crisis había sido buena y se reflejó en crecimientos alineados a las estimaciones de la administración.

Políticas de Riesgo Adaptadas al Entorno

Aun cuando no está obligada a aplicar medidas de alivio para los deudores afectados por los efectos de la pandemia, la entidad ha puesto énfasis en el trabajo de sus cuentas y acciones de pago específicas para el perfil de cada cliente empresarial. Asimismo, espera ajustes adicionales en los parámetros de colocación mientras la incertidumbre por la emergencia de salud continúe y considera que los análisis sectoriales y el monitoreo de la economía son clave para la definición adecuada de límites de colocación.

Comercial Administradora, S.A.
Informe de Calificación | 10 junio 2020

fitchratings.com

FitchRatings

Instituciones Financieras No Bancarias
Guatemala

1

Comercial Administradora, S.A.

Factores Clave de Calificación

Entorno Operativo Desafiante. Las calificaciones nacionales de Comercial Administradora, S.A. (Arrend) consideran con importancia alta la rentabilidad y el entorno operativo, el cual tiene una tendencia negativa por el deterioro de las utilidades económicas en 2020, lo cual influye en el perfil financiero de las instituciones financieras locales.

Modelo de Negocio Conservador. Al cierre de 2019, Arrend mantiene el liderazgo en el segmento de arrendamiento, gracias a su modelo de negocio de arrendamiento con opción de compra de vehículos, maquinaria y equipos diversos para el país. Aun así, su franquicia es pequeña en el sistema financiero local, con una participación menor de 0.5% del total de activos.

Calidad Crediticia. Presionada: Los indicadores de rentabilidad de Arrend previos a la contingencia actual eran bajos (2019: 0.5%), aunque Fitch considera que el deterioro potencial esperado considerando los riesgos asociados a su negocio en el desempeño de su cartera. El entorno retador, que está ocasionando un aumento en el desempleo y una disminución en la capacidad de pago de las empresas, podría impactar su calidad crediticia. Los 20 deudores mayores representaron 2.5 veces (x) su patrimonio al cierre de 2019, lo que implica una exposición relevante en caso de deterioro imprevisto.

Rentabilidad Sensible a su Entorno: Fitch estima que la rentabilidad de Arrend podría estar presionada en 2020 por la reducción en los ingresos por colocación y la aplicación del diferimiento de pagos a una porción de su cartera. Asimismo, la agencia no descarta el posible aumento en el gasto por provisiones para los créditos que, ante la contingencia, se vean deteriorados. A diciembre de 2019, la utilidad antes de impuestos fue de 1.5% de los activos p. enéxico.

Diversificación Relativa en Fondos: Fitch considera que, a pesar de la estabilidad en el fondo en los últimos años, el dinamismo menor en el mercado de valores, junto al deterioro esperado de la cartera, reduce potencialmente la rentabilidad, podría presionar sus fuentes de fondo. En 2019, la deuda no garantizada de Arrend representó 62.4% de sus pasivos financieros, lo cual podría limitar la capacidad de Arrend para generar ingresos. La entidad emitió emisiones de deuda (45% del total) y líneas mayoristas con entidades bancarias (21%) e instituciones de desarrollo (35%).

Capitalización Moderada: Al cierre de 2019, el indicador de deuda a capital tangible fue de 5.2%, lo que indica una capacidad moderada de absorber pérdidas. Fitch estima que, a pesar de las condiciones desfavorables del entorno operativo, la entidad podría mantenerse favorecida por no pagar dividendos, lo que restringió en otros años su capacidad de fortalecer su patrimonio.

Sensibilidades de Calificación

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

Las calificaciones serían sensibles a un deterioro de sus préstamos y capitalización, reflejado en niveles consistentemente iguales o superiores a un índice de morosidad de 5% y apalancamiento de 12x, respectivamente. Asimismo, reducciones relevantes en sus fuentes de fondeo influirían sus calificaciones; no obstante, este no es el escenario base de Fitch.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

Comercial Administradora, S.A.
Informe de Calificación | 10 junio 2020

fitchratings.com

operaciones y no se prevén movimientos significativos en el tipo de cambio en el horizonte de calificación.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Morosidad Baja pero Creciente, antes de la Crisis
Los indicadores de morosidad de Arrend, previos a la contingencia de salud, eran bajos y reflejaban la solidez del sistema (diciembre 2019: 0.5%), aunque Fitch opina que no podría mantener su tendencia al alza, a raíz de un entorno operativo setado relacionado con la contingencia de salud actual. Aun cuando el negocio de arrendamiento mantiene en general coberturas de garantías reales altas, cercanas a 90% de la cartera para la entidad, el impacto esperado de la coyuntura actual sobre el aumento en el desempleo y una disminución en la capacidad de pago de las empresas es importante.

Fitch estima que, aunque la entidad mantiene niveles de morosidad bajos, la tendencia al alza del indicador es reflejo de la sensibilidad de Arrend al deterioro del entorno económico. A diciembre de 2019, su cartera con mora mayor de 90 días fue de 1.5%, un nivel bajo, pero producto de deterioros leves en el portafolio de préstamos. Asimismo, aunque el indicador permanece en niveles moderados, el indicador de morosidad de Arrend cambió favorablemente con el de sus pares con calificaciones similares y el promedio del sistema bancario de 2.2%.

El nivel de concentración por deudor, compañía, aliado, importante: los 20 mayores representaron 34.7% de la cartera de Arrend. Asimismo, la entidad a diciembre de 2019, Los cinco principales deudores representaron 1.5x el patrimonio, lo que Fitch opina que expone a Arrend a un riesgo importante ante el deterioro insperado de alguno de ellos. La diversificación de la cartera por sector económico es moderada, aunque el segmento individual, sensible a la volatilidad del entorno, muestra una participación relevante de 21%. Por otro parte, la cartera colocada en dólares fue de 41.7% de la cartera total y, favorablemente, 71% ha sido otorgada a generadores de esta divisa.

Rentabilidad Sensible a su Entorno

Fitch estima que la rentabilidad de Arrend podría estar presionada en 2020 por los menores ingresos por colocación y la aplicación del diferimiento de pagos a una porción de su cartera. Asimismo, la agencia no descarta el posible aumento en el gasto por provisiones para los créditos que ante la contingencia se vean deteriorados. A diciembre de 2019, la entidad tenía de ingresos netos 1.5% de los activos promedio, el nivel más bajo de los pares. Asimismo, la rentabilidad de Arrend no vendió adecuadamente los activos de un margen de interés neto más estrecho, a raíz de los menores ingresos por comisiones y el costo de provisiones bajas. A pesar de los controles crediticios y la morosidad baja, las provisiones han tendido a crecer alineadas con el aumento de la mora.

Los ingresos no financieros continuaron con su contribución razonable a los ingresos de Arrend. A diciembre de 2019, los ingresos no financieros representaron 27.8% de los ingresos operativos, compuestos principalmente por comisiones por servicios, seguros y factoraje. En opinión de Fitch, este es un indicador que podría verse afectado ante la reducción de la actividad de colocación de la entidad.

Capitalización Moderada

Arrend posee niveles de capitalización razonables para el tamaño de sus operaciones. Sin embargo, sus métricas de capitalización de 2019, reflejadas por entidades con calificaciones similares en 2018, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible (deuda sobre patrimonio) de 2018, lo cual refleja una capacidad moderada para absorber pérdidas inesperadas sin afectar su posición patrimonial. Considerando la concentración elevada por deudor, en caso de deterioros significativos en sus deudores principales, el capital podría verse presionado.

Arrend ha mostrado una importante distribución de dividendos que, sin embargo, se continuo en 2019 para preservar la estabilidad de sus métricas. La administración tiene la práctica de distribuir dividendos en proporción significativa a las utilidades del período, lo cual restringe la capacidad de la entidad para fortalecer sus niveles de capital y, por consiguiente, su capacidad de absorber pérdidas, a pesar de su generación alta de ingresos. No se prevén cambios

Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Entorno Operativo

El 3 de abril de 2020, Fitch disminuyó las calificaciones en escala Internacional de largo plazo en moneda local y extranjera de Guatemala a 'BB-' desde 'BB+' y revisó la perspectiva a Escala desde Negativa. Esta acción fue reflejo de la reducción en la flexibilidad fiscal por la baja recaudación de impuestos y la falta de medidas fiscales contundentes para el crecimiento en mayor de los ingresos, así como una recesión a la baja en el sector de servicios, el crecimiento en relación con los pendientes con los acreedores y la falta de liquidez en el sistema financiero. Asimismo, las expectativas de crecimiento en la economía, por otro lado, las condiciones de mercado de divisas, la estabilidad de las políticas monetaria y fiscal y la estabilidad macroeconómica, deuda pública baja respecto al PIB y liquidez externa sólida.

En opinión de Fitch, el desempeño de las instituciones financieras está altamente influenciado por el entorno de Guatemala, el cual presenta incertidumbre en términos de la magnitud y el alcance que los posibles efectos de la crisis sanitaria podrían tener en el desarrollo de las entidades. Por consiguiente, la agencia considera que la perspectiva del entorno continúa negativa, teniendo en cuenta que el brote de coronavirus podría afectar el crecimiento económico, las remesas, el empleo, entre otros factores, así como debilitar el perfil financiero de las instituciones. En principio, Fitch cree que el deterioro en el entorno operativo y la calidad de los préstamos y la rentabilidad de los préstamos, además, podrá presentarse cierta presión en sus niveles de capital y alternativas de fondos.

Entidad de Nicho, Franquicia Pequeña

Arrend es una institución financiera no bancaria, no regulada en Guatemala. Su franquicia es pequeña dentro del sistema financiero local, al representar cerca de 0.3% de los activos totales del mismo a diciembre de 2019. Aun así, se ha consolidado como una de las principales entidades de arrendamiento financiero y operador de servicios de factoraje de Arrend es un proveedor de servicios de arrendamiento con opción de compra para vehículos, maquinaria y equipos diversos; en menor medida, otorga préstamos financieros y servicios de factoraje. Tiene empresas hermanas que operan en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Equipo Gerencial y Gobierno Corporativo Adecuados

En opinión de Fitch, el equipo gerencial de la entidad cuenta con un grado de experiencia y competencia adecuados para enfrentar la crisis actual. La administración local centraliza la supervisión y el monitoreo de las operaciones de sus empresas hermanas regionales y locales, lo cual favorece la ejecución de sus iniciativas estratégicas y permite una mejor integración entre las entidades del grupo. Las prácticas de gobierno corporativo de Arrend permiten proteger los intereses de sus acreedores; no obstante, estas no poseen la profundidad observada en las entidades mejor calificadas.

Apetito de Riesgo Moderado

Arrend posee un apetito de riesgo moderado, reflejado en su negocio orientado principalmente a empresas, aunque con riesgo relativamente mayor, en comparación con el principal negocio de colocación de Arrend. Los controles de riesgo son adecuados para sus operaciones de arrendamiento más altas. Los controles de riesgo son adecuados para sus operaciones de arrendamiento e incluyen prácticas estándar de la industria financiera. Asimismo, como parte de sus políticas, la entidad tiene la propiedad de los bienes arrendados, los cuales constituyen la garantía de la operación; esta práctica permite mitigar el riesgo de las exposiciones al riesgo, aunque la recuperación por esta vía es más limitada temporalmente.

Fitch espera una desaceleración en el crecimiento crediticio de Arrend respecto al de 2019, dada las expectativas de desempeño de la economía guatemalteca para 2020, el impacto de la crisis sanitaria y la reducción en la capacidad de la cartera crediticia. Asimismo, la exposición a las tasas de interés es moderada, ya que la entidad ha sido históricamente más inclinada a trasladar incrementos imprevistos en las tasas de interés. Por otra parte, al cierre de 2019, la entidad tenía una posición larga en dólares estadounidenses, la cual representó un bajo 9.6% de su patrimonio. La estabilidad cambiaria del quetzal respecto al dólar estadounidense en los últimos años permite mitigar las

relevantes en los pagos de dividendos y Fitch estima que la rentabilidad permanecerá en niveles considerables, por lo que la posición patrimonial de Arrend continuará similar, aunque vinculada a las condiciones del entorno de negocios en el horizonte de calificación.

Fondo con Diversificación Relativa

A diciembre de 2019, la deuda no garantizada de Arrend representó 63.7% de sus pasivos financieros, lo cual indica una flexibilidad financiera favorable. La entidad conserva una cartera diversificada de depósitos, préstamos y líneas mayoristas con entidades bancarias (35%) e instituciones de desarrollo (23%). El Fondo de Arrend ha exhibido estabilidad en los últimos años y el acercamiento con los proveedores de capital ha sido favorable para mantener una cobertura de liquidez adecuada.

En opinión de Fitch, el fondo mayorista tiene una composición que favorece su estabilidad. Este proviene de más de 30 entidades financieras, entre las que se encuentran bancos comerciales, compañías de desarrollo y bancos internacionales, los cuales representaron 50%, 38% y 12% de las líneas de crédito, respectivamente a diciembre de 2019. Natural para una entidad financiera no bancaria, el fondo está concentrado por acreedor: el mayor proveedor de fondos representó cerca de 25% de las líneas de crédito, el mayor beneficiario de préstamos representó cerca de 25% de las líneas de crédito y el mayor moderadamente sus calces. Asimismo, 66% de dichos préstamos fueron otorgados en los estados Unidos y el resto en moneda local, lo cual es acorde con las políticas de la entidad.

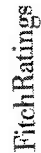
Por otra parte, las emisiones de deuda se componen de pagarés financieros tramitados en la bolsa local, 58% de las cuales poseen vaticinador. Dichas emisiones de diciembre de 2019. Dichas emisiones se encuentran balanceadas por moneda, recordadas casi en su totalidad en moneda local y dólares americanos. Estas emisiones han sido rotocadas en su totalidad, dado que poseen cerca de 5% de disponibilidad. La entidad ha alcanzado un balance relativo entre sus pasivos de fondeo y se enfocará en mantener su estructura actual, por lo que Fitch no anticipa cambios significativos en la composición en sus pasivos financieros.

Estado de Resultados

	31 mar. 2020	31 dic. 2019	31 dic. 2018	31 dic. 2017
	3 meses - Primer trimestre	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD millones	GTQ milles	GTQ milles	GTQ milles
Ingresos				
Ingreso por Arrendamientos Operativos y Financieros Nitos	3	82,284.1	78,121.5	74,286.1
Ingreso por Arrendamientos Operativos y Financieros Nitos	4	25,988.0	109,829.8	89,288.3
Ingreso por Arrendamientos Operativos y Financieros Nitos	2	14,228.0	62,447.3	54,672.2
Ingreso por Arrendamientos Operativos y Financieros Nitos	2	3,745.0	47,342.4	41,542.7
Ingreso por Arrendamientos Operativos y Financieros Nitos	1	9,537.5	29,984.5	21,028.4
Total de Ingresos	1	113,841.1	47,284.4	40,784.1
Utilidad Operativa antes de Provisiones	2	7,099.5	28,882.0	30,387.1
Cargos por Provisiones	0	1,184.1	3,154.4	2,862.0
Utilidad Operativa	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Cargos por Provisiones para Titulos Valores y Otros	2	6,782.3	25,702.0	27,586.0
Utilidad antes de Impuestos	2	7,377.0	21,995.5	27,586.0
Utilidad Neta	2	5,765.0	23,112.2	24,553.3
Utilidad Integral según Fitch	2	5,765.0	23,112.2	24,553.3
Nota: EBITDA	4	23,775.0	91,604.6	87,159.9
Tipo de cambio	USD1 = 7.10748467	USD1 = 7.10748467	USD1 = 7.10748467	USD1 = 7.10748467
n.a. = No aplica.				

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

Instituciones Financieras No Bancarias
Guatemala



Resumen Analítico

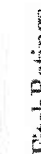
	31 mar 2020	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017
	3 meses - Primer trimestre	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Prestamos y Arrendamientos Vehículos (Préstamos y Arrendamientos Brutos)	n.a.	0.5	0.4	0.2
Credenciales de Préstamos y Arrendamientos Brutos (Intermedia)	n.a.	95.9	95.9	0.9
Prestamos y Arrendamientos Vehículos (Préstamos y Arrendamientos Netos)	n.a.	n.a.	0.0	0.0
Prestamos y Arrendamientos Vehículos (Préstamos y Arrendamientos Netos)	n.a.	6.5	5.4	1.7
Credenciales de Préstamos y Arrendamientos Netos	n.a.	0.2	0.3	0.3
Capital Base según Fitch	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdidas o Gastos por Venta de Reservas de Vehículos y Equipos Mayor	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Demeritos de Activos y Arrendamientos Brutos Promedio	2.0	1.5	2.3	3.1
Demeritos de Activos y Arrendamientos Netos Promedio	66.4	66.8	68.0	67.9
EBITDA (Ganancia, n.a.)	34.9	34.1	31.8	31.6
Ganancia No Financiera (Ganancia Bruta)	25.8	26.0	30.5	28.3
Utilidad antes de Impuestos y Provisiones Promedio	14.2	13.0	9.8	7.4
Cargos por Provisión de Utilidad Operativa antes de Provisiones	n.a.	1.5	1.6	1.4
Cargos por Depreciación/Impagos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia Operativa por Venta de Reservas de Vehículos y Equipos Utilidad	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdidas de Gastos por Venta de Reservas de Vehículos y Equipos Utilidad	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Activos Totales	3.2	5.2	5.3	5.0
Deuda Más Depósitos/Préstamos Totales	0.7	0.1	0.1	0.1
Deuda Más Depósitos/EBITDA	11.4	7.3	5.8	10.5
Capital Base según Fitch/Activos Prudenciales por Riesgo	3.2	5.2	5.3	5.0
Indicadores de Flujos, Liquidez y Cobertura				
Deuda Más Capitalización Total de Pasivos que Deseogan Intereses	n.a.	63.6	61.1	71.7
EBITDA/Activos por Intereses	n.a.	35.3	38.9	40.0
Puntos de Venta Prorrateados Total	1.5	1.5	1.6	1.6
Activos de Garantía Prorrateados Total	34.3	45.6	50.9	43.7
Diferencia en Activos Prorrateados y Declarados Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda No Garantizada Total de Pasivos que Deseogan Intereses	n.a.	56.9	85.4	n.a.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Ancead.

Comercial Administradora S.A.
Informe de Calificación | 10 junio 2020

fitchratings.com

Instituciones Financieras No Bancarias
Guatemala



Balance General

	31 mar 2020	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017
	3 meses - Primer trimestre	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD millones	GTQ milia	GTQ milia	GTQ milia
Activos				
Prestamos y Arrendamientos	17	140,021.6	126,939.4	88,372
Pérdidos Brutos	19	140,071.6	126,939.4	88,889.2
Pérdidos Netos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Arrendamientos Operativos, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversión en Financiamiento Directo y Arrendamiento	85	652,562.9	1,250,290.4	619,575.4
Capitalizable, Neto	104	800,584.5	1,403,062.9	716,189.7
Pérdidos y Arrendamientos Brutos	n.a.	n.a.	0.0	0.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	104	800,584.5	1,403,062.9	716,189.7
Prestamos y Arrendamientos Netos	0	0.0	0.0	0.0
Otros Activos Productivos	111	855,890.2	1,417,046.6	744,219.3
Total de Activos Productivos	135	1,040,884.1	1,715,771.5	918,779.0
Total de Activos	152	1,180,906.1	1,715,771.5	918,779.0
Pasivos y Patrimonio				
Deuda y Depósitos	84	382,681.1	517,343.2	480,568.7
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Depósitos	14	131,213.9	257,618.3	211,097.6
Total de Fondos de Corto Plazo	30	251,467.2	257,618.3	289,471.0
Total de Fondos de Largo Plazo	50	382,681.1	517,343.2	480,568.7
Otros Pasivos que Deseogan Intereses	109	380,099.7	565,345.0	765,147.3
Total de Pasivos que Deseogan Intereses	140	991,543.3	1,864,485.9	1,614,444.3
Total de Pasivos	170	1,181,643.0	1,715,771.5	918,779.0
Total de Patrimonio	15	119,263.1	102,601.6	98,534.7
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	15	119,263.1	102,601.6	98,534.7
Total de Pasivos y Patrimonio	185	1,300,906.1	1,715,771.5	918,779.0
Tipo de cambio	USD1 = GTQ2,886.67	USD1 = GTQ2,988.6	USD1 = GTQ2,771.5	USD1 = GTQ2,771.5

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Ancead.

Comercial Administradora S.A.
Informe de Calificación | 10 junio 2020

fitchratings.com





Contadores públicos y
consultores gerenciales

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

JUNTO CON

NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C.



Contadores públicos y
consultores gerenciales

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A., al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

Fundamento de la Opinión

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

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

Tel (502) 2303-5060 | Email: arevalo@pkfguatemala.com

PKF | 3ra. avenida 10-80 Zona 10, Edificio Forum Zona Viva, Torre II, Nivel 10 oficina 1001 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A.
Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma correspondiente o firmat.



Contadores públicos y
consultores gerenciales

Base contable

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

Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad

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

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

La administración de Comercial Administradora, S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, incluidas en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

Empresa en funcionamiento

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

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



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

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

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

AREVALO PÉREZ, IRALDA, Y ASOCIADOS S. C.

Firma Miembro de
PKF INTERNATIONAL LIMITED

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

Guatemala, C. A.
28 de febrero de 2020.



Contadores públicos y
consultores gerenciales

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

4



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

5

ÍNDICES FINANCIEROS

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
INGRESOS POR:		
Arrendamiento financiero	Q 82,324,097	Q 78,121,487
Intereses sobre créditos	20,470,083	15,025,039
Otros ingresos relacionados	9,917,766	12,095,409
Cuotas de seguros para arrendamiento	10,385,999	8,495,548
Intereses moratorios	6,605,618	6,294,060
Intereses por factoraje	7,035,588	5,969,641
Comisiones iniciales por arrendamiento	3,072,335	3,036,653
Venta de inventarios extraordinarios	2,293,451	1,098,436
Total de ingresos	142,104,837	130,136,273
COSTO FINANCIERO -NETO (Nota 20)	(63,862,733)	(55,405,017)
Utilidad bruta	78,242,204	74,731,256
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos generales y de administración (Nota 21)	(47,246,409)	(40,756,076)
Cuentas de dudosa recuperación	(3,180,000)	(3,215,399)
Total de gastos de operación	(50,426,409)	(43,971,475)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	27,815,795	30,759,781
Impuesto Sobre la Renta (Nota 22)	(4,883,241)	(6,165,126)
Utilidad neta del año	Q 22,932,554	Q 24,594,655
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en resultados de Compañías asociadas	179,693	(39,361)
Resultado integral del año	Q 23,112,247	Q 24,555,294
Impuesto Sobre la Renta (Nota 22)	Q 4,989,823	Q 5,789,171
Corriente	(130,569)	369,503
Diferido (ingreso) gasto (Nota 22 a)	4,869,254	6,158,674
Pagos definitivos de ISR	13,987	6,452
	Q 4,883,241	Q 6,165,126

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

7

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
BALANCES GENERALES
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

ACTIVO	PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
	2019	2018
CORRIENTE:		
Disponibilidades (Nota 4)	Q 141,287,563	Q 31,466,814
Inversión en arrendamiento financiero -Neta (Nota 5)	396,340,559	456,893,001
Cartera de créditos -Neta (Nota 6)	123,882,015	91,718,765
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	190,021,970	91,471,540
Activos por arrendar (Nota 8)	5,817,477	7,161,035
Gastos anticipados (Nota 9)	22,645,327	17,014,297
Total de activo corriente	879,994,911	695,725,452
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 10)	149,031,646	165,978,731
INVERSIÓN EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO LARGO PLAZO -Neta (Nota 5)	884,673,975	801,397,177
CARTERA DE CRÉDITOS LARGO PLAZO (Nota 6)	44,650,321	35,220,669
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA (Nota 11)	13,587,344	10,657,365
INVERSIÓN EN ASOCIADA (Nota 12)	809,693	590,639
MOBILIARIO, VEHÍCULOS, EQUIPO Y MEJORAS -Neto (Nota 13)	5,969,993	6,201,493
Total de activo	Q 1,978,717,883	Q 1,715,771,526
CORRIENTE:		
Porción corriente de préstamos bancarios (Nota 14)	Q 249,378,055	Q 267,618,285
Obligaciones financieras (Nota 15)	183,138,344	162,123,371
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 16)	79,293,363	55,779,043
Otras cuentas por pagar (Nota 17)	162,386,137	57,467,661
Total de pasivo corriente	674,195,899	542,988,360
PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 14)	297,964,396	258,565,894
OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Nota 15)	255,473,229	218,697,831
IMPUESTO DIFERIDO (Nota 22 b)	412,512	543,081
Total de pasivo	1,228,046,036	1,020,795,166
INGRESOS POR DEVENGAR (Nota 18)	638,139,903	592,374,733
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital suscrito y pagado (5,495,839 acciones comunes serie A, a un valor de Q. 10 c/u)	54,958,390	54,958,390
Reserva legal (Nota 19)	8,995,395	7,766,112
Prima en acciones	11,467,275	11,467,275
Utilidades acumuladas	13,998,637	3,854,556
Resultado integral del año	23,112,247	24,555,294
Total patrimonio de los accionistas	112,531,944	102,601,627
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	Q 1,978,717,883	Q 1,715,771,526

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

6

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -		
Saldo al inicio y final del año	Q 54,958,390	Q 54,958,390
RESERVA LEGAL (Nota 19)		
Saldo inicial	7,766,112	6,586,747
Más (menos) -		
Traslado de utilidades acumuladas	1,229,283	1,179,365
Saldo final	8,995,395	7,766,112
PRIMA EN ACCIONES		
Saldo al inicio y final del año	11,467,275	11,467,275
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo inicial	3,854,556	1,918,826
Más (menos) -		
Traslado de la utilidad del año anterior	24,555,294	23,603,415
Dividendos decretados	(13,158,804)	(20,488,320)
Traslado a reserva legal	(1,229,283)	(1,179,365)
Ajustes de años anteriores	(23,126)	-
Saldo final	13,998,637	3,854,556
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO -		
Saldo inicial	24,555,294	23,139,597
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(24,555,294)	(23,139,597)
Resultado integral del año	23,112,247	24,555,294
Saldo final	23,112,247	24,555,294
Total patrimonio de los accionistas	Q 112,531,944	Q 102,601,627

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	Q 23,112,247	Q 24,555,294
Partidas en conciliación entre utilidad neta del año y el efectivo neto aplicado a las actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	2,262,645	1,838,296
Bajas de activos fijos	1,062,958	169,388
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	(288,138)	2,107,184
Participación en compañías asociadas	(179,693)	39,361
Cambios netos en activos y pasivos-activos y aumento de pasivos-	25,970,019	28,709,523
Flujos de efectivo obtenidos por disminución de otros cuentas por pagar	128,432,796	62,343,255
Ingresos por devengar	45,765,170	592,374,733
Compañías relacionadas	16,947,085	-
Activos por arrendar	1,343,558	369,503
Impuesto sobre la renta diferido	-	555,087,491
Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos-	192,488,609	655,087,491
Otras cuentas por cobrar	(98,573,556)	(51,476,500)
Cartera de créditos	(64,029,120)	(686,878,265)
Gastos anticipados	(5,631,030)	(2,532,026)
Activos disponibles para la venta	(2,929,979)	(1,990,070)
Impuesto sobre la renta diferido	(130,569)	(67,448,406)
Compañías relacionadas	-	(2,013,663)
Activos por arrendar	(171,294,254)	(812,338,930)
Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de operación	47,164,374	(128,541,916)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(3,094,103)	(4,920,777)
Adquisición de acciones en relacionadas	-	(630,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(3,094,103)	(5,550,777)
Van...	Q 44,070,271	Q (134,092,693)

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
Vienen...	Q 44,070,271	Q (134,092,699)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Adquisición de préstamos bancarios	544,744,175	422,664,093
Aumento neto en obligaciones financieras	57,790,371	96,222,544
Amortización de préstamos bancarios	(523,625,264)	(377,048,564)
Pago de dividendos	(13,158,804)	(20,488,320)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	65,750,478	121,349,753
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	109,820,749	(12,742,940)
DISPONIBILIDADES, al inicio del año	31,466,814	44,209,754
DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)	Q 141,287,563	Q 31,466,814

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. Breve historia de la Compañía

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron aprobados por la Administración el 5 de febrero de 2020 y 13 de febrero de 2019 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. Unidad monetaria

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

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

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(b) Principales Políticas contables

i. Disponibilidades

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional y moneda extranjera.

ii. *Arrendamientos financieros*

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

(a) *Calidad de arrendadora*

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

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

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

iii. *Carriera de Créditos*

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

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

iv. *Activos por arrendar*

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

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

v. *Gastos anticipados*

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

vi. *Cuentas por cobrar a compañías relacionadas*

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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

vii. *Activos disponibles para la venta*

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

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

viii. *Inversiones en asociadas*

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

ix. *Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras*

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

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

xiii. *Impuesto Sobre la Renta*

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

(i) Corriente:

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

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25%, para los años 2019 y 2018.

(ii) Diferido:

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

xiv. *Reconocimiento de ingresos*

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

(i) Intereses sobre arrendamiento financiero:

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

(ii) Cuotas de seguro para arrendamientos:

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

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

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

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

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

xi. *Provisiones*

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

(i) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

xii. *Indemnizaciones laborales*

De acuerdo con el Código de Trabajo de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización a sus empleados sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias.

La Compañía es responsable por este pasivo laboral y el total pagado durante el período por este concepto se contabiliza como gasto en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendía a Q.2,049,648 y Q.1,050,000, respectivamente.

<p>El ingreso por seguro que se presenta corresponde a la ganancia neta obtenida por la Compañía en la operación de seguros, restándole a los ingresos por cuotas de seguro, los montos de gasto por seguro devengados por la Compañía en función de los riesgos definidos en las pólizas de seguro contratadas con la entidad aseguradora para cubrir los contratos de arrendamiento respectivos.</p> <p>(iii) Intereses sobre préstamos:</p> <p>Los intereses sobre los créditos se calculan con base en el valor principal pendiente de cobro considerando las tasas de interés pactadas y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Cuando un crédito se clasifica en estado de no acumulación de intereses, los intereses generados a partir de ese momento no se contabilizan.</p> <p>(iv) Intereses por moratorios:</p> <p>Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados conforme se perciben, estos se generan al momento de los atrasos en los pagos de las cuotas de rentas mensuales.</p> <p>(v) Comisiones iniciales por arrendamiento:</p> <p>Son todos los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato. Este se genera por el cobro de 1.70% sobre el valor del bien a financiar.</p> <p>El valor de los ingresos iniciales, resulta de la diferencia de los ingresos por los gastos iniciales cobrados a los clientes al momento de formalizar y del valor de las comisiones pagadas a los asesores financieros.</p> <p>(vi) Intereses por factoraje:</p> <p>Son los ingresos que se generan en descuento de documentos. Los intereses sobre descuentos de documentos, son facturados al momento de cobrarlos y realizar el desembolso.</p> <p>xv. Costo financiero—neto</p> <p>El costo financiero neto comprende los costos financieros y otros gastos financieros.</p> <p>Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.</p>	<p>Los ingresos financieros comprenden el interés ganado en cuentas bancarias y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados. El interés ingreso se reconoce cuando se acumula, utilizando el método de tasa de interés efectiva.</p> <p>xvi. Activos y pasivos en moneda extranjera</p> <p>Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quezales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (Ver Nota 2).</p> <p>El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.</p> <p>xvii. Transacciones en moneda extranjera</p> <p>Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.</p> <p>Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.</p> <p>Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.</p> <p>Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustarán a quezales al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.</p> <p>(c) Instrumentos financieros</p> <p>Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, disponibilidades, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, inversiones en asociadas, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.</p> <p>Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.</p> <p>Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.</p>
---	---

Deterioro de activos no financieros

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

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

Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

Los pasivos financieros de la Arrendadora incluyen préstamos bancarios por pagar, obligaciones financieras, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

(ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

(iii) Baja de pasivos financieros

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Arrendadora reconoció pérdidas crediticias por un monto de Q 17,550,168 y Q 17,838,306, respectivamente. (Ver Nota 25)

(d) Administración integral de riesgos

La Administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de contraparte, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes a la Arrendadora, así como evaluar su exposición total a los riesgos. La Administración de riesgos comprende los siguientes:

i. Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

ii. Riesgo de liquidez

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

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

iii. Riesgo de mercado

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

a. Riesgo de tipo de cambio

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

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

20

Al 5 de febrero de 2020, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q.7.64549 por US\$ 1.00.

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

El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarías en los ingresos y gastos de la entidad, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre las monedas funcionales o de operación en los países y la respectiva moneda extranjera. Este riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera.

b. Riesgo por variaciones en tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

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

iv. Riesgo tecnológico

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

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

v. Riesgo operacional

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

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

21

a/ Estas cuentas en moneda extranjera equivalen a US\$ 13,219,451 y US\$ 1,319,376, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2019, se observa un incremento en las disponibilidades en dólares derivado del uso de las líneas de crédito que se tenían disponibles a dicha fecha, para pagos de operación en el cierre del año.

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

	2019	2018
Cuentas monetarias		
Moneda Nacional	0.10% - 2.5%	0.10% - 1%
Moneda Extranjera	0.05% - 3%	0.20% - 1%
Cuentas de Ahorro	N/A	N/A
Moneda Nacional	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%
Moneda Extranjera		

d/ Al 31 de diciembre de 2018, la compañía tenía disponibles recursos financieros por la suma de Q 32,912,009, relacionados con contratos de préstamos suscritos para ser utilizados sin ninguna restricción como capital de trabajo cuando la Administración lo considere conveniente. [Ver nota 14 incisos a), b) y c)]

e/ Al 31 de diciembre de 2018, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo. Con excepción de una cuenta de tipo monetario, utilizada para la recolección de fondos para la atención a la obligación contraída con BJO (Belgian Investment Company for Developing Countries), por un monto de Q 27.

5. Inversión en arrendamiento financiero -Neta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integraba de la siguiente manera:

	2019	2018
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	d/ Q 1,298,564,702	Q 1,276,128,484
Menos -		
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	d/ (17,550,168)	(17,838,306)
Total inversiones en arrendamiento financiero	a/, b/, e/ y f/ 1,281,014,534	1,258,290,178
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo	(396,340,559)	(456,893,001)
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo	e/ Q 884,673,975	Q 801,397,177

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

Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integraba de la manera siguiente:

	2019	2018
Caja	Q 29,610	Q 24,621
Caja chica	-	215,859
Depósitos en tránsito	29,610	240,480
Bancos		
Moneda local		
Banco Industrial, S. A.	20,835,847	1,846,744
Banco G&T Continental, S. A.	16,722,697	16,404,194
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	857,590	988,229
Banco de América Central, S. A.	611,686	463,666
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	364,652	1,250,785
Banco Promerica	36,577	39,022
Banco Ficohisa Guatemala, S. A.	31,887	-
Banco Internacional, S. A.	22,585	25,743
	39,483,521	21,018,383

Moneda extranjera

Banco Industrial, S. A.	57,376,152	750,673
Banco Promerica, S. A.	16,206,540	101,500
Banco Ficohisa Guatemala, S. A.	15,405,978	5,067
Banco de América Central, S. A.	8,992,366	137,820
Banco G&T Continental, S. A.	2,458,903	613,556
Westrust Bank	964,678	4,995,224
Mercom Bank	240,930	5,986
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	77,204	3,387,868
Allegiance Bank	44,759	161,653
Banco Internacional, S. A.	6,922	48,604
	a/, b/ 101,774,432	10,207,951
	141,257,963	31,226,334
	c/, d/ y e/ Q 141,287,563	Q 31,466,814

6. <u>Cartera de créditos</u>				
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integraban así:				
		2019		2018
Total Préstamos:			Q	126,939,434
Fiduciarios <u>a/</u>		Q	168,532,336	Q
Menos -				
Cartera de créditos a corto plazo		(123,882,015)		(91,718,765)
Cartera de créditos a largo plazo		Q	44,650,321	Q
				35,220,669
<u>a/</u> Los préstamos fiduciarios devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 12.98% y 15.09% para el año 2019 y un promedio que oscila entre 12.19% y 14.55% para el año 2018, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 120 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía registro Q 62,593,841 y Q 43,907,741 por operaciones de factoringe respectivamente.				
El saldo de la cartera de créditos incluye montos en moneda extranjera por US\$ 6,827,973 y US\$ 5,713,406, respectivamente. El incremento en este rubro corresponde al incremento en la operación de factoringe derivado que son préstamos de corto plazo y con tasas de interés competitivas, adicional al registro de los ingresos por devengar. Ver Nota 18 .				
7. <u>Otras cuentas por cobrar</u>				
Al 31 de diciembre 2019 y 2018, corresponden a:		2019		2018
Impuestos por cobrar -			Q	24,227,182
Impuesto de Solidaridad - ISO		20,881,135		4,782,111
Impuestos Sobre la Renta - ISR		7,851,294		2,961,397
Impuesto al Valor Agregado - IVA		16,660		31,970,690
Impuestos acreditables (Nota 21)		28,749,089		(5,789,171)
		(4,999,823)		26,181,519
Otras cuentas por cobrar	<u>b/</u>	154,105,225		49,091,293
Cuentas por cobrar clientes	<u>c/</u>	11,309,607		15,165,212
Cuenta por cobrar ISCV		497,391		395,033
Promocionales		281,663		356,011
Cheques rechazados	<u>d/</u>	73,162		281,046
Seguros por liquidar		5,656		1,426
	<u>a/</u>	Q	190,021,970	Q
				91,471,540

<u>a/</u> Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 73,266,490 y US\$ 81,058,651, respectivamente.				
<u>b/</u> Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 11.50% y 13.91% para el año 2019 y entre 11.54% y 13.84% para el año 2018.				
<u>c/</u> La inversión neta en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo representa la porción de los saldos de negocios que tienen vencimientos a más de doce meses.				
<u>d/</u> El detalle de las recuperaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:				
Inversión en arrendamiento con vencimiento:		2019		2018
Hasta un año	Q	401,770,508	Q	463,370,195
Entre 1 y 5 años	Q	896,794,194	Q	812,758,289
	Q	1,298,564,702	Q	1,276,128,484
<u>e/</u> Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de inversión neta en arrendamiento financiero incluye US\$ 33,019,813 y US\$ 22,965,602, respectivamente, que se otorgaron como garantía de préstamos bancarios recibidos.				
<u>f/</u> Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuentas por cobrar vencidas (lenta recuperación) por varios conceptos se encuentran en cobro administrativo ascienden a Q 5,375,036 y Q 2,109,971; y en cobro judicial Q 6,763,960 y Q 4,605,066, respectivamente.				
<u>g/</u> Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el período se desglosan a continuación:				
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		2019		2018
Saldo al inicio del año	Q	17,838,306	Q	15,731,122
Más (menos) -				
Cargos del año		3,180,000		3,215,399
Créditos aplicados en el año		(3,468,138)		(1,108,215)
Saldo al final del año	Q	17,550,168	Q	17,838,306

10. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

La Compañía realiza y mantiene transacciones significativas con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

	2019	2018
Cuentas por cobrar -		
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	Q 52,741,488	Q 63,850,971
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	38,188,906	41,993,947
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	22,291,869	39,983,511
Arrend Leasing, S. A. - Panamá	22,830,926	16,192,044
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica	12,701,407	3,238,382
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A.	115,360	559,186
FIVA, S. A.	160,690	160,690
	Q 149,031,646	Q 165,978,731

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

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

	2019	2018
Ingresos		
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	Q 4,719,979	Q 3,331,076
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	3,356,502	1,910,083
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	2,798,825	2,897,369
Arrend Leasing, S. A. - Panama	1,798,809	570,180
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas, Arrend, S. A.	1,505,625	1,946,114
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica	568,986	139,727
	Q 14,748,726	Q 10,794,549

a/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera ascendían a US\$ 748,845 y US\$ 849,078, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2019, este monto corresponde principalmente a los cupos autorizados disponibles de préstamos y factoraje. El incremento en este rubro correspondía a la actualización de los cupos de préstamos con compañías relacionadas y cupos de factoraje, adicionalmente a unas garantías de la cartera.

c/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cuentas por cobrar clientes corresponden a facturación efectuada a clientes por rentas contractuales, cuyo pago efectivo aún no se ha percibido.

d/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cheques rechazados incluyen montos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 2,940 y US\$ 9,843, respectivamente; dichas operaciones de cheques rechazados se solventaron en el mes de enero y febrero del año inmediato siguiente. Las otras operaciones corresponden a los cheques rechazados en moneda local.

8. Activos por arrendar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tiene activos adquiridos para arrendar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

	2019	2018
Vehículos	Q 5,576,178	Q 5,474,897
Lotes para la venta	193,678	193,678
Equipo de Comunicación	38,718	8,887
Maquinaria industrial	8,903	1,483,573
	Q 5,817,477	Q 7,161,035

a/ Esta cuenta correspondía a montos en US\$ dólares, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuyo equivalente en dicha moneda asciende a US\$ 1,156 y US\$ 123,558, respectivamente.

9. Gastos anticipados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

	2019	2018
Seguros anticipados	Q 13,806,601	Q 13,197,533
Gastos pagados por anticipado	7,557,708	3,808,468
Depósitos judiciales	1,270,223	-
Depósitos en garantía	10,795	8,296
	Q 22,645,327	Q 17,014,297

11. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a:

Año 2019:	Costo original	Valor de realización
Inmuebles	Q 6,293,283	Q 6,293,283
Vehículos	6,746,910	6,746,910
Maquinaria Industrial	370,057	370,057
Mobiliario y Equipo	177,094	177,094
Año 2018	Q 13,587,344	Q 13,587,344
	Q 10,657,365	Q 10,657,365

12. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se encuentran integradas por 6,300 acciones de FIVA, S. A., según título No. 2 serie única, a un valor de Q 100 cada una, por un monto de Q 630,000. Al 31 de diciembre de 2019, estas inversiones fueron ajustadas al método de participación y se registró a resultados del año Q 179,693 y (Q 39,361), respectivamente. El saldo de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de Q 809,693 y Q 590,639. Dicho monto no fue registrado en los libros contables oficiales.

13. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras-Neto

El detalle del mobiliario, vehículos, equipo y mejoras, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Año 2019:	Cifras expresadas en Quetzales		
	Saldo inicial	Bajas y/o retiros	Saldo final
Equipo de cómputo	7,134,838	1,431,234	7,632,496
Mejoras a la propiedad	5,826,784	134,236	5,961,020
Mobiliario y equipo	3,986,056	120,099	4,100,439
Vehículos	1,743,449	1,408,534	1,722,563
Mobiliario, vehículos equipo y mejoras	18,701,127	3,094,103	19,416,518
Menos - Depreciaciones acumuladas	(12,499,634)	(2,262,645)	(13,446,525)
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras - Neto	6,201,493		5,969,993
Año 2018	3,288,400	3,082,481	6,201,493

28

14. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los préstamos bancarios y préstamos en otras entidades son los siguientes:

	2019		2018	
<i>Moneda Local -</i>				
Banco Industrial, S. A.	a/ Q	105,382,818	Q	75,335,244
Banco G&T Continental, S. A.	b/	47,584,800		72,609,720
Banco Internacional, S. A.	c/	25,749,241		17,331,132
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	d/	-		13,333,344
		<u>178,716,859</u>		<u>178,609,440</u>
<i>Moneda Extranjera-</i>				
Blue Orchard Finance, LTD	e/	70,572,703		54,803,396
El fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo -Norfund	f/	65,440,140		73,501,025
Banco de América Central, S. A.	g/	63,425,608		44,874,310
Symbiotics, S. A.	h/	48,117,750		40,618,988
Banco Industrial, S. A.	i/	30,795,360		30,947,800
Belgian Investment Company for Developing Countries - BIO	j/	24,636,288		-
Oikocredit	k/	21,433,571		36,742,775
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	l/	15,397,680		-
Banco Promerica, S. A.	m/	14,627,796		14,700,205
Banco Internacional, S. A.	n/	13,793,758		17,730,511
Mercom Bank		384,938		33,655,729
		<u>368,625,592</u>		<u>347,574,739</u>
Total préstamos bancarios		547,342,451		526,184,179
Menos -				
Porción corriente		(249,378,055)		(267,618,285)
Porción a Largo Plazo		<u>297,964,396</u>		<u>258,565,894</u>
a/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.75% al 7.50% con vencimiento entre el año 2020 al 2025 para el año 2019 y 2018, respectivamente, por los siguientes montos:				
		2019		2018
Banco Industrial, S. A.			Q	105,382,818
Moneda local			Q	30,795,360
Moneda extranjera			Q	136,178,178
			Q	106,283,044

29

l/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo era equivalente a US\$ 4,000,000, para ambos años.

m/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre 7.15% al 7.26%, con vencimiento entre el año 2020 al 2023, para el año 2019 y 2018, respectivamente.

n/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.00% al 7.50%, con vencimiento entre el año 2022 al 2024, para el año 2019 y 2018, respectivamente, por los siguientes montos:

	2019	2018
Banco Internacional, S. A.		
Moneda local	Q 25,749,241	Q 17,331,132
Moneda extranjera	l/ 13,793,758	17,730,511
	Q 39,542,999	Q 35,061,643

o/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo era equivalente a US\$ 1,791,667 y US\$ 2,291,667, respectivamente.

p/ Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a un préstamo fiduciario y una línea de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6% al 7.15%.

q/ Préstamos prendarios en US dólares con una tasa de interés anual entre el 6.40% al 6.60% con vencimiento entre el año 2020 al 2023. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo era equivalente a US\$ 9,166,667 y US\$ 7,083,333, respectivamente.

r/ Préstamos prendarios en dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Norfund (en español El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo) con una tasa de interés anual entre el 6.40% al 6.50% con vencimiento entre el año 2020 al 2028. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo era equivalente a US\$ 8,500,000 y US\$ 9,500,000 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 de la deuda total US\$ 4,000,000 corresponden a una deuda subordinada.

s/ Préstamos prendarios en dólares y una línea de crédito con Banco de América Central, S. A., con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento entre el año 2020 al 2024. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo era equivalente a US\$ 8,238,333 y US\$ 5,800,000 respectivamente.

t/ Préstamos en dólares con Symbiotics, S. A. con una tasa de interés anual entre el 6.50% al 6.76% con vencimiento entre el año 2020 al 2023. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo era equivalente a siete y cuatro pagarés por US\$ 6,250,000 y US\$ 5,250,000 respectivamente.

30

u/ Préstamo en US\$ dólares, con una tasa de interés anual del 6.84%, con vencimiento en diciembre de 2023. El saldo al 31 de diciembre de 2019 era equivalente a US\$ 3,200,000.

v/ Préstamos fiduciarios en dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual del 6.52%, con vencimiento en junio del año 2023. El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era equivalente a US\$ 2,784,000 y US\$ 4,749,000, respectivamente.

w/ Préstamo en US\$ dólares, con una tasa de interés anual del 7%, con vencimiento en enero de 2020, equivalente a US\$ 2,000,000.

x/ Línea de crédito en US dólares con Banco Promerica, S. A., con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en octubre de 2020 y noviembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo era equivalente a US\$ 1,900,000 para ambos años.

y/ Préstamo en US\$ dólares, en cuenta corriente con preaviso, con Mercom Bank, con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento en agosto de 2020. El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era equivalente a US\$ 50,000 y US\$ 4,350,000 respectivamente.

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

	2019	2018
2019	Q -	Q 229,951,664
2020	144,644,598	144,644,598
2021	235,930,306	151,587,917
2022 en adelante	166,767,547	-
	Q 547,342,451	Q 526,184,179

15. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras están representadas por Pagarés Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 438,611,573 (incluyen US\$ 25,971,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.62% y 8.33%) y Q 380,821,202 (incluyen US\$ 23,854,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.76% y 8.53%), respectivamente.

31

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la antigüedad de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019 -

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

Al 31 de diciembre de 2018 -

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
Corto plazo -			
Hasta 6 meses	Q 57,408,169	Q 28,101,000	Q 85,509,169
De 6 meses a un año	52,201,202	24,413,000	76,614,202
	109,609,371	52,514,000	162,123,371
Largo plazo -			
De 1 a 5 años	74,947,831	143,750,000	218,697,831
	Q 184,557,202	Q 196,264,000	Q 380,821,202

16. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a:

	2019		2018	
Vendedores	a/ Q	41,866,711	Q	22,809,679
Ingresos por aplicar		25,077,869		22,549,620
Prestaciones laborales	b/	4,237,389		2,894,332
Proveedores	c/	3,117,552		1,018,904
Intereses		2,369,032		3,682,786
Bonificaciones		1,714,620		1,827,597
Impuestos por pagar		871,610		648,881
Seguros		38,580		347,244
	d/ Q	79,293,363	Q	55,779,043

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

b/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se incluyen entre las prestaciones laborales, las provisiones para aguinaldo, bono 14, vacaciones, así como estimaciones de cálculo para indemnizaciones.

c/ Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar y gastos acumulados se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por la suma de US\$ 361,979 y US\$ 67,501, respectivamente que es pagadera en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

d/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cuentas por pagar y gastos acumulados incluían montos en moneda extranjera por US\$ 4,045,469 y US\$ 3,394,860, respectivamente.

17. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a:

	2019		2018	
Cuentas por pagar varias	a/ Q	158,520,798	Q	55,939,427
Provisiones presupuestadas	b/	3,277,085		681,012
Cuentas por pagar RH		496,032		821,700
Cheques caducados		87,032		16,051
Otras cuentas por pagar RH		5,190		9,471
	Q	162,386,137	Q	57,467,661

a/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se incluyen provisiones de gastos por mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2019 se tuvo un incremento que corresponde principalmente a los cupos autorizados disponibles de préstamos a las compañías del Grupo y factoraje.

b/ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se incluyen provisiones de gastos por diferentes conceptos, que son ejecutados en el primer mes del período siguiente.

18. Ingresos por devengar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 este saldo ascendía a Q 638,139,903 y otros rubros integrados en la renta total de los contratos, los cuales serán registrados como ingresos al momento de ser devengados.

19. Reserva legal

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

22. Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

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

	2019		2018	
	Q		Q	
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	27,981,500		30,713,988	
Más (menos) -				
Rentas No afectas	(11,927,918)		(9,037,244)	
Rentas exentas	(225,357)		(163,349)	
Gastos no deducibles	4,171,067		1,643,309	
Renta Imponible	19,999,292	Q	23,156,684	Q
Tasa de impuesto		25%		25%
Impuesto Sobre la Renta corriente	4,999,823		5,789,171	
Más - Impuesto definitivo de ISR	13,987		6,452	
	5,013,810		5,795,623	
Más (menos)-				
Impuesto Sobre la Renta diferido	(130,569)	a/	369,503	
Impuesto Sobre la Renta	4,883,241		6,165,126	
Pagos definitivos de ISR	(13,987)		(6,452)	
Impuestos acreditables (Nota 7)	(4,999,823)		(5,789,171)	
Impuesto Sobre la Renta diferido	130,569		(369,503)	
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q	-	Q	-

a/ El ingreso para los años 2019 y 2018 por el Impuesto Sobre la Renta Diferido se detallan a continuación:

	2019		2018	
	Q		Q	
Impuesto diferido neto pasivo al final del año	412,512	Q	543,081	
Menos:				
Impuesto diferido neto pasivo al inicio del año	(543,081)		(173,578)	
Impuesto diferido (ingreso) gasto	Q	(130,569)	Q	369,503

Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, la reserva legal podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendía a Q 8,995,395 y Q 7,766,112 respectivamente.

20. Costo financiero -neto

Por su naturaleza los costos financieros incurridos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran de la manera siguiente:

	2019		2018	
	Q		Q	
Intereses sobre préstamos bancarios	32,133,573	Q	29,684,362	
Intereses sobre pagarés financieros	30,333,761		24,922,845	
Gastos bancarios y comisiones	1,395,399		797,810	
	Q	63,862,733	Q	55,405,017

21. Gastos generales y de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran así:

	2019		2018	
	Q		Q	
Sueldos, salarios y prestaciones	23,596,994	Q	20,550,568	
Gastos generales	6,698,295		5,226,660	
Honorarios, servicios y legales	5,689,463		5,621,952	
Depreciaciones y amortizaciones	2,143,944		1,832,294	
Publicidad y mercadeo	1,696,800		1,233,704	
Alquileres	1,532,481		1,451,503	
Dieta	1,105,761		1,192,345	
Gastos varios	1,074,150		1,213,900	
Comunicaciones	911,806		756,402	
Servicios de cómputo	837,638		265,556	
Entrenamiento y capacitación	513,111		208,476	
Mantenimiento	463,643		398,666	
Gastos de viaje	433,871		225,397	
Otros gastos	412,107		449,024	
Papelaría y útiles	136,345		129,629	
	Q	47,246,409	Q	40,756,076

23. Compromisos y contingencias

a) Compromisos

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

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

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales ascendió a Q. 1,556,219 y Q. 1,498,173 y para Sucursales a Q. 88,986 y Q. 82,287, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía tiene compromisos de compra con proveedores (vendedores) por colocación de activos para arrendar por un monto de Q. 41,866,711 y Q. 22,809,679, respectivamente.

b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 los asesores legales de Comercial Administradora, S. A., indicaron que existe un ajuste fiscal formulado por la Superintendencia Administración Tributaria – SAT en las operaciones del ejercicio fiscal 2013 y consiste en un reclamo de Impuesto Sobre la Renta del 5% sobre el valor de una capitalización de utilidades retenidas en el período mencionado. El proceso se encuentra en seguimiento al Recurso de Casación interpuesto por los asesores legales ante la Corte Suprema de Justicia a principios del año 2019 para impugnar el ajuste formulado. El monto del ajuste que la SAT pretende cobrar en concepto de Impuesto Sobre la Renta es de Q. 637,000 más las sanciones correspondientes; esto con una base de cálculo de Q. 12,740,000.

Al 31 de diciembre de 2019 la empresa tenía esa contingencia, sin embargo, a principios del mes de enero el Consejo de Administración tomó la decisión de hacer el pago del impuesto reclamado por el fisco de Q. 637,020.

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

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

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 un método contable que puede diferir de los criterios establecidos por la Superintendencia de Administración Tributaria.

24. Conciliación de cifras con libros legales

En la preparación de los estados financieros de la Compañía por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se incluyen varios ajustes, que aunque no se contabilizaron en los libros legales de la Compañía, si se consideraron para presentar los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

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

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

	Debe	Haber
Impuesto Sobre la Renta por pagar	Q. 4,999,823	
Provisión de indemnizaciones	3,085,469	
Ingresos	2,699,142	
Utilidades acumuladas	2,563,294	
Impuesto de Solidaridad gasto	938,919	
Provisión honorarios	757,430	
Otras cuentas por pagar	198,932	
Van...	Q. 15,243,009	Q. -

	Debe	Haber
Vienen...	Q 9,604,755	Q 9,252,520
Provisión honorarios		132,685
Provisión indemnizaciones		121,486
Gastos generales		58,703
Inversiones en asociadas		39,361
	Q 9,604,755	Q 9,604,755

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

La determinación del monto de reserva legal para los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
Utilidad neta <u>a/</u>	Q 24,585,643	Q 23,587,309
Porcentaje de reserva legal	5%	5%
Reserva legal	Q 1,229,283	Q 1,179,365

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

25. Exposición a los riesgos

Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2019	2018
Disponibilidades (Nota 4)	Q 141,287,563	Q 31,466,814
Inversión financiera (Nota 5)	1,281,014,534	1,258,290,178
Cartera de créditos (Nota 6)	166,532,336	126,939,434
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	190,021,970	91,471,540
	Q 1,780,856,403	Q 1,508,167,966

	Debe	Haber
Vienen...	Q 15,243,009	Q -
Participación en resultados de compañías Asociadas	179,693	
Impuestos por liquidar		4,999,823
Utilidades acumuladas		4,655,068
Ingresos percibidos no devengados		1,820,373
Otras cuentas por pagar		1,370,264
Ingresos		1,360,582
Otros gastos		493,817
Impuesto Sobre la Renta diferido		412,512
Inversión en asociadas		179,693
Impuesto Sobre la Renta diferido ingreso	Q 15,422,702	Q 130,570
	Q 15,422,702	Q 15,422,702

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2018 <u>a/</u>	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF
Activos	1,715,363,450	447,437	39,361	1,715,771,526
Pasivos y otros	1,614,876,727	4,496,006	2,789,178	1,613,169,899
Patrimonio	76,899,419	2,637,701	3,784,615	78,046,333
Resultados	23,587,304	2,023,611	2,991,601	24,555,294
	1,715,363,450	9,604,755	9,604,755	1,715,771,526

b/ Al 31 de diciembre 2018, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Provisión de indemnizaciones	Q 3,206,955	
Utilidades acumuladas	2,637,699	
Ingresos	1,808,019	
Provisión honorarios	1,090,113	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	369,503	
Cuentas por pagar	196,934	
Honorarios gasto	132,685	
Indemnización gasto	121,486	
Participación en resultados de compañías Asociadas	39,361	
Utilidades acumuladas		Q 3,784,615
Ingresos		1,913,658
Ingresos percibidos no devengados		1,360,581
Indemnización gasto		846,421
Impuesto diferido		543,081
Cuentas por pagar		431,346
Honorarios gasto		372,818
Van...	Q 9,604,755	Q 9,252,520

25. Exposición a los riesgos

Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2019	2018
Disponibilidades (Nota 4)	Q 141,287,563	Q 31,466,814
Inversión financiera (Nota 5)	1,281,014,534	1,258,290,178
Cartera de créditos (Nota 6)	166,532,336	126,939,434
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	190,021,970	91,471,540
	Q 1,780,856,403	Q 1,508,167,966

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

	2019	2018
Inversión financiera (Nota 5)	Q 1,281,014,534	Q 1,258,290,178
Cartera de créditos (Nota 6)	168,532,336	126,939,434
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 5)	17,550,168	17,838,306
	<u>Q 1,467,097,038</u>	<u>Q 1,403,067,918</u>

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

	2019	2018
Cilientes menores	Q 534,736,570	Q 942,498,286
Cilientes mayores	<u>Q 932,360,468</u>	<u>Q 460,569,632</u>
	<u>Q 1,467,097,038</u>	<u>Q 1,403,067,918</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el cliente más significativo para la Arrendadora tiene un saldo de Q 137,462,845 y Q 175,269,153, respectivamente, el cual está incluido en la cartera de créditos e inversiones.

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

Pérdida por deterioro

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la antigüedad de la cartera de créditos y de la inversión neta en arrendamiento es la siguiente:

	Valores al 31-Dic-2019	
	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5. (a)]
Q Sin vencer	813,317,626	Q 12,500,530
0-30 días	2,528,675	474,609
31-60 días	2,761,186	518,249
61-360 días	7,746,885	1,454,018
Más de un año	2,602,762	2,602,762
	<u>Q 828,957,134</u>	<u>Q 17,550,168</u>

Valores al 31-Dic-2018

	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5. (a)]	
	Registrado	Total en Q
Q Sin vencer	795,150,621	Q 15,003,859
0-30 días	5,051,776	615,034
31-60 días	4,103,492	499,584
61-360 días	5,314,484	647,019
Más de un año	1,072,810	1,072,810
	<u>Q 810,693,183</u>	<u>Q 17,838,306</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el deterioro es estimado sobre los saldos de capital de los contratos.

Riesgo en moneda extranjera

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

	Año 2019	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q
ACTIVOS				
Disponibilidades (Nota 4)	39,513,131	101,774,432	141,287,563	
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	716,947,554	564,066,980	1,281,014,534	
Cartera de créditos (Nota 6)	115,964,864	52,567,472	168,532,336	
Compañías relacionadas (Nota 10)	276,053	148,755,593	149,031,646	
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	96,665,177	121,819,597	218,484,774	
TOTAL ACTIVOS	<u>969,366,779</u>	<u>988,984,074</u>	<u>1,958,350,853</u>	
		Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q	
PASIVOS				
Préstamos bancarios (Nota 14)	178,716,859	368,625,592	547,342,451	
Obligaciones financieras (Nota 15)	238,664,999	199,946,574	438,611,573	
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	472,186,616	407,632,787	879,819,403	
TOTAL PASIVOS	<u>889,568,474</u>	<u>976,204,953</u>	<u>1,865,773,427</u>	
Exposición de la Compañía	<u>79,798,305</u>	<u>12,779,121</u>	<u>92,577,426</u>	

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

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

Instrumentos financieros	2019		2018	
	Q	a/	Q	a/
Disponibilidades (Nota 4)	141,287,563		31,466,814	
Inversiones en arrendamiento financiero (Nota 5 f)	1,281,014,534		1,258,290,178	
Cartera de créditos (Nota 6 a/)	168,532,336		126,939,434	
Compañías relacionadas (Nota 10)	149,031,646		165,978,731	
	Q 1,739,866,079		Q 1,582,675,157	

Año 2018	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q		Total en Q a/
	Monto en Q	US\$	
ACTIVOS			
Disponibilidades (Nota 4)	21,061,725	10,405,089	31,466,814
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	631,143,452	627,146,726	1,258,290,178
Cartera de créditos (Nota 6)	82,735,097	44,204,337	126,939,434
Compañías relacionadas (Nota 10)	719,876	165,258,855	165,978,731
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	65,115,662	50,531,210	115,646,872
TOTAL ACTIVOS	800,775,812	897,546,217	1,698,322,029
		Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	
PASIVOS			
Préstamos bancarios (Nota 14)	178,609,440	347,574,739	526,184,179
Obligaciones financieras (Nota 15)	196,264,000	184,557,202	380,821,202
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	350,086,243	355,535,194	705,621,437
TOTAL PASIVOS	724,959,683	887,667,135	1,612,626,818
Exposición de la Compañía	75,816,129	9,879,082	85,695,211

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

Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los instrumentos financieros que generan Intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros	2019		2018	
	a/	Q	a/	Q
Tasa variable				
Activos financieros	1,739,866,079		1,582,675,157	
Pasivos financieros	(504,630,386)		(402,490,978)	
Tasa fija				
Pasivos financieros	(535,425,746)		(504,514,403)	
	Q 699,809,947		Q 675,669,776	

Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado en el balance general, se presenta a continuación:

	Valores al 31 de Diciembre de 2019	
	En libros	Razonables
Activo financiero:		
Disponibilidades (Nota 4)	Q 141,287,563	Q 141,287,563
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)	1,281,014,534	1,185,004,904
Cartera de créditos (Nota 6)	168,532,336	165,330,024
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	190,021,970	190,021,970
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)	149,031,546	159,170,872
Q 1,929,888,049	Q 1,840,815,333	
Pasivo financiero:		
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 547,342,451	Q 549,343,510
Obligaciones financieras (Nota 15)	438,611,573	436,552,991
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	879,819,403	879,819,403
Q 1,865,773,427	Q 1,865,715,904	
	Valores al 31 de Diciembre de 2018	
	En libros	Razonables
Activo financiero:		
Disponibilidades (Nota 4)	Q 31,466,814	Q 31,466,814
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)	1,258,290,178	1,072,097,834
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	125,661,748
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	91,471,540	91,471,540
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)	165,978,731	177,297,580
Q 1,674,146,697	Q 1,497,995,516	
Pasivo financiero:		
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 526,184,179	Q 509,529,352
Obligaciones financieras (Nota 15)	380,821,202	379,934,996
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	705,621,436	705,621,436
Q 1,612,626,817	Q 1,595,085,784	

Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

Al 31 de diciembre de 2019		Flujo de efectivo				
	Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 547,342,451	Q 619,629,629	Q 83,815,951	Q 187,371,984	Q 317,100,769	Q 31,340,925
Obligaciones Financieras (Nota 15)	438,611,573	486,485,643	107,794,027	101,139,130	277,552,486	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	241,679,500	241,679,500	241,679,500	-	-	-
Q 1,227,633,524	Q 1,347,794,772	Q 433,289,478	Q 288,511,114	Q 594,653,255	Q 31,340,925	
Al 31 de diciembre de 2018		Flujo de efectivo				
	Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 526,184,179	Q 587,601,998	Q 134,709,393	Q 162,268,380	Q 254,646,305	Q 35,977,920
Obligaciones Financieras (Nota 15)	380,821,202	426,810,810	98,157,733	87,153,367	241,499,710	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	113,246,704	113,246,704	113,246,704	-	-	-
Q 1,020,252,085	Q 1,127,659,512	Q 346,113,830	Q 249,421,747	Q 496,146,015	Q 35,977,920	

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

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

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

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

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

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

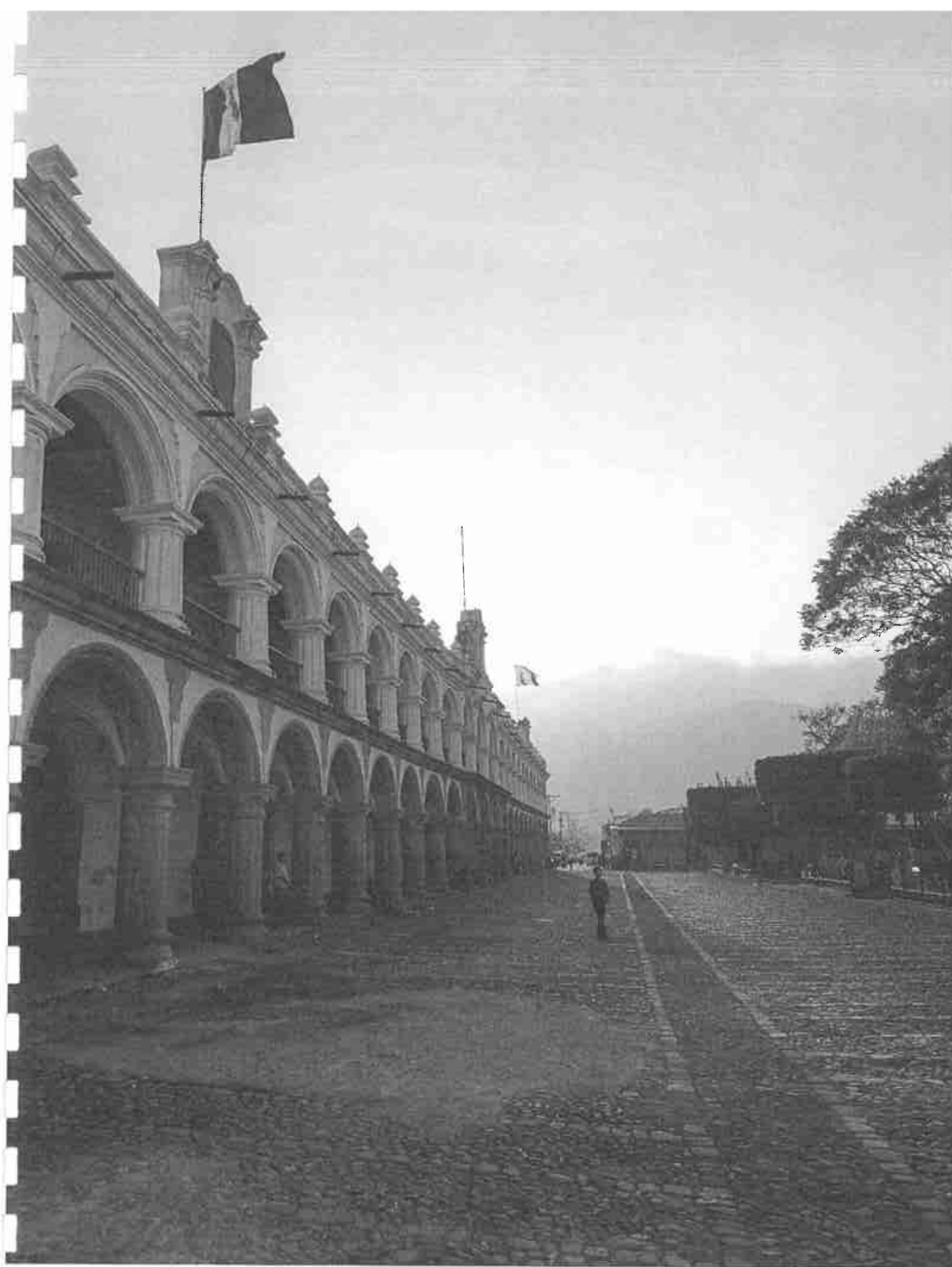
	2019	2018
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	13.91% y 11.50%	13.84% y 11.54%
Cartera de créditos	15.09% y 12.98%	14.55% y 12.19%
Préstamos bancarios	7.23% y 6.70%	7.26% y 6.84%

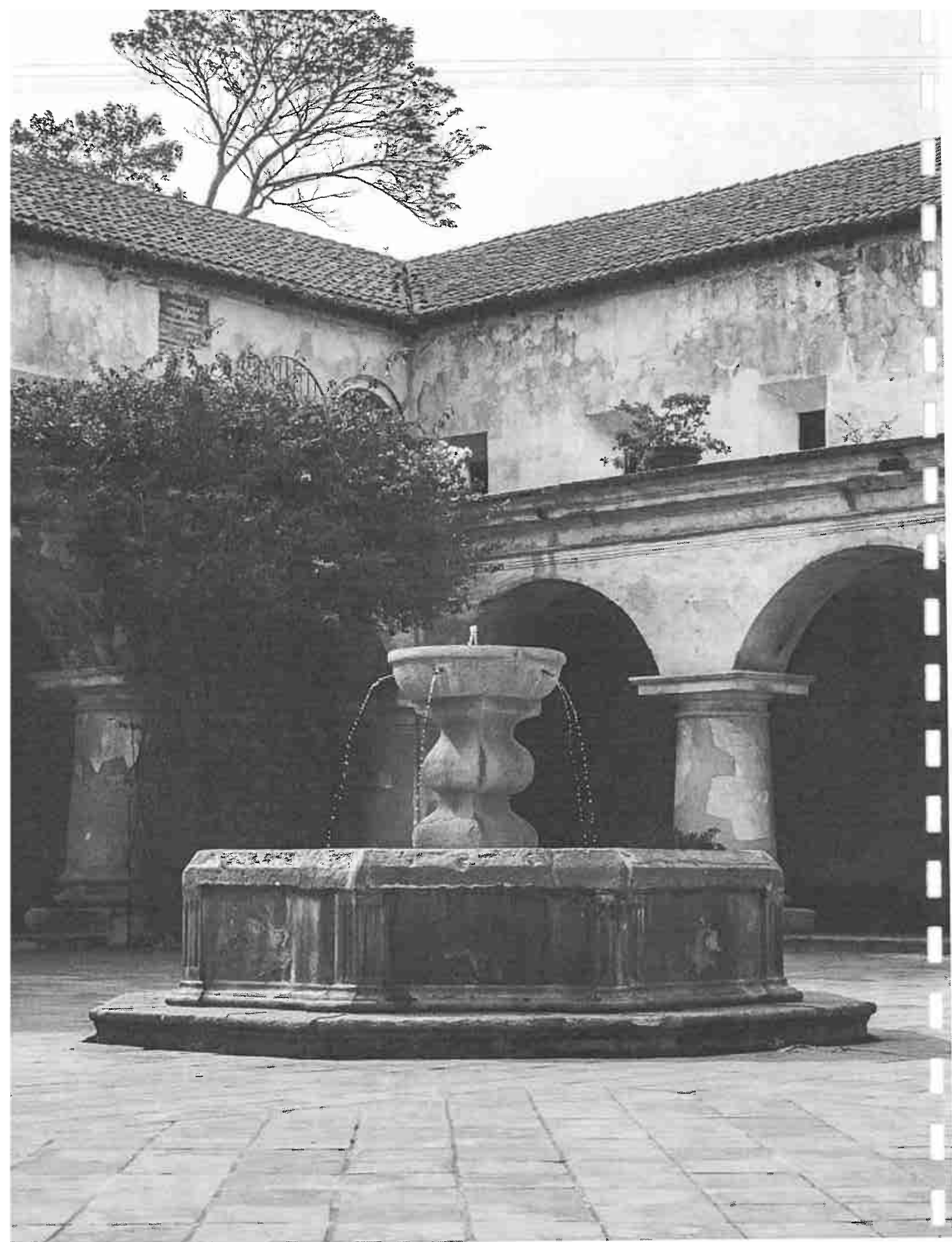
Las estimaciones del valor razonable se efectuó a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier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

26. Reclasificaciones

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









COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Balance General

Al 30 de Septiembre del 2020

(Cifras Expresadas en Quetzales)

Activo	
Activo corriente	
Efectivo	85,541,240
Inversión neta en arrendamiento financiero	403,011,489
Cartera neta de créditos	97,294,288
Otras cuentas por cobrar	89,218,014
Activos por arrendar	3,441,994
Gastos Anticipados	18,492,136
Total Activo Corriente	696,999,172
Activo No corriente	
Inversión neta en arrendamiento financiero a largo plazo	859,648,823
Cartera neta de créditos a largo plazo	55,952,873
Otras cuentas por cobrar LP	256,938,660
Bienes recibidos en pago o adjudicados	12,767,637
Mobiliario, Equipo y mejoras, neto	4,751,089
Otros Activos	2,626,019
Total Activo No Corriente	1,192,685,101
Total Activo	1,889,684,273
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	
Pasivo Corriente:	
Préstamos Bancarios	96,305,612
Obligaciones Financieras	59,963,705
Cuentas por pagar y gastos acumulados	356,833,672
Total Pasivo Corriente	513,102,989
Pasivo No Corriente	
Préstamos bancarios a largo plazo	248,161,050
Obligaciones Financieras a largo plazo	428,369,581
Cuentas por pagar LP	571,118,408
Provisión para Indemnización	4,892,695
Total Pasivo No Corriente	1,252,542,134
Total Pasivo	1,765,645,122
Patrimonio de los Accionistas	
Capital Pagado	54,958,390
Reserva Legal	8,595,395
Prima en Acciones	11,467,275
Utilidades no Distribuidas	36,931,191
Utilidad del ejercicio	11,686,899
Total Patrimonio de los Accionistas	124,039,150
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	1,889,684,273

Eva Mirella Juárez Recinos
Representante legal

El Infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Balance General que antecede presenta razonablemente la situación financiera de Comercial Administradora, S.A. al 30 de Septiembre del 2020; de acuerdo a sus registros contables y dentro de los procedimientos aplicados en su preparación se observaron los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

Juan Edwin Barrión A.
Contador General

Septiembre 2020
Guatemala, C.A.

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

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



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Estado de Resultados

Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2020

(Cifras Expresadas en Quetzales)

Ingresos		
Por servicios en arrendamientos financieros	54,804,786	
Por servicios sobre préstamos	7,550,927	
Por servicios sobre préstamos Afiliadas	7,130,732	
Por servicios sobre factoraje	4,904,348	
Por cargos administrativos	3,810,681	
Por comisiones iniciales - rentas	2,390,265	
Por intereses bancarios e inversiones	144,292	
Por colocación de seguros	7,272,321	
Por ingresos varios	8,283,163	
Por venta de inventarios extraordinarios	<u>1,572,200</u>	
Total Ingresos		97,863,715
(-) Costo Financiero		
Intereses sobre obligaciones financieras en circulación	26,469,787	
Intereses sobre préstamos bancarios y comisiones	<u>20,316,497</u>	
Total Costo Financiero		46,786,285
Utilidad Marginal		51,077,430
(-) Gastos de Operación		
Sueldos, prestaciones laborales y gastos de empleados	16,147,897	
Honorarios profesionales	4,133,718	
Gastos de administración	10,191,341	
Cuentas de dudosa recuperación	5,317,307	
Gastos de venta	659,122	
Gastos Junta Directiva	<u>979,318</u>	
Total Gastos de operacion		37,428,704
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		13,648,727
impuesto sobre la Renta	<u>-1,961,827</u>	
Utilidad Neta		11,686,899

Eva Mirella Juárez Recinos
Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede fue elaborado de conformidad con sus registros contables y muestra razonablemente la situación económica de la entidad Comercial Administradora, S.A. por el periodo comprendido del 1o. de enero del 2020 al 30 de Septiembre del año 2020. En la preparación del estado de resultados fueron aplicados y observados los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

Juan Edwin Burrión A.
Contador General

Septiembre 2020
Guatemala, C.A.

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

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





Comercial Administradora, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2020
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCILIACION DE LA UTILIDAD		2020
Utilidad (Pérdida) Neta		11,686,899
Actividades de Operación:		
Disminución neto en cartera de créditos		33,639,387
Aumento neto de cuentas por cobrar varias		-2,103,235
Disminución de Gastos anticipados		2,872,173
Disminución neto en Inventarios		3,195,189
Aumento en cuentas por pagar		46,484,610
Provisión para Indemnizaciones		1,128,427
Efectivo neto usado en actividades de Operación		<u>85,216,551</u>
Actividades de Inversión:		
Disminución en Activos Fijos		1,218,905
Aumento (Disminución) en otros activos		-535,307
Efectivo neto (usado) provisto en Actividades de Inversión		<u>683,598</u>
Actividades de Financiamiento:		
Disminución de préstamos bancarios		-202,875,790
Aumento de obligaciones financieras en circulación		49,542,419
Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Financiamiento		<u>-153,333,371</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo		-55,746,323
Efectivo al inicio del año		<u>141,287,563</u>
Efectivo al final del 30 de Septiembre del 2020		<u><u>85,541,240</u></u>

Eva Mirella Juárez Recinos
Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Estado de Flujo de Efectivo que antecede presenta razonablemente el movimiento de efectivo de Comercial Administradora, S. A., al 30 de Septiembre del año 2020 de acuerdo a sus registros Contables.

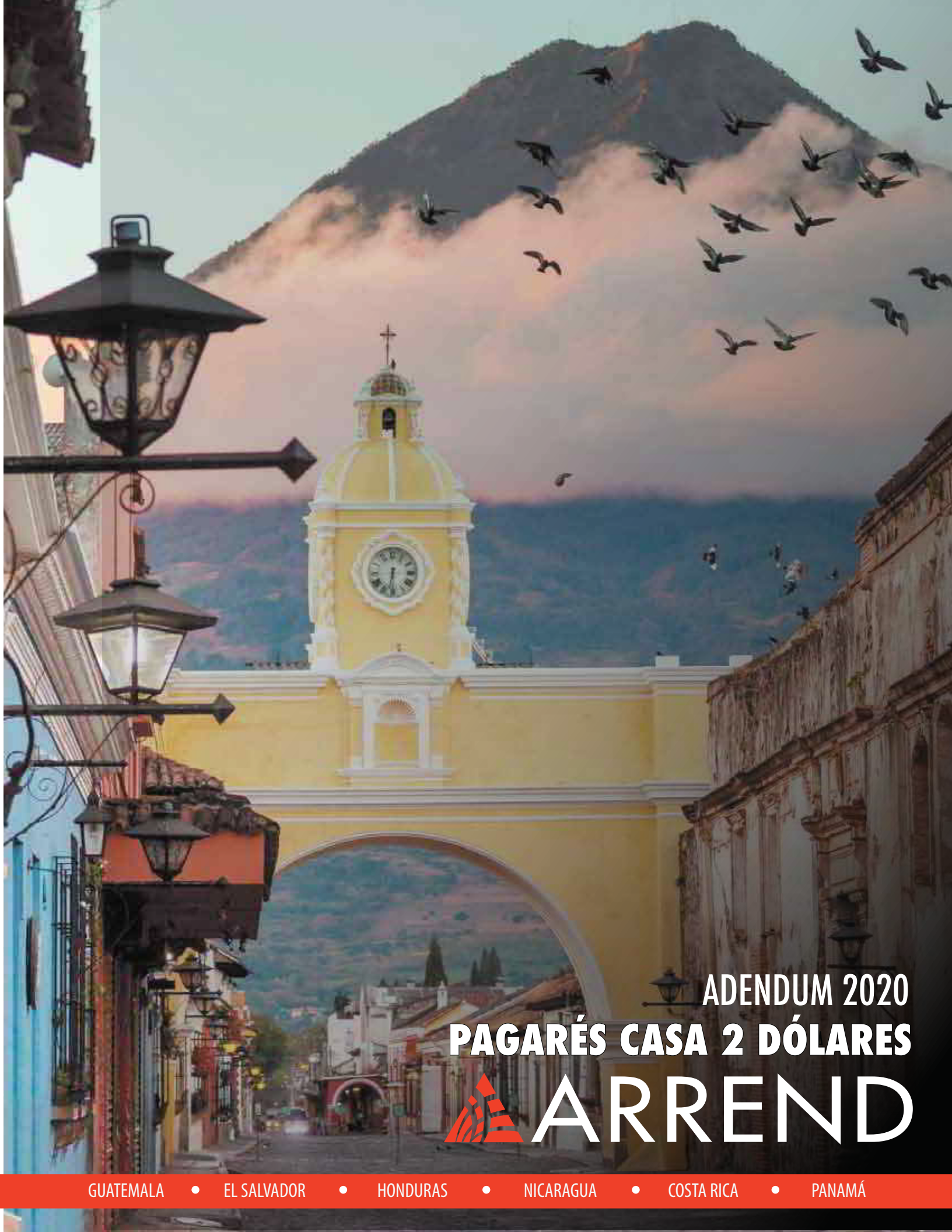
Juan Edwin Burrión A.
Contador General


Septiembre 2020
Guatemala, C. A.

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

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





ADENDUM 2020
PAGARÉS CASA 2 DÓLARES
 **ARREND**

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



ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL
ALLIANCE



Alianzas estratégicas con efectos multiplicadores

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



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

**ADENDUM 2020
PAGARÉS CASA 2 DÓLARES
EMISIÓN BURSÁTIL US\$.10,000,000.00**

FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

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

VERACIDAD DE LOS DATOS:

"El representante legal de ARREND LEASING, S.A. certifica: 1) Que los datos contenidos en el presente adendum son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa continua sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables; 2) Que los puntos no contenidos en el presente Adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente lo establecido en el cuerpo del prospecto original.

GUATEMALA, JUNIO DE 2021





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



1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1.1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

a. Nombre del emisor

(Referencia: Inciso a, Página 2)

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

c. Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil

(Referencia: Inciso c, Página 2)

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

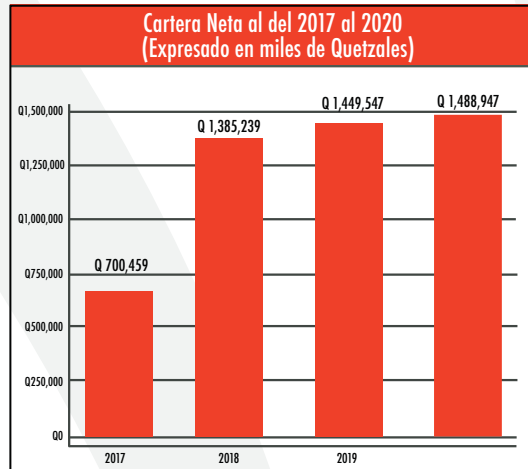
g. Importe neto del volumen de colocación anual de negocios

(Referencia: Inciso g, Página 4)

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

Cartera Neta (Expresado en miles de Quetzales)

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



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

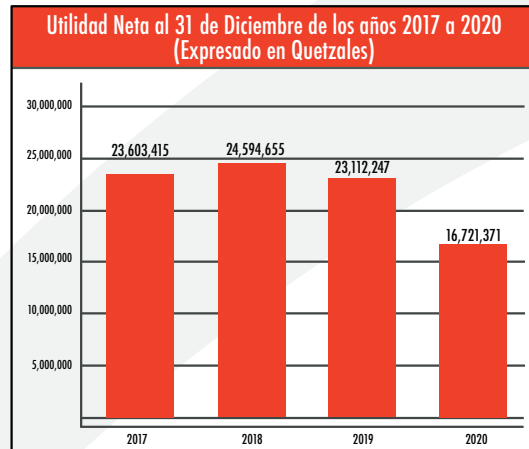
Validación de los Estados Financieros Auditados

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

g.2. Utilidad Neta - Ganancias Distribuibles

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

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

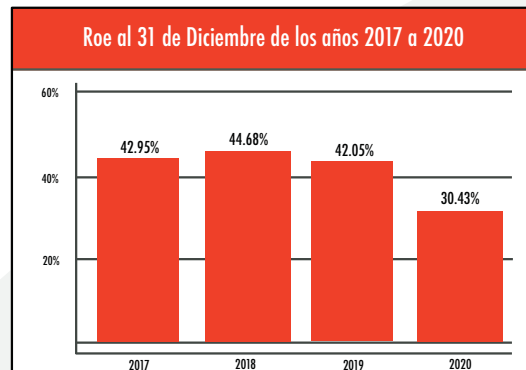


g.3. Retorno sobre el Capital Invertido

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

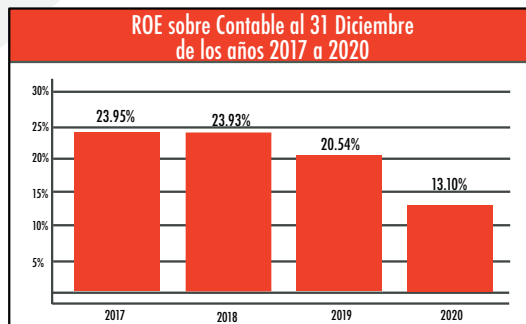
Retorno sobre el Capital Invertido (ROE)	
Año	ROE
2017	42.95%
2018	44.68%
2019	42.05%
2020	30.43%

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



Retorno sobre el Capital Contable (ROE)	
Año	ROE
2017	23.95%
2018	23.93%
2019	20.54%
2020	13.10%

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



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

DESCRIPCIÓN DEL CONTROL EFECTIVO DEL EMISOR

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

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

FIVA
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos

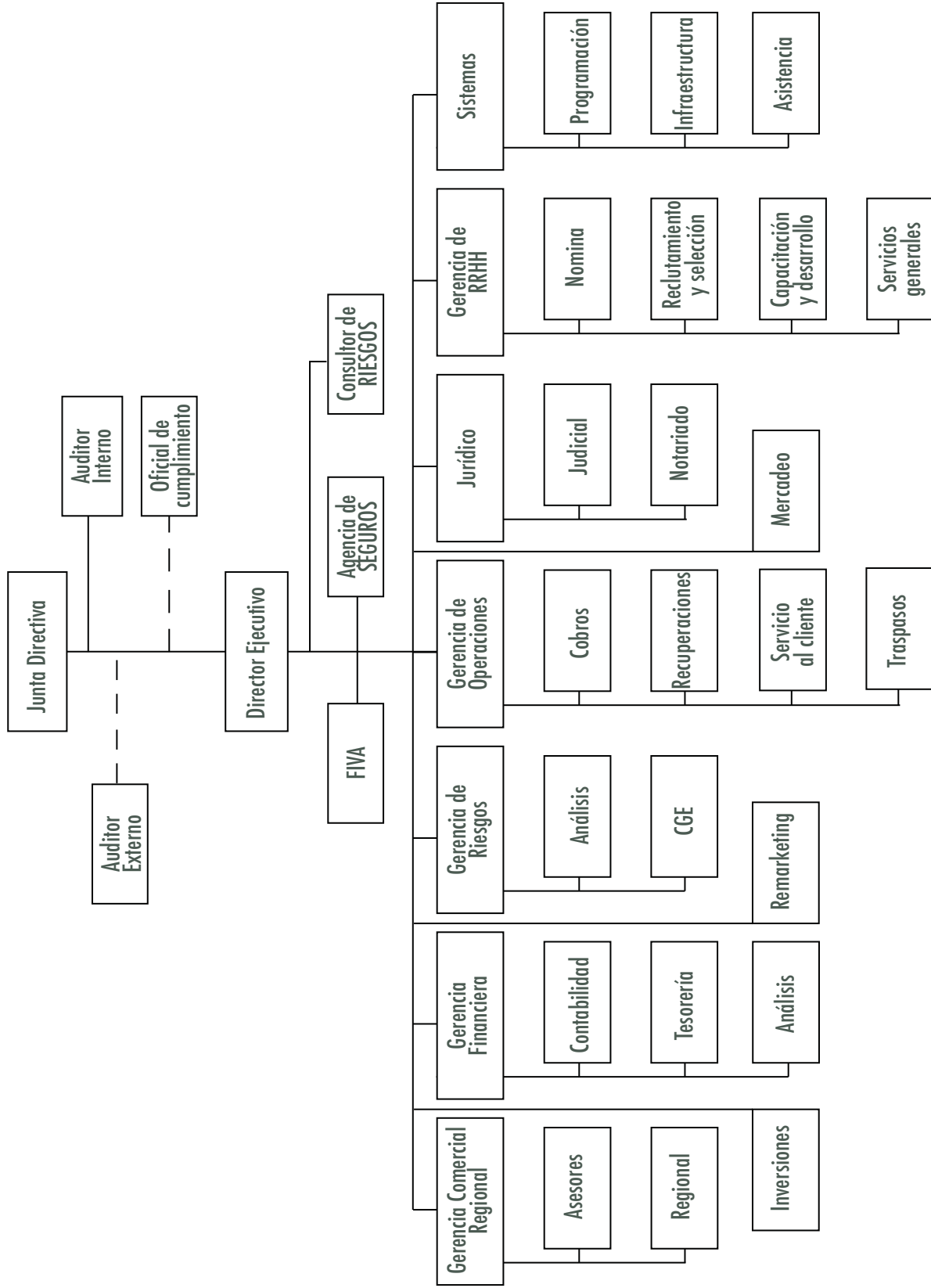
AGENCIA INDEPENDIENTE DE SEGUROS Y FIANZAS ARREND	
Presidente	Julio Ernesto Sosa López
Vice-presidente	Francisco Arenales Farner
Secretario	Pedro Gerardo Villadeleón Lara

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

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

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





m. Personal empleado y relaciones laborales

(Referencia: Inciso m, Página 7)

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

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

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

A la fecha no existen sindicatos ni asociaciones solidaristas.

n. Dividendos distribuidos e intereses pagados

(Referencia: Inciso m, Página 6)

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

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

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

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



1.2. FACTORES DE RIESGO

a. Factores de riesgo inherentes al negocio (Referencia: Inciso a, Página 8)

a.1 Operaciones

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

a.2 Estructura Financiera

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

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

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

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

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

Comportamiento de la Mora al 31 de Diciembre de los años 2017-2020				
CARTERA POR STATUS	2017	2018	2019	2020
Vigentes en Mora	0.14%	0.55%	0.36%	0.58%
Vigentes en Proceso de Prórroga	0.05%	0.18%	0.05%	0.22%
Vencidos en Cobro Administrativo	0.21%	0.26%	0.65%	0.32%
Vencidos en Cobro Judicial	0.16%	0.57%	0.81%	2.70%
Reclamo por Seguros	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
MORA DE LA CARTERA	0.57%	1.56%	1.88%	3.82%

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

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

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

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

De enero a junio de 2021 datos reales.

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

d.3. Fuerza mayor

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

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

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

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

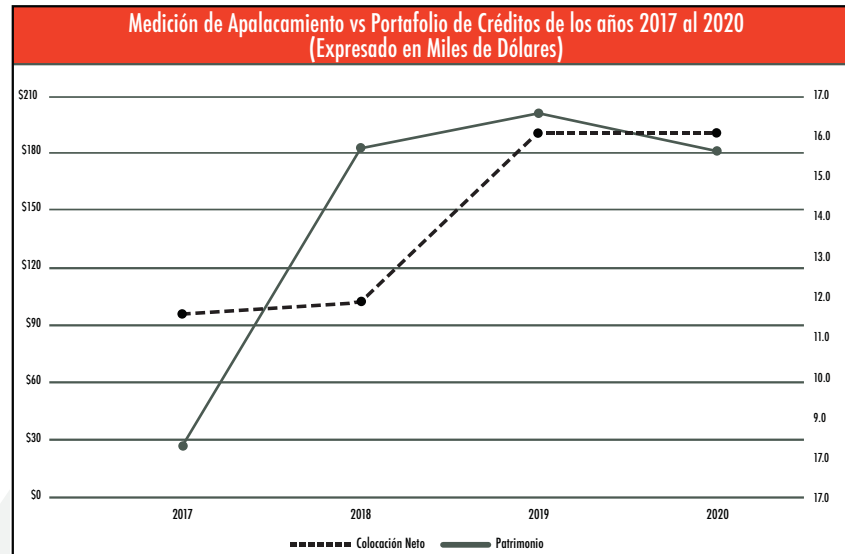
Pasivo Total / Patrimonio	
Año	Nivel
2017	8.28
2018	15.72
2019	16.58
2020	15.64

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

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



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



f. Proyecciones financieras
(Referencia: Inciso f, Página 13)

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

1.3. OTROS DATOS

b. Política de inversiones
(Referencia: Inciso b, Página 14)

b.1. Descripción de Activos Fijos

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

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

b.2. Proyección de Captación de Inversiones

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

c. Emisiones anteriores

(Referencia: Inciso c, Página 15)

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

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 2 DÓLARES fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 19 de agosto de 2011 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 04 de septiembre de 2012 bajo el código 01040100602170003, con un monto autorizado de US\$.10,000,000.00, venciendo el 03 de septiembre del año 2022.

d. Emisiones vigentes

(Referencia: Inciso d, Página 15 y 16)

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

Colocación de Inversiones al 31 de diciembre de los años 2017-2020 (Expresado en Quetzales)						
Período	PCASA1	PCASA2	PCASA3	PCASA4	PCASA5	TOTAL
Diciembre 2017	Q19,319,000.00	Q58,185,000.00	Q49,116,000.00			Q120,620,000.00
Diciembre 2018	Q16,646,000.00	Q58,918,000.00	Q117,703,000.00			Q193,264,000.00
Diciembre 2019	Q19,361,000.00	Q59,764,000.00	Q119,831,000.00	Q39,709,000.00		Q238,665,000.00
Diciembre 2020	Q10,308,000.00	Q45,017,000.00	Q95,618,000.00	Q45,578,000.00	Q66,745,000.00	Q263,266,000.00

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



2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

e. Calificaciones de Riesgo (Referencia: Inciso e, Página 23)

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

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



3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a. Estados Financieros Auditados

(Referencia: Inciso a, Página 27)

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

-31 de diciembre de 2020

d. Estados Financieros Internos

(Referencia: Inciso d, Página 27)

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

-31 de marzo de 2021

h. Índices financieros


(Referencia: Inciso h, Página 27)

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

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

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

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



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

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

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

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

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

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

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

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

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



Licda. Mirella Juárez
Representante Legal

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

7 Avenida 7-07 2-9, Edificio ARREND Nivel 7, Guatemala • PBX (502) 2218-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com

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

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

	01-21	01-22	01-23	01-24	01-25	01-26
COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS <i>(Figuras en Quetzales)</i>						
ESTADO DE RESULTADOS						
Ingresos Leasing	84,431,041	86,407,076	107,808,694	111,415,295	131,462,584	155,508,110
Ingresos Financiero	18,101,242	19,187,518	20,535,555	22,538,888	24,515,400	24,215,344
Seguros	9,502,364	11,034,614	12,371,605	12,583,628	13,076,079	14,798,410
Costo Ingresos	(24,486,420)	(24,366,140)	(25,498,474)	(25,996,374)	(26,518,178)	(27,098,451)
Total Ingresos	138,861,448	158,096,455	185,877,491	183,964,139	204,108,139	217,096,415
Costos Financieros	(38,171,795)	(43,500,375)	(50,231,275)	(57,255,181)	(65,101,118)	(73,317,178)
Utilidad Marginal	100,689,653	114,596,080	135,646,216	126,708,958	139,007,021	143,779,237
Costos de Operación	(24,103,545)	(25,715,588)	(27,268,104)	(28,658,831)	(30,008,481)	(31,411,117)
Costos de Operación	(38,402,811)	(41,145,518)	(44,251,252)	(46,819,050)	(49,664,577)	(52,470,131)
Receivos Cto. Inverciones	3,688,432	(1,102,141)	(1,131,254)	(1,248,543)	(1,378,577)	(1,503,562)
Total Gastos	(72,817,924)	(76,963,247)	(82,650,610)	(86,726,426)	(91,051,635)	(95,393,301)
Utilidad antes de Impuesto	27,871,724	38,632,833	53,395,812	40,182,532	48,955,440	48,386,128
Impuesto	(8,049,225)	(10,718,810)	(14,482,504)	(13,463,515)	(16,576,518)	(17,388,218)
Utilidad Neta	19,822,499	27,914,023	38,913,308	26,719,017	32,378,922	30,997,910
BALANZO GENERAL						
Activo						
Efectivo e Ingresos	95,191,200	86,545,121	87,008,543	90,075,388	89,056,144	100,046,908
Cuentas por cobrar	99,010,310	81,150,675	82,771,118	81,211,877	80,251,475	86,170,034
Cuentas por pagar	(22,800,759)	(22,800,759)	(21,816,688)	(20,889,850)	(20,119,744)	(18,694,118)
Activos para el inmovil	(1,170,311)	(1,170,311)	(1,170,311)	(1,170,311)	(1,170,311)	(1,170,311)
Activo para el equipo	(4,103,342)	(4,103,342)	(4,103,342)	(4,103,342)	(4,103,342)	(4,103,342)
Otros Activos	(4,371,728)	(4,371,728)	(4,371,728)	(4,371,728)	(4,371,728)	(4,371,728)
Total	1,181,138,536	1,206,707,798	1,231,113,252	1,260,044,138	1,310,407,241	1,382,896,125
Pasivo						
Cuentas por pagar	(7,892,106)	(8,451,847)	(9,154,819)	(9,918,075)	(10,747,818)	(11,645,549)
Provisiones	(99,459,351)	(458,973,737)	(425,154,108)	(429,805,841)	(454,194,179)	(477,515,414)
Deuda Laborativa	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
Obligaciones Financieras	(533,791,556)	(543,978,212)	(571,400,188)	(581,955,135)	(595,402,277)	(612,862,715)
Envolva en la bolsa	(34,872,288)	(37,177,448)	(38,113,899)	(38,287,384)	(38,625,343)	(40,006,445)
Otros cuentas por pagar	(1,000,296,295)	(1,012,000,548)	(1,020,532,102)	(1,033,134,185)	(1,045,370,417)	(1,058,300,024)
Total	1,181,138,536	1,206,707,798	1,231,113,252	1,260,044,138	1,310,407,241	1,382,896,125
Capital						
Capital Inicial	34,058,200	34,058,200	34,058,200	34,058,200	34,058,200	34,058,200
Prima en Acciones	(1,827,275)	(1,827,275)	(1,827,275)	(1,827,275)	(1,827,275)	(1,827,275)
Reservas	8,794,488	(3,873,694)	(1,811,898)	(1,248,341)	(1,338,738)	(1,610,700)
Utilidad (Pérdida) Ejercicios Ant.	(2,240,334)	(2,798,437)	(4,744,765)	(5,041,381)	(6,138,470)	(7,494,178)
Utilidad del ejercicio nets	(18,093,874)	(27,755,115)	(38,798,861)	(38,658,638)	(45,110,111)	(53,780,987)
Total Capital	121,881,465	121,881,465	140,381,310	147,318,852	153,277,425	163,308,221
Total Pasivo y Capital	1,181,138,536	1,206,707,798	1,231,113,252	1,260,044,138	1,310,407,241	1,382,896,125

(Signature)
Erick Alberto Arcec Wanda
Gerente General y Representante Legal

(Signature)
JUAN BURRION
Gerente General

(Signature)
Juan Edylin Burrion A.
Gerente General
Red_3366402-1



5. RESPONSABILIDADES

El representante legal de ARREND LEASING, Sociedad Anónima certifica: Que los datos contenidos en la presente actualización al prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión bajo programa continua sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables; Que los puntos no contenidos en el presente adendum no han sufrido alteración o modificación alguna, continuando vigente los establecido en el cuerpo del prospecto original.

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

Licda. Eva Mirella Juarez Recinos
Gerente General y Representante Legal





INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO



**Instituciones Financieras
No Bancarias
Guatemala**

Comercial Administradora, S.A.

Factores Clave de Calificación

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

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

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

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

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

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

Sensibilidad de la Calificación

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

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

Calificaciones

Escala Nacional	
Large Place	BB+ (ppl)
Curve Place	BB (ppl)

Perspectivas

Nacional, Large Place	Estable
-----------------------	---------

Metodologías Aplicables

[Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias \(Septiembre 2019\)](#)
[Metodología de Calificación de Escala Nacional \(Junio, 2020\)](#)

Publicaciones Relacionadas

[Membresía en Grupos de las Compañías de Fianciamiento y Arrendamiento Latinoamericano \(Mayo 2021\)](#)
[Latin America Performance Outlook by Country \(Mayo 2021\)](#)

Analistas

Heidi Cofre
 +502 2516 6611
heidi.cofre@fitchratings.com

Luis Quiros
 +502 2516 6638
luis.quiros@fitchratings.com

Reporte de Calificación | 10 junio 2021

Fitchratings.com | 1

• **Calificación** se mantuvo estable a largo plazo, consistentemente por encima de 10%.

• **Riesgo** se mantuvo estable a largo plazo, consistentemente por encima de 10%.

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

El potencial de alza de las calificaciones estaría asociado a incrementos significativos en la generación de utilidades que permitirían reducir su capital y mantener el índice de endeudamiento por debajo de los niveles de riesgo.

Cambios Relevantes

Entorno Operativo de Bancos de Guatemala (Elevado a Estable)

Fitch revisó a Estable el entorno operativo de los bancos de Guatemala (EO) de la banca en Guatemala, debido a que la mayoría de las instituciones financieras en 2021 redujeron sus riesgos de un deterioro del desempeño financiero de las entidades. Asimismo, el 3 de mayo de 2021, Fitch afirmó la calificación soberana de Guatemala en 'BB-' con Perspectiva Estable. Es de esperar que la agencia de calificación siga en su camino de mejorar la calificación de las entidades financieras en Guatemala, lo que podría llevar a una acción de calificación por Fitch y a un nivel de riesgo de 1.5% en 2021. A pesar de haber mantenido la calificación de riesgo, el índice de endeudamiento por encima de los niveles de riesgo.

La banca guatemalteca ha sido resiliente, dado que las actividades comerciales tuvieron menos interrupción que en otros países durante la pandemia, y porque la política monetaria local requirió el crecimiento de los depósitos y el fortalecimiento de los recursos. Además, el crecimiento del crédito y el fortalecimiento de la capitalización de los bancos. Asimismo, el índice de endeudamiento por encima de los niveles de riesgo de 1.5% en 2021. A pesar de haber mantenido la calificación de riesgo, el índice de endeudamiento por encima de los niveles de riesgo.

Fitch estima que el EO de los bancos guatemaltecos será menos disruptivo, debido a la recuperación de los depósitos. Asimismo, la mayoría de las entidades financieras locales empezará a reanudar el ingreso de la crisis, tanto que los niveles de activos financieros se estabilizarán en 2021. Si bien aún existen dudas de la capacidad de las entidades financieras de Guatemala para mantener sus niveles de endeudamiento por encima de los niveles de riesgo, se espera que el índice de endeudamiento por encima de los niveles de riesgo se mantenga estable.

Reestructuración del Área de Riesgo

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

Resumen de la Contabilidad y Factores de Evaluación Colectiva

Entidad de Nicho, Franquicia Pequeña

Arrend es una institución financiera no bancaria estructurada en arrendamientos financieros y operativa en Guatemala. Se trata de operaciones en el sistema financiero guatemalteco, perteneciente a un grupo de empresas que incluye a las entidades financieras de riesgo, la participación y el control de las acciones de las entidades financieras de riesgo, lo que implica la incorporación de modelos y el desarrollo de programas internos de gestión de riesgo. Asimismo, la entidad ha elevado el perfil de la planta de gestión de riesgo, lo cual está a cargo de la gestión integral a nivel regional.

Equipo-Gerencia y Gobierno Corporativo Adecuados

El equipo de Fitch, Arrend cuenta con un equipo gerencial con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero local y de los segmentos del arrend. Las prácticas de

gobierno corporativo de Arrend permitiría proteger los intereses de sus acreedores en el futuro, sus acciones no poseen la prioridad de las de entidades reguladas y mejor calificadas. Fitch considerará que la dirección de la estrategia de Arrend ha avanzado en 2020, ya que el perfil financiero en materia de endeudamiento respaldado, así como la presencia gerencial por el momento.

Perfil de Riesgo Moderado

Arrend posee un perfil de riesgo moderado, reflejado en su gestión orientada principalmente a empresas, aunque con riesgo moderado menor, frente a las entidades con calificación más alta, ya que la entidad atiende a clientes sensibles a las condiciones económicas. En respuesta a la pandemia, Arrend emborató la política de otorgación en algunos segmentos, fortaleció sus prácticas de cobranza y trabajó el flujo de cumplimiento de los préstamos para compensar el deterioro de calidad de activos. Al cierre de 2020, la entidad ya no contaba con cartera bajo medidas de apoyo y únicamente 5.9% del portafolio arrend, es el programa de reestructuración orientado a la pandemia.

Las políticas y herramientas de Arrend para administrar los riesgos se trasladaron adecuadas y activas con los cambios de riesgo de las entidades reguladas. Asimismo, como parte de sus políticas, la entidad tiene la propiedad de los bienes arrendados, los cuales constituyen la garantía de la operación en la práctica, permitiendo mitigar parcialmente las exposiciones al riesgo, aunque la recuperación por esta vía es más limitada. Fitch considerará que la exposición al riesgo de tasa de interés tiene una importancia moderada. En 2020, el total de la cartera de préstamos era de tasa variable, mientras que 42% de los préstamos de Arrend estaban en las mismas condiciones de tasa.

Indicadores Financieros Clave - Desarrollos Recientes

Calidad de Activos Prestados

La calidad de los activos de Arrend se deterioró en 2020, reflejo de la vulnerabilidad de su modelo de negocio a los efectos del entorno, como su rubro de mora mayor de 90 días de 1.3% de su cartera bruta, al cierre de 2020, sigue siendo un punto débil frente al promedio del sistema bancario de 1.8%. Por otra parte, los cartilagos aumentaron modestamente, por lo que la cartera ajustada por cartilagos en 2020 pasó de 2.4% (nivel de 2019), nivel también adecuado al perfil de riesgo de la entidad.

Al cierre de 2020, Arrend no tenía una cartera bajo medidas de apoyo. Por otra parte, de las desventajas que se derivaron de la diferenciación de cuentas en 2020 se derivó para el cliente de 5.9% de la cartera bruta, medida reestructurada, de fondos, mostrando un comportamiento de pago bueno positivamente. Fitch estima que los préstamos sobre la calidad de los activos han disminuido, pero también a medida que se redujo la actividad económica más lenta en unos sectores, expone a la entidad a riesgos incrementados y fuertemente relacionados con sus clientes grandes y con su modelo de negocio orientado, que incluye préstamos a segmentos de alto riesgo, como PyMES y personas de ingresos bajos. La cartera crediticia de Arrend posee una concentración relevante por deuda, lo cual es natural, considerando la especialización de su negocio y el enfoque empresarial. A diciembre de 2020, los 20 mayores deudores representaron 50.5% de la cartera y 2.4% su patrimonio.

La cartera de Arrend posee diversificación moderada por sectores económicos. La dotación de la cartera importante y relevante que los préstamos otorgados en préstamos a arrendadores representaron 44.4% del total a diciembre de 2020, lo cual también se observa en entidades locales. Asimismo, 55% de la cartera en clientes reestructurados fue otorgada a clientes generados de nuevo, lo que permitió mitigar parcialmente la exposición.

Rentabilidad Ajustada

La generación de utilidades de Arrend disminuyó de manera importante en 2020, por una combinación de los ingresos reducidos de la menor actividad económica, de los diferentes de pago, del registro de los ingresos por otros a diferencia de otros períodos que contribuyeron a reducir los ingresos por otros. Asimismo, la entidad tuvo pérdidas en 2020, lo cual se reflejó en la utilidad antes de impuestos de 1.1% de los activos promedio, sin una adecuada administración

Estado de Resultados

	31 de 2020	31 de 2019	31 de 2018	31 de 2017
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
USD millones	USD millones	USD millones	USD millones	USD millones
Ingresos				
Ingresos por Provisionamiento (que incluye el efecto neto de la Reserva de Depreciación)	9	17,754.6	46,334.1	18,286.2
Ingresos por Depreciación	52	103,376.3	133,431.4	103,432.2
Ingresos por Intereses	9	40,796.6	42,843.2	42,714.1
Ingresos por Dividendos	5	42,272.9	53,968.1	46,615.1
Ingresos por Ganancias de Venta de Activos	3	26,033.4	22,566.7	24,288.8
Total de Ingresos	78	427,233.2	499,143.9	435,336.4
Costos de Operación				
Costos de Operación (que incluye el efecto neto de la Reserva de Depreciación)	2	31,272.3	26,088.4	26,193.6
Costos de Depreciación	1	6,271.6	3,180.0	3,213.4
Costos de Intereses	64	44	64	64
Costos de Provisionamiento (que incluye el efecto neto de la Reserva de Depreciación)	2	10,712.9	20,388.4	32,723.6
Costos de Gastos de Venta de Activos	2	10,088.1	27,811.8	30,258.4
Costos de Gastos de Venta de Activos	2	11,472.1	23,222.0	28,722.8
Costos de Gastos de Venta de Activos	2	10,213.4	23,112.1	20,222.0
Costos de Gastos de Venta de Activos	11	49,222.2	64,013.1	62,000.0
Total de Costos	84	171,192.6	141,666.1	149,136.4
Resultado de Operación	10	256,040.6	357,477.8	286,200.0
Resultado de Operación antes de Impuestos	10	256,040.6	357,477.8	286,200.0
Impuesto sobre el Ingreso	0	0	0	0
Resultado de Operación después de Impuestos	10	256,040.6	357,477.8	286,200.0
Resultado de Operación después de Impuestos y Provisionamiento	10	256,040.6	357,477.8	286,200.0

Nota: Fitch Ratings Fitch Solutions, Arrend

Balance General

	31 de 2020	31 de 2019	31 de 2018	31 de 2017
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
USD millones	USD millones	USD millones	USD millones	USD millones
Activos				
Activos no corrientes	18	16,334.2	18,774.4	18,882.2
Activos corrientes	18	16,334.2	18,774.4	18,882.2
Total de Activos	36	32,668.4	37,548.8	37,764.4
Pasivos				
Pasivos no corrientes	18	16,334.2	18,774.4	18,882.2
Pasivos corrientes	18	16,334.2	18,774.4	18,882.2
Total de Pasivos	36	32,668.4	37,548.8	37,764.4

Nota: Fitch Ratings Fitch Solutions, Arrend



Contadores públicos y
consultores gerenciales

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

JUNTO CON

NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES

Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S.C.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

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

En nuestra opinión, los referidos estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A. al 31 de diciembre de 2020, así como el resultado integral de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

Fundamento de la Opinión

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

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

Tel: (502) 2300-0200 | Email: iramaec@pkfguatemala.com
PwP | 13a. avenida 10-30 Zona 10, Edificio Forum Zona Vial, Torre 9, Nivel 10 oficina 1001 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A.
Arévalo Pérez, Iraida y Asociados, S.C. es una firma miembro de PKF Internacional Limited, una red de firmas legales independientes y de socios
sin carga de responsabilidad por los acciones o omisiones de cualquier miembro individual o firma correspondiente a la red.

Base contable

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

Párrafo de énfasis que no constituye salvedad

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

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

La administración de Comercial Administradora, S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, incluidas en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

Empresa en funcionamiento

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

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

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

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

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

AREVALO PÉREZ, IRALDA, Y ASOCIADOS S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED

Lic. Olga Susana Arevalo Iralda
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-1914

Guatemala, C. A.

26 de febrero de 2021.

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

BALANZOS GENERALES
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVO			PASIVO, INGRESOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
CORRIENTE	2020	2019	CORRIENTE	2020	2019
Disponibilidades (Nota 4)	Q 157,484,511	Q 141,287,563	Devoluciones financieras (Nota 18)	Q 315,531,902	Q 183,138,344
Inversiones a corto plazo (Nota 5)	70,144,380	-	Préstamos bancarios, posición corriente bancarios (Nota 17)	208,899,399	246,379,056
Inversión en arrendamiento financiero -Hasta (Nota 6)	439,040,697	305,964,323	Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 15)	86,430,844	79,293,353
Cartera de créditos -Neta (Nota 7)	51,470,954	122,400,075	Otras cuentas por pagar (Nota 15)	63,159,540	57,090,013
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	87,805,264	84,716,646	Total de pasivo corriente	628,081,685	565,899,775
Activos por arrendar (Nota 8)	10,630,347	5,817,477	DEBILIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Nota 18)	199,228,397	255,473,229
Gastos anticipados (Nota 10)	24,042,785	22,945,327	LÍNEAS DE CRÉDITO POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 12)	133,345,343	109,308,124
Total de activo corriente	832,587,248	773,630,611	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 17)	286,505,327	297,964,398
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 11)	135,606,745	149,031,646	IMPUESTO DIFERIDO (Nota 23 a)	245,573	412,512
LÍNEAS DE CRÉDITO POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 12)	133,345,343	105,308,124	Total de pasivo	1,294,016,331	1,279,046,036
INVERSIÓN EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO LARGO PLAZO (Nota 6)	818,061,030	806,069,202	INGRESOS POR DEVENGAR (Nota 20)	702,687,742	838,139,933
CARTERA DE CRÉDITOS LARGO PLAZO - Hora (Nota 7)	86,373,701	44,118,180	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA (Nota 13)	10,882,731	13,087,344	Capital suscrito y pagado (5,495,839 acciones comunes serie A a un valor de Q 10.00 para ambos años)	54,942,100	54,648,160
INVERSIÓN EN ASOCIADA (Nota 14)	1,057,597	609,663	Reserva legal (Nota 21)	8,784,487	6,995,396
MOBILIARIO, VEHÍCULOS, EQUIPO Y MEJORAS -Hasta (Nota 15)	4,532,067	5,069,903	Prima en acciones	11,487,275	11,487,275
			Utilidades acumuladas	34,721,792	12,999,837
			Resultado integral del año	18,721,371	23,112,247
			Total patrimonio de los accionistas	127,853,315	112,531,944
Total de activo	Q 2,124,637,326	Q 1,978,717,865	Total de pasivo, ingresos por devengar y patrimonio de los accionistas	Q 2,124,637,326	Q 1,978,717,865

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



Consultoría política y consultoría gerencial

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

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

	2020	2019
INGRESOS POR:		
Arrendamiento financiero	Q 72,873,969	Q 82,324,087
Intereses sobre créditos	20,006,713	20,470,083
Otros ingresos relacionados	12,286,889	9,903,779
Cuotas de seguros para arrendamiento	9,094,999	10,385,999
Intereses moratorios	4,979,998	6,805,618
Intereses por factoraje	5,615,380	7,035,588
Comisiones iniciales por arrendamiento	3,708,406	3,072,335
Venta de inventarios extraordinarios	3,355,201	2,283,451
Total de ingresos	132,021,535	142,090,950
COSTO FINANCIERO (Nota 22)	(61,873,514)	(93,862,732)
Utilidad bruta	70,148,021	78,228,217
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos generales y de administración (Nota 23)	(41,720,148)	(47,246,409)
Cuentas de dudosa recuperación	(9,359,807)	(3,180,000)
Total de gastos de operación	(51,079,955)	(50,426,409)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	19,068,066	27,801,808
Impuesto Sobre la Renta (Nota 24)	(2,594,599)	(4,888,254)
Utilidad neta de año	16,473,467	22,913,554
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en resultados de Compañías asociadas	247,904	179,683
Resultado Integral del año	16,721,371	23,112,247
Impuesto Sobre la Renta (Nota 24)		
Corriente	Q 2,761,538	Q 4,999,823
Diferido (Nota 24 a)	(188,939)	(130,568)
Total	2,584,599	4,869,254

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

7

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

	2020	2019
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -		
Saldo al inicio y final del año	Q 54,958,390	Q 54,958,390
RESERVA LEGAL (Nota 21)		
Saldo inicial	8,995,395	7,786,112
Más -		
Traslado de utilidades acumuladas	789,092	1,229,293
Saldo final	9,784,487	8,995,395
PRIMA EN ACCIONES		
Saldo al inicio y final del año	11,467,275	11,467,275
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo inicial	13,989,637	3,854,556
Más (menos) -		
Traslado del resultado Integral del año anterior	23,112,247	24,555,294
Traslado provisión de prestaciones laborales	(1,600,000)	
Traslado a reserva legal	(789,092)	(1,229,293)
Ajuste años anteriores	-	(23,126)
Dividendos decretados	-	(13,158,804)
Saldo final	34,721,792	13,989,637
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO -		
Saldo inicial	23,112,247	24,555,294
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(23,112,247)	(24,555,294)
Resultado Integral del año	16,721,371	23,112,247
Saldo final	16,721,371	23,112,247
Total patrimonio de los accionistas	Q 127,653,315	Q 112,531,944

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

8

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

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

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

	2020	2019
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	Q 16,721,371	Q 23,112,247
Partidas en conciliación entre el resultado integral neto del año y el efectivo neto obtenido de las actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	2,158,898	2,262,945
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	(4,871,039)	(268,136)
Participación en compañías asociadas	(247,904)	(179,883)
Bajas de activos fijos	(292,097)	1,952,858
	13,467,227	25,870,019
Cambios netos en activos y pasivos-activos y aumento de pasivos-		
Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Ingresos por devengar	84,527,639	45,765,170
Otras cuentas por pagar	13,617,014	126,432,766
Compañías relacionadas	13,424,901	16,947,085
Activos disponibles para la venta	2,724,613	-
Activos por atender	-	1,343,558
	84,294,167	182,488,609
Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos-		
Cartas de crédito	(24,528,309)	(64,028,120)
Activos por atender	(4,812,370)	-
Otras cuentas por cobrar	(3,086,416)	(98,573,556)
Gastos anticipados	(1,395,436)	(5,631,030)
Impuesto sobre la renta diferido	(168,939)	(130,569)
Activos disponibles para la venta	-	(2,929,879)
	(43,993,474)	(171,294,254)
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	63,268,120	47,164,374

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de certificaciones a plazo fijo	(79,144,389)	-
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(1,095,329)	(3,094,103)
Venta de mobiliario, equipo y mejoras	687,526	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(79,552,192)	(3,094,103)
Vari...	Q (6,804,052)	Q 44,070,271

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

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

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

Variación ...

	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	Q (6,804,052)	Q 44,070,271
Adquisición de préstamos bancarios	697,564,239	544,744,175
Aumento neto en obligaciones financieras	76,148,726	57,790,371
Amortización de préstamos bancarios	(750,751,965)	(523,625,264)
Pago de dividendos	-	(13,158,804)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	22,961,000	65,750,478
ALUMENTO NETO DE EFECTIVO	16,178,948	159,820,748
DISPONIBILIDADES, al inicio del año	141,287,563	31,466,814
DISPONIBILIDADES, al final del año (Nota 4)	Q 157,466,511	Q 141,287,563

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. Breve historia de la Compañía

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

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

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América al Q 7.79 y Q 7.70 por US\$ 1.00, respectivamente.

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

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valoración de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(b) Principales políticas contables

i. Disponibilidades

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

11

uso sobre los saldos disponibles.

ii. Inversiones a corto plazo

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

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

iii. Arrendamientos financieros

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

Calidad de arrendadora

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

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

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

iv. Cartera de créditos

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

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

v. Activos por arrendar

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

12

a) Se firma contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por todas las partes involucradas (deudor, codeudor y notario) durante el periodo corriente.

b) Que la renta inicial está cancelada y

c) Que la factura del proveedor se haya recibido con fecha del periodo.

vi. Costos anticipados

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

vii. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

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

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

viii. Activos disponibles para la venta

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

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

ix. Inversiones en asociadas

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

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

x. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras

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

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

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

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

xi. Obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar

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

xii. Provisiones

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

Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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



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

xiii. Informalizaciones laborales

De acuerdo con el Código de Trabajo de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización a sus empleados sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias.

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

xiv. Impuesto Sobre la Renta

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

(i) Corriente:

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

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 26% para los años 2020 y 2019.

(ii) Diferido:

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

xv. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

(i) Intereses sobre arrendamiento financiero:

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

(ii) Cuotas de seguro para arrendamientos:

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

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

(iii) Intereses sobre préstamos:

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

(iv) Intereses por moratorias:

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

(v) Comisiones iniciales por arrendamiento:

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

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

(vi) Intereses por factoring:

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

xiv Costo financiero -neto

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

Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

xvi. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

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

xviii Transacciones en moneda extranjera

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

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

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio. Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustarán a

17

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

(c) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, disponibilidades, inversiones a corto plazo, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, inversiones en asociadas, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Deterioro de activos financieros

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

18

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

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

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

Detonero de activos no financieros

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

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

Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados. La Arrendadora determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

Los pasivos financieros de la Arrendadora incluyen préstamos bancarios por pagar, obligaciones financieras, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

19

(ii) Medición subsiguiente de los pasivos financieros

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

(iii) Baja de pasivos financieros

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

(d) Administración integral de riesgos

La Administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de contraparte, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes a la Arrendadora, así como evaluar su exposición total a los riesgos. La Administración de riesgos comprende las siguientes:

i. Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

ii. Riesgo de liquidez

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

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

20

ii. Riesgo de mercado

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

a. Riesgo de tipo de cambio

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

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

Al 03 de febrero de 2021, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q 7.77257 por US\$ 1.00.

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

b. Riesgo por variaciones en tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

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

21

iv. Riesgo tecnológico

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

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

v. Riesgo operacional

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

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

vi. Riesgo país

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

Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.

22

4. Disponibilidades

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

	2020		2019	
Caja	Q	Q	Q	Q
Caja chica		34,838		29,810
Bancos				
Moneda local				
Banco Industrial, S. A.	79,110,548		20,835,847	
Banco G&T Continental, S. A.	8,484,024		18,722,897	
Banco Agronormercantil de Guatemala, S. A.	1,111,876		364,652	
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	772,058		867,590	
Banco de América Central, S. A.	685,652		611,686	
Banco Promérica, S. A.	449,499		36,577	
Banco Interacciones, S. A.	429,396		22,585	
Banco Fichosa Guatemala, S. A.	100,717		31,887	
	89,123,810		39,483,921	
Moneda extranjera				
Banco Industrial S. A.	49,026,484		57,376,152	
Banco Fichosa Guatemala, S. A.	9,388,410		15,405,878	
Banco Fichosa Guatemala, S. A.	8,127,285		18,206,540	
Banco de América Central, S. A.	889,730		8,992,366	
Banco Interaccional, S. A.	471,411		5,922	
Westlusi Bank	280,859		964,678	
Alligance Bank	45,202		44,759	
Banco G&T Continental, S. A.	39,352		2,458,903	
Banco Agronormercantil de Guatemala, S. A.	27,230		77,204	
Mercom Bank	-		240,930	
	68,306,063		101,774,432	
	157,429,873		141,257,953	
	Q	157,464,511	Q	141,287,963

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

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

23

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

	2020	2019
Cuentas monetarias		
Moneda Nacional	0.10% - 2.5%	0.10% - 2.5%
Moneda Extranjera	0.05% - 3%	0.05% - 3%
Cuentas de ahorro		
Moneda Nacional	N/A	N/A
Moneda Extranjera	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%

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

5. Inversiones a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo en Banco Promérica, S. A., por Q 70,114,360, equivalente a US\$ 9,000,000 devengando una tasa de interés anual de 3%, con vencimiento en noviembre de 2021

6. Inversión en arrendamiento financiero -Neto

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

	2020		2019	
	Q	Q	Q	Q
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	1,358,573,283		1,286,564,702	
Menos:				
Provisión de cuentas de dudosa recuperación (Nota 6 g)		(1,471,250)		(15,534,098)
Total inversiones en arrendamiento financiero	1,347,102,033		1,283,030,605	
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo	(429,010,997)		(396,964,323)	
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo	Q 918,091,036		Q 886,066,282	

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 83,076,075 y US\$ 73,286,490, respectivamente.

24

b) Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 11.98% y 14.18% para el año 2020 y entre 11.50% y 13.91% para el año 2019

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

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

	2020	2019
Inversión en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 432,664,241	Q 401,770,508
Entre 1 y 5 años	Q 925,906,042	Q 896,794,194
	<u>Q 1,358,570,283</u>	<u>Q 1,298,564,702</u>

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

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

g) Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el periodo se desglosan a continuación:

	2020	2019
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		
Saldos al inicio del año	Q 17,550,166	Q 17,638,306
Más (menos) -		
Cargos del año	9,359,807	3,180,000
Créditos dados de baja en el año	(14,230,846)	(3,488,138)
Saldos al final del año	<u>Q 12,679,129</u>	<u>Q 17,550,168</u>
h) La distribución de la provisión para cuentas de dudosa recuperación es la siguiente:		
	2020	2019
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 6)	11,471,250	15,534,098
Cartera de créditos (Nota 7)	1,207,879	2,016,070
	<u>Q 12,679,129</u>	<u>Q 17,550,168</u>

25

7. Cartera de créditos - Neta

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

	2020	2019
Total Préstamos:		
Prudenciales h)	Q 143,052,584	Q 188,532,335
Menos- Provisión de cuentas Incobrables (Nota 6 g))	(1,207,879)	(2,016,070)
Total Préstamos	141,844,685	186,516,265
Menos -		
Cartera de créditos a corto plazo	(53,470,984)	(122,400,075)
Cartera de créditos a largo plazo	<u>Q 88,373,701</u>	<u>Q 44,116,190</u>

h) Los préstamos liquidados devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 11.54% y 14% para el año 2020 y un promedio que oscila entre 12.96% y 15.06% para el año 2019, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 120 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía registró Q 28,622,990 y Q 62,593,841 por operaciones de factoraje respectivamente.

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

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, corresponden a:

	2020	2019
Impuestos por cobrar -		
Impuesto de Solidaridad - ISO	al Q 18,136,230	Q 20,881,135
Impuestos Sobre la Renta - ISR	9,276,453	7,851,294
Impuesto al Valor Agregado - IVA	.	16,660
Impuestos acreditables (Nota 23)	<u>28,412,663</u>	<u>28,749,069</u>
	(2,781,538)	(4,999,823)
	25,651,145	23,749,266
Otras cuentas por cobrar	<u>h)</u> 50,269,321	<u>h)</u> 48,789,101
Cuentas por cobrar clientes	<u>g)</u> 10,479,589	<u>g)</u> 11,309,607
Cuenta por cobrar ISCV	1,102,778	497,381
Van...	<u>Q 87,492,834</u>	<u>Q 84,355,365</u>

26

	2020	2019
Vienen:	Q 87,492,834	Q 84,355,365
Promocionales	230,447	281,653
Cheques rechazados	df 78,701	73,182
Seguros por liquidar	df 3,282	5,656
	Q 87,805,264	Q 84,715,846

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

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

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

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

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

D. Activos por atender

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

	2020	2019
Vehículos	a/ Q 8,897,612	Q 5,576,178
Equipo de computación	b/ 1,539,057	38,718
Lotés para la venta	193,878	133,678
Maquinaria industrial	-	8,903
	Q 10,630,347	Q 5,817,477

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

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

27

10. Costos anticipados

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

	2020	2019
Seguros anticipados	Q 13,882,376	Q 13,806,601
Gastos pagados por anticipado	8,182,369	7,557,708
Depósitos judiciales	1,985,223	1,270,223
Depósitos en garantía	10,795	10,795
	Q 24,040,763	Q 22,645,327

11. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar:		
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	a/ Q 57,950,116	Q 22,281,889
Arrend Leasing, S. A. - Panamá	b/ 29,412,896	22,830,928
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica	c/ 22,149,503	12,701,407
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	d/ 13,360,348	38,189,906
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	e/ 11,965,050	52,741,488
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A	f/ 750,000	115,380
FIVA, S. A	18,832	160,690
	Q 135,606,745	Q 149,031,646

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

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

	2020	2019
Ingresos		
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	Q 1,938,689	Q 4,719,979
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	2,338,077	3,356,502
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	1,878,795	2,798,825
Arrend Leasing, S. A. - Panama	2,059,809	1,798,809
Van	Q 8,023,644	Q 12,674,115

28

	2020	2019
Vienen	Q 8,023,644	Q 12,674,115
Agencia Independiente de Seguros y Plantas, Arrend, S. A.	1,388,843	1,505,625
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	1,748,069	568,986
	<u>Q 11,159,556</u>	<u>Q 14,748,726</u>

12. Líneas de crédito a compañías relacionadas

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar -		
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	Q 65,973,150	24,246,912
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua	48,990,211	23,400,814
Arrend Leasing, S. A. – Panamá	9,556,205	15,663,274
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	9,026,777	18,093,953
Arrend Leasing, S. A. – El Salvador	-	23,901,171
	<u>Q 133,545,343</u>	<u>Q 105,306,124</u>
Cuentas por pagar -		
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	Q (65,973,150)	(24,246,912)
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua	(48,990,211)	(23,400,814)
Arrend Leasing, S. A. – Panamá	(9,556,205)	(15,663,274)
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	(9,026,777)	(18,093,953)
Arrend Leasing, S. A. – El Salvador	-	(23,901,171)
	<u>Q (133,545,343)</u>	<u>Q (105,306,124)</u>
Neto	<u>Q -</u>	<u>Q -</u>

Las líneas de crédito con las compañías relacionadas tienen tasas de interés variable anual entre 6% para los montos en utilización, con vencimiento a 15 años.

13. Activos disponibles para la venta

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

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

29

14. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se encuentran integradas por 6,300 acciones de FIVA, S. A., según título No. 2 serie única, a un valor de Q. 100 cada una, por un monto de Q. 630,000 que representa el 30% de participación. Estas inversiones fueron ajustadas al método de participación y no por el método de consolidación para mostrar su valor razonable, por lo tanto se registró en resultados del año 2020 y 2019 la suma de Q. 247,904 y 179,683, respectivamente. El saldo de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de Q. 1,067,597 y Q. 809,693, respectivamente. Dicho monto no fue registrado en los libros contables oficiales.

15. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras -Neto

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

Año 2020:	Cifras expresadas en Quetzales		
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas y/o retiros
Equipo de cómputo	7,632,496	185,215	(105,902)
Mejoras a la propiedad	5,961,020	108,783	-
Mobiliario y equipo	4,100,439	119,675	-
Vehículos	1,722,563	691,647	(561,626)
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras	19,416,518	1,095,320	(667,528)
Menos -			
Depreciaciones acumuladas	(13,446,525)	(2,156,866)	292,069
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras - Neto	5,969,993		4,532,987
Año 2019	<u>6,201,493</u>	<u>(4,641,357)</u>	<u>4,409,657</u>
			<u>5,969,993</u>

16. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las obligaciones financieras están representadas por Pagares Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q. \$14,760,289 (incluyen US\$ 31,506,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.57% y el 6.05%) y Q. 438,611,573 (incluyen US\$ 25,971,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.62% y el 6.33%) respectivamente.

30



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

Al 31 de diciembre de 2020 -

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
Corto plazo -			
Hasta 6 meses	Q 27,860,287	Q 59,120,000	Q 86,980,287
De 6 meses a un año	138,932,635	89,819,000	228,751,635
	166,592,903	148,939,000	315,531,902
Largo plazo -			
De 1 a 5 años	78,951,397	120,277,000	199,228,397
Total	Q 245,544,299	Q 289,218,000	Q 534,762,299

Al 31 de diciembre de 2019 -

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
Corto plazo -			
Hasta 6 meses	Q 50,473,595	Q 43,256,000	Q 93,729,595
De 6 meses a un año	52,105,749	37,303,000	89,408,749
	102,579,344	80,559,000	183,138,344
Largo plazo -			
De 1 a 5 años	97,387,228	158,108,000	255,473,228
Total	Q 199,946,573	Q 238,665,000	Q 438,611,573

17. Préstamos bancarios

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

	2020	2019
Moneda Local -		
Banco Industrial, S. A.	Q 154,079,597	Q 105,382,818
Banco G&T Continental, S. A.	5,000,000	47,584,800
Banco Internacional, S. A.	-	25,749,241
	159,079,597	178,716,859
Moneda Extranjera-		
Blue Orchard Finance, LTD	Q 36,968,100	70,572,703
El fondo 'Nuevo de Inversión para Palisas en Desarrollo-Norfund		
Banco de América Central, S. A.	54,556,740	65,440,140
Symbiotics, S. A.	31,824,785	63,425,808
Van...	31,175,280	48,117,750
	Q 315,605,482	Q 426,273,060

31

	2020	2019
Van...		
Banco Industrial, S. A.	Q 315,605,482	Q 426,273,060
Belgian Investment Company for Devalcing Countries - BIO	52,818,555	30,795,360
Chikoreñil	18,705,168	24,636,288
Banco Fricansa Guatemala, S. A.	44,331,248	21,433,571
Banco Promerica, S. A.	15,587,640	15,397,680
Banco Internacional, S. A.	14,808,268	14,627,796
Microcm Bank	32,318,375	13,793,758
	-	384,938
Total préstamos bancarios	494,174,726	547,342,451
Menos -		
Porción corriente	(208,069,369)	(249,378,055)
Porción a Largo Plazo	Q 286,505,327	Q 297,964,396

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

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

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

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

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

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

Este crédito fue cancelado en octubre del año 2020.

32

ii) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo era equivalente a US\$ 4,148,700 y US\$ 1,791,887, respectivamente.

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

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

v) Préstamos prendarios en dólares y una línea de crédito con Banco de América Central, S. A., con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento entre el año 2021 al 2024. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo era equivalente a US\$ 4,085,335 y US\$ 5,238,333 respectivamente.

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

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

viii) Préstamos fiduciarios en dólares con Citicredit con una tasa de interés anual entre el 6.52% y 6.80% con vencimiento entre los años 2023 y 2026. El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 era equivalente a US\$ 5,690,800 y US\$ 2,784,000, respectivamente.

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

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

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

33

iii) El detalle de las amortizaciones de los préstamos durante los próximos años es el siguiente:

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

18 Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a

	2020	2019
Proveedores	43,357,827	41,868,711
Impuestos por pagar	29,534,816	25,077,869
Provisiones laborales	4,276,901	4,237,389
Provisiones	3,519,105	3,117,552
Intereses	2,237,110	2,369,032
Bonificaciones	3,094,620	1,714,620
Impuestos por pagar	1,918,333	871,610
Seguros	497,132	38,580
	Q 88,430,844	Q 79,293,363

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

v) Dentro de esta cuenta se registra principalmente ingresos por diferir provenientes de capitalización de intereses que serán reconocidos conforme la amortización de contratos.

vi) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se incluyen entre las prestaciones laborales, las provisiones para aguinaldo, bono 14, vacaciones, así como estimaciones de cálculo para indemnizaciones.

vii) Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar y gastos acumulados se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por la suma de US\$ 405,582 y US\$ 381,979 respectivamente que es pagadera en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

34

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

19. Otras cuentas por pagar

	2020		2019	
	a)	b)	a)	b)
Cuentas por pagar varias	56,997,749	Q	53,214,674	Q
Provisiones presupuestadas	5,216,585		3,277,085	
Cuentas por pagar RH	936,238		496,032	
Cheques caducados	7,104		87,032	
Otras cuentas por pagar RH	1,869		5,190	
	<u>Q</u>	<u>53,159,546</u>	<u>Q</u>	<u>57,080,013</u>

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

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

20. Ingresos por devengar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 este saldo ascendía a Q 702,667,742 y Q 638,139,603, respectivamente y corresponde al registro de los intereses, seguros y otros rubros registrados en la renta total de los contratos, los cuales serán registrados como ingresos al momento de ser devengados.

21. Reserva legal

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

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

22. Costo financiero

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

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

23. Gastos generales y de administración

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

	2020		2019	
	Q		Q	
Sueldos, salarios y prestaciones	23,018,734	Q	26,841,748	Q
Gastos generales	7,075,831		7,110,402	
Honorarios, servicios y legales	2,973,222		2,444,711	
Depreciaciones y amortizaciones	2,145,022		2,143,944	
Alquileres	1,584,578		1,532,481	
Dieta	1,298,150		1,105,761	
Gastos varios	980,115		1,074,150	
Comunicaciones	943,164		911,806	
Publicidad y mercadeo	588,803		1,896,800	
Servicios de cómputo	519,969		837,638	
Mantenimiento	318,893		483,643	
Gastos de viaje	76,959		433,871	
Papelaría y útiles	59,221		136,345	
Entrenamiento y capacitación	36,457		513,111	
	<u>Q</u>	<u>41,720,148</u>	<u>Q</u>	<u>47,246,409</u>

24. Impuesto Sobre la Renta

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

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

	2020	2019
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	Q 19,068,066	Q 27,801,808
Más - Otros resultado integral	247,904	179,693
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	19,315,970	27,981,501
Más (menos) -		
Rentista no afectas	(12,541,066)	(11,827,918)
Rentista exentas	(238,544)	(225,357)
Gastos no deducibles	4,509,812	4,171,067
Renta Imponible	Q 11,046,152	Q 19,999,293
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta corriente	2,761,538	4,999,823
Más - Impuesto definitivo de ISR	15,625	13,987
Más (menos) -		
Impuesto Sobre la Renta diferido	(186,939)	(130,569)
Impuesto Sobre la Renta Determinado	2,610,224	4,883,241
Pagos definitivos de ISR	(15,625)	(13,987)
Impuestos acreditables (Nota 8)	(2,761,538)	(4,999,823)
Impuesto Sobre la Renta diferido	186,939	130,569
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q -	Q -

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

El Ingreso para los años 2020 y 2019 por el Impuesto Sobre la Renta Diferido se detallan a continuación:

	2020	2019
Impuesto diferido neto pasivo al final del año	Q 245,573	Q 412,512
Menos-		
Impuesto diferido neto pasivo al inicio del año	(412,512)	(543,061)
Impuesto diferido ingreso	Q (166,939)	Q (130,569)

25. Compromisos y contingencias

a) Compromisos

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

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

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales ascendió a Q. 1,522,245 y Q. 1,556,219 y para Sucursales a Q 88,537 y Q 88,986, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2018, respectivamente.

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

b) Contingencias

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

Proceso No.	Monto en Q
01173-2014-4899	762,225
01046-209-155	715,000
01043-2009-00280	563,675

26. Conciliación de cifras con libros legales

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

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

Año 2020 al	Cifras expresadas en Quetzales		Registros NIIF
	Registros legales	Debe	
Activos	2,126,108,764	1,290,162	2,124,637,368
Pasivos y otros	1,998,413,348	6,803,368	1,998,984,073
Patrimonio	111,913,568	5,562,004	110,831,944
Resultados	15,781,848	3,862,617	16,721,371
	2,126,108,764	16,228,189	2,124,637,368
		17,518,351	17,518,351

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

	Cifras expresadas en Quetzales		Registros NIIF
	Debe	Haaber	
Utilidades acumuladas	5,562,004		
Provisión de Indemnizaciones	3,065,468		
Impuesto sobre la renta por pagar	2,761,538		
Ingresos	2,311,464		
Ingresos devengados no percibidos	862,563		4,580,376
Costo Mantenimiento y dispositivos	853,448		3,185,406
Provisión honorarios	757,429		2,761,538
Impuesto gastos	450,000		2,232,887
Participación en resultados de compañías Asociadas			1,436,995
Otras cuentas por pagar	675,501		1,285,635
Utilidades acumuladas	188,934		600,000
Ingresos			600,000
Impuestos por liquidar			245,573
Otras cuentas por pagar			156,939
Otros gastos			
Ingresos percibidos no devengados			
Provisión indemnización			
Provisión honorarios			
Impuesto Sobre la Renta diferido			
Impuesto Sobre la Renta Ingresos			
	Q 17,518,351	Q 17,518,351	

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2019 al	Registros legales		Registros NIIF
	Debe	Haaber	
Activos	1,983,538,013	179,693	1,978,717,883
Pasivos y otros	1,871,624,446	9,041,655	1,866,185,939
Patrimonio	67,327,924	2,563,294	69,419,967
Resultados	24,565,643	3,638,060	23,112,247
	1,983,538,013	15,243,009	1,978,717,883
		15,422,702	15,422,702

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

	Cifras expresadas en Quetzales		Registros NIIF
	Debe	Haaber	
Impuesto Sobre la Renta por pagar	Q 4,999,623		
Provisión de Indemnizaciones	3,065,468		
Ingresos	2,689,142		
Utilidades acumuladas	2,683,294		4,066,823
Impuesto de Solidaridad gasto	936,919		4,655,068
Provisión Honorarios	757,430		1,820,373
Otras cuentas por pagar	186,932		1,370,264
Participación en resultados de compañías Asociadas			1,360,582
Impuestos por liquidar			483,817
Utilidades acumuladas			412,512
Ingresos percibidos no devengados			179,693
Otros gastos			130,570
Impuesto Sobre la Renta diferido			
Inversión en asociadas			
Impuesto Sobre la Renta diferido Ingreso			
	Q 15,422,702	Q 15,422,702	

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

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

	2020		2019	
	Q	%	Q	%
Unidad neta fiscal	15,781,848	5%	24,685,643	5%
Porcentaje de reserva legal				
Reserva legal	789,092		1,228,283	

El Este monto corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha indicada en el inciso B).

27 Exposición a los riesgos

Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

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

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

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

	2020	2019
Inversión financiera (Nota 6)	Q 1,347,102,034	Q 1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7)	143,052,564	168,532,336
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 6)	11,471,250	17,550,169
	Q 1,501,625,848	Q 1,467,097,039

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

	2020	2019
Cuentas menores	Q 259,265,380	Q 534,736,570
Cuentas mayores	932,360,468	932,360,468
	Q 1,501,625,848	Q 1,467,097,039

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

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

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

Valores al 31-Dic-2020

	Registrado	Débito [Ve abstracción para cuentas incobrables en nota 7, III]
Sin vencer	Q 599,583,939	Q 22,559
0-30 días	72,367,189	42,946
31-60 días	37,859,419	58,575
61-360 días	38,135,065	5,263,862
Más de un año	53,212,483	7,301,086
	af Q 798,968,106	Q 12,879,129

Valores al 31-Dic-2019

	Registrado	Débito [Ve abstracción para cuentas incobrables en nota 7, III]
Sin vencer	Q 813,317,526	Q 12,500,530
0-30 días	2,528,675	474,609
31-60 días	2,761,186	518,249
61-360 días	7,746,895	1,454,018
Más de un año	2,602,762	2,602,762
	af Q 828,957,134	Q 17,550,169

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el dólaxero es estimado sobre los saldos de capital de los contratos

Riesgo en moneda extranjera

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

	Año 2020	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q.	Total en Q. af
ACTIVOS			
Disponibilidades (Nota 4)	69,156,448	66,305,063	157,464,511
Inversiones a corto plazo (Nota 5)	.	70,144,380	70,144,380
Inversión arrendamiento financiero (Nota 6)	704,857,205	642,244,830	1,347,102,034
Cartera de créditos (Nota 7)	91,360,411	50,918,006	128,939,434
Compañías relacionadas (Nota 12)	18,832	135,587,912	135,606,744
Otras cuentas por cobrar (Nota 8 y otras)	88,130,924	142,600,407	230,731,331
	973,491,181	1,109,367,866	2,062,659,047
TOTAL ACTIVOS (ver...)			



Riesgo de tasa de interés
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los instrumentos financieros que generan intereses, corresponden a lo siguiente:

	2020		2019	
	Q	Q	Q	Q
Instrumentos financieros				
Tasa variable				
Activos financieros	1,853,370,233		1,739,866,079	
Pasivos financieros	(407,756,846)		(504,630,386)	
Tasa fija				
Pasivos financieros	(801,178,178)		(536,425,746)	
	Q	Q	Q	Q
	844,435,209		699,809,947	

Los activos financieros se integran de la siguiente forma

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

Año 2020	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q
TOTAL ACTIVOS (vienen...)	973,491,181	1,109,367,866	2,082,859,047
PASIVOS			
Préstamos bancarios (Nota 17)	159,078,597	335,096,129	494,174,726
Obligaciones financieras (Nota 18)	269,216,000	245,544,289	514,760,299
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	496,664,001	508,577,321	1,007,241,323
TOTAL PASIVOS	925,959,592	1,089,216,755	2,016,176,347
Exposición de la Compañía	48,531,589	20,151,112	68,682,701

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

Año 2019	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q
ACTIVOS			
Disponibilidades (Nota 4)	38,513,131	101,774,432	141,287,563
Inversión arrendamiento financiero (Nota 6)	716,847,554	564,066,980	1,281,014,534
Cartera de créditos (Nota 7)	115,964,864	52,567,472	168,532,336
Compañías relacionadas (Nota 11)	276,053	148,755,593	149,031,646
Otras cuentas por cobrar (Nota 8 y otras)	96,665,177	121,819,587	218,484,774
TOTAL ACTIVOS	969,366,779	986,994,074	1,950,350,853
PASIVOS			
Préstamos bancarios (Nota 17)	170,716,659	368,625,592	547,342,451
Obligaciones financieras (Nota 18)	238,664,989	198,846,574	438,611,573
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	472,166,616	407,632,787	879,819,403
TOTAL PASIVOS	889,568,474	976,204,953	1,865,773,427
Exposición de la Compañía	79,798,305	13,779,121	92,577,426

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

Valor razonable

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

	Valores al 31 de Diciembre de 2020		Razonables	
	En libros			
Activo financiero	Q	157,464,511	Q	157,464,511
Disponibilidades (Nota 4)		70,144,380		72,039,988
Inversiones a corto plazo (Nota 5)				
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 6)	1,347,102,034		1,284,938,511	
Cartera de créditos (Nota 7)	141,844,685		138,965,935	
Otras cuentas por cobrar y líneas de crédito por cobrar a compañías relacionadas (Nota B y 9)	220,100,984		220,100,984	
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 12)	135,606,745		144,278,728	
	Q	2,072,263,339	Q	2,027,788,656
Pasivo financiero:	Q	494,174,726	Q	593,519,118
Préstamos bancarios (Nota 17)		514,760,299		511,734,049
Obligaciones financieras (Nota 16)	1,007,241,323		1,007,241,323	
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	2,016,176,347		2,112,494,489	
	Q	2,016,176,347	Q	2,112,494,489
Activo financiero	Q	141,287,563	Q	141,287,563
Disponibilidades (Nota 4)				
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 6)	1,281,014,534		1,185,004,904	
Cartera de créditos (Nota 7)	168,532,336		165,330,024	
Otras cuentas por cobrar y líneas de crédito por cobrar a compañías relacionadas (Nota B y 9)	190,021,970		190,021,970	
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 12)	149,031,646		159,170,872	
	Q	1,929,888,049	Q	1,840,815,333
Pasivo financiero:	Q	547,342,451	Q	549,343,510
Préstamos bancarios (Nota 17)		438,611,573		436,552,991
Obligaciones financieras (Nota 16)	879,819,403		879,819,403	
Cuentas por pagar (Nota 17 y otras)	1,865,773,427		1,865,715,904	
	Q	1,865,773,427	Q	1,865,715,904

48

Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020		Flujo de efectivo				
	Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 17)	Q 494,174,726	Q 666,349,901	Q 70,884,274	Q 299,266,537	Q 268,321,546	Q 47,877,544
Obligaciones Financieras (Nota 16)	514,760,299	582,735,460	103,345,334	137,321,147	322,068,979	-
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	1,007,241,323	1,007,241,323	1,007,241,323	-	-	-
	Q 1,293,750,081	Q 2,256,326,683	Q 1,181,470,931	Q 436,587,684	Q 590,390,525	Q 47,877,544
Al 31 de diciembre de 2019		Flujo de efectivo				
	Valor registrado	Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 17)	Q 547,342,451	Q 619,629,629	Q 83,815,951	Q 167,371,964	Q 317,100,769	Q 31,340,925
Obligaciones Financieras (Nota 16)	438,611,573	486,485,643	107,794,027	101,139,130	277,552,486	-
Cuentas por pagar (Nota 18 y otras)	241,679,500	241,679,500	241,679,500	-	-	-
	Q 1,227,633,524	Q 1,347,794,772	Q 433,289,478	Q 268,511,114	Q 594,653,255	Q 31,340,925

45

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

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

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

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

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

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

	2020	2019
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	14.18% y 11.69%	13.91% y 11.50%
Cartera de créditos	14.00% y 11.54%	15.06% y 12.99%
Préstamos bancarios	7.58% y 6.80%	7.23% y 6.70%

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

28. Reclasificaciones

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

29. Medidas derivadas de la Pandemia COVID-19

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

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

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

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

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



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Balance General
Al 31 de Marzo del 2021
(Otras Expresadas en Quetzales)

Activo	
Activo corriente	
Efectivo	102,593,969
Inversión neta en arrendamiento financiero	473,599,352
Cartera neta de créditos	72,755,436
Otras cuentas por cobrar	106,510,969
Activos por arrendar	4,887,191
Gastos Anticipados	31,091,074
Total Activo Corriente	731,048,032
Activo No corriente	
Inversión neta en arrendamiento financiero a largo plazo	797,595,100
Cartera neta de créditos a largo plazo	51,367,828
Otras cuentas por cobrar LP	285,454,260
Bienes recibidos en pago o adjudicados	10,982,102
Mobiliarios, Equipo y mejoras, neto	4,177,452
Otros Activos	2,626,018
Total Activo No Corriente	1,152,401,761
Total Activo	1,883,449,793
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	
Pasivo Corriente:	
Préstamos Bancarios	54,824,570
Obligaciones Financieras	256,502,640
Cuentas por pagar y gastos acumulados	371,213,594
Total Pasivo Corriente	682,540,804
Pasivo No Corriente:	
Préstamos bancarios a largo plazo	237,394,499
Obligaciones Financieras a largo plazo	265,836,576
Cuentas por pagar LP	559,936,715
Provisión para indemnización	3,175,220
Total Pasivo No Corriente	1,066,404,612
Total Pasivo	1,748,945,416
Patrimonio de los Accionistas:	
Capital Pagado	54,358,320
Reserva Legal	9,784,488
Prima en Acciones	11,467,275
Utilidades no Distribuidas	50,734,707
Utilidad del Ejercicio	7,559,518
Total Patrimonio de los Accionistas	134,504,377
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	1,883,449,793
	0

mmmmmmmm
Esa Mónica Juárez Acuña
Representante Legal

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

Juan Edvin Burrión A.
Juan Edvin Burrión A.
Perito Contador

Juan Edvin Burrión A.
Perito Contador
Reg. 33956402-1



COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

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

Ingresos	
Por servicios en arrendamientos financieros	20,455,184
Por servicios sobre préstamos	5,661,261
Por servicios sobre préstamos Afiliadas	3,271,992
Por servicios sobre factoraje	367,611
Por cargos administrativos	1,186,530
Por comisiones iniciales - rentas	365,885
Por intereses bancarios e inversiones	730,563
Por colocación de seguros	3,219,644
Por ingresos varios	2,006,001
Por venta de inventarios extraordinarios	823,974
Total Ingresos	38,988,644
(-) Costo Financiero	
Intereses sobre obligaciones financieras en circulación	9,655,418
Intereses sobre préstamos bancarios y comisiones	5,809,417
Total Costo Financiero	15,464,835
Utilidad Marginal	23,523,809
(-) Gastos de Operación	
Sueldos, prestaciones laborales y gastos de empleados	4,805,103
Honorarios profesionales	1,928,006
Gastos de administración	4,796,091
Cuentas de dudosa recuperación	2,342,100
Gastos de venta	107,104
Gastos Junta Directiva	354,122
Total Gastos de operación	14,332,532
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,191,278
Impuesto sobre la renta	-1,631,760
Utilidad Neta	7,559,518

Eva Nivella Juárez Escobar
Eva Nivella Juárez Escobar
Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (336402-1), CERTIFICA: Que el Estado de Resultados que antecede fue elaborado de conformidad con sus registros contables y muestra razonablemente la situación económica de la entidad Comercial Administradora, S.A. por el periodo comprendido del 01 de enero del 2021 al 31 de Marzo del año 2021. En la preparación del estado de resultados fueron aplicados y observados los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

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

Marzo 2021
Guatemala, G.A.

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



Comercial Administradora, S. A.

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

CONCILIACION DE LA UTILIDAD	2021
Utilidad (Pérdida) Neta	7,559,510
Actividades de Operación:	
Disminución neto en cartera de créditos	143,424,962
Aumento neto de cuentas por cobrar varias	-31,856,340
Disminución de Gastos anticipados	953,672
Disminución neto en Inventarios	5,623,784
Disminución en cuentas por pagar	-56,467,759
Provisión para indemnizaciones	-17,700
Efectivo neto usado en actividades de Operación	61,660,620
Actividades de Inversión:	
Disminución en Activos Fijos	360,536
Aumento (Disminución) en otros activos	417,598
Efectivo neto (usado) provisto en Actividades de Inversión	788,134
Actividades de Financiamiento:	
Disminución de préstamos bancarios	-201,755,656
Aumento de obligaciones financieras en circulación	6,732,464
Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Financiamiento	-195,023,193
Aumento (Disminución) neta de efectivo	-125,014,922
Efectivo al inicio del año	227,608,891
Efectivo al final del 31 de Marzo del 2021	102,593,969


Eva Mirella Juárez Recinos
Representante Legal

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


Juan Edwin Burrilón A.
Contador General


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

Marzo 2021
Guatemala, C.A.

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

7 Avenida 7-07 2-9, Edificio ARREND Nivel 1, Guatemala • PBX (502) 2210-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com

Diseño:
Imagine jmsoto@yahoo.com

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





ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



ALD
Automotive



wheels

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

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