

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

## ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. PAGARES ARRENDA VI DÓLARES OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL \$.10,000,000.00

### 1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

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

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

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

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

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

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

**CLAVE DE COTIZACIÓN:** PARRENDA6\$.

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

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

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

#### CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Guatemala, 12 de enero de 2023

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

Estimados señores:

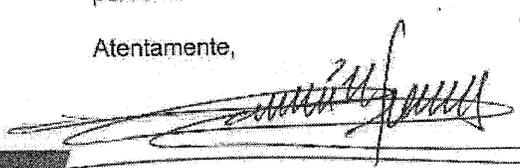
Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada "PAGARES PARRENDA VI DOLARES" cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en Bolsa de Valores Nacional,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

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

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,



Lic. Carlos Rafael Mendez Duarte  
Representante Legal



# 1. INFORMACIÓN DEL EMISOR

## 1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA

### a) Nombre del Emisor:

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

### b) Domicilio Legal:

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

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

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

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

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

### d) Breve Historia de la Sociedad:

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

### e) Actividades Principales

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

### f) Principales categorías de servicios:

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

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

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

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

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

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

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

#### g.2) Ganancias Netas Distribuibles

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

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

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

**Retorno sobre Capital Invertido (ROE)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Presidente*

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Vicepresidente*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Secretario*

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
*Vocal*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

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

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

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

*Licda. Lilian Roxana Cobar  
Gerente de Soporte Corporativo*

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

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

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

**j) Litigios:**

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

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

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

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

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

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

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**DIRECTORES PROPIETARIOS**

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Presidente*

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Vicepresidente*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Secretario*

Sr. Herbert Estuardo González Hertzsch  
*Vocal*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
*Gerente General Corporativo*

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

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

Licda. Lilian Roxana Cobar  
*Gerente de Soporte Corporativo*

Lic. Alexander Luther Rodas  
*Gerente de Negocios Factoring*

Lic. Jorge David Sánchez  
*Contador General Corporativo*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*\* expresado en Quetzales*

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

o) **Obligaciones Adicionales:**

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

## 1.2. FACTORES DE RIESGO

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

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

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones; lo que, a su vez, de materializarse, podría afectar nuestra capacidad de pagar a los tenedores de los valores PARRENDA6\$. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

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

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

## 1.2.1 FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

### a) Operaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### d) Mercado y competencia

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

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

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

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

La liquidez que ha presentado el mercado en el último año, ha incrementado considerablemente el mercado del arrendamiento financiero, como una alternativa más eficaz para incrementar la

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **f) Personal**

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

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

#### **g) Tecnología**

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

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

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

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

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

Previo a recurrir a la vía judicial Arrendadora Centroamericana, S.A., debe establecer mecanismos que contribuyan a la recuperación pronta y efectiva de los bienes dados en arrendamiento, si esta

cantidad llegase a ser muy elevada afectaría el flujo de efectivo de la entidad a corto plazo, sin embargo, la colocación posterior del equipo contribuye a mantener dicho flujo en condiciones muy aceptables.

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

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

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

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

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

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

#### **a) Políticos y Sociales**

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

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

#### **b) Económicos**

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

### c) Legislación

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

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

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

### d) Sistema de Justicia

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

### e) Política fiscal

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

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

### f) Aspectos Ambientales

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

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

### 1.2.3 RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

#### a) Ilíquidez en mercado secundario

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

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

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

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

### 1.2.4 OTROS FACTORES DE RIESGO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.5 NIVEL DE APALANCAMIENTO Y SISTEMA DE PAGO

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

#### PASIVO TOTAL / PATRIMONIO

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

#### PASIVO TOTAL / ACTIVO

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

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

### 1.2.6 PROYECCIONES FINANCIERAS

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

### 1.3. OTROS DATOS

#### A. Competitividad de la Emisora

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

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

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

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

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

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

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

Con temas de Factoraje:

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

##### A.3 Dependencia del emisor

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

#### B. Política de Inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **C. Emisiones Anteriores**

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

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

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

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

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

#### D. Emisiones Vigentes

Arrendadora Centroamericana, S.A., no cuenta actualmente con alguna oferta pública vigente. Sin embargo, de forma simultánea a la presente, se ha solicitado a BVN la autorización de una emisión bajo programa en Quetzales (por Q.100,000,000.00) cuyo prospecto podrá ser consultado de forma virtual en la página web de BVN <http://www.bvnsa.com.gt/>

Tabla descriptiva de Emisiones Vencidas y en Trámite

Emisión bajo Programa	Monto Autorizado	Monto colocado al 31/12/2020	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 31/12/2021	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto colocado al 30/09/2022	Rango Tasas	Tasa Promedio Ponderada	Plazo Ponderado	Monto en circulación al 31/09/2023	Estado del Programa
PARRENDA 1	Q40,000,000.00	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	Vencida
PARRENDA 2\$	\$3,000,000.00	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	Vencida
PARRENDA 3	60,000,000.00	50,439,000.00	6.25% - 7.75%	7.37%	12 meses	\$2,069,000.00	6.00% - 7.75%	7.36%	11 meses	\$1,949,000.00	6.00% - 7.75%	7.36%	11 meses	\$7,019,000.00	Vencida
PARRENDA 4\$	\$7,000,000.00	\$5,247,000.00	4.00% - 5.50%	5.03%	10 meses	\$5,510,000.00	4.00% - 5.50%	4.98%	11 meses	\$5,499,000.00	4.00% - 5.50%	4.98%	11 meses	\$3,444,000.00	Vencida
PARRENDA 5	Q.100,000,000.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	En trámite
PARRENDA 6\$	\$10,000,000.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	En trámite

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

#### E. Condicionante o Convenant

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

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

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

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

La presente emisión bajo programa se denomina **PAGARES ARRENDA VI DÓLARES**, y la clave de cotización es **PARRENDA6\$**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**f) Destino de los fondos:**

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

**g) Moneda:**

La emisión bajo programa será en 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 UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 1,000.00).

**i) Inversión Mínima:**

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$. 10,000.00), monto que será aplicable tanto para las colocaciones en mercado primario como para negociaciones en mercado secundario.

**j) Fecha de Emisión:**

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

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

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

**l) Mercado:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**v) Entidad depositaria:**

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

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

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

**w) Entidades suscriptoras:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### c) Información sobre intereses y capital:

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

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

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

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Pagarés PARRENDA6\$ se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

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

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

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

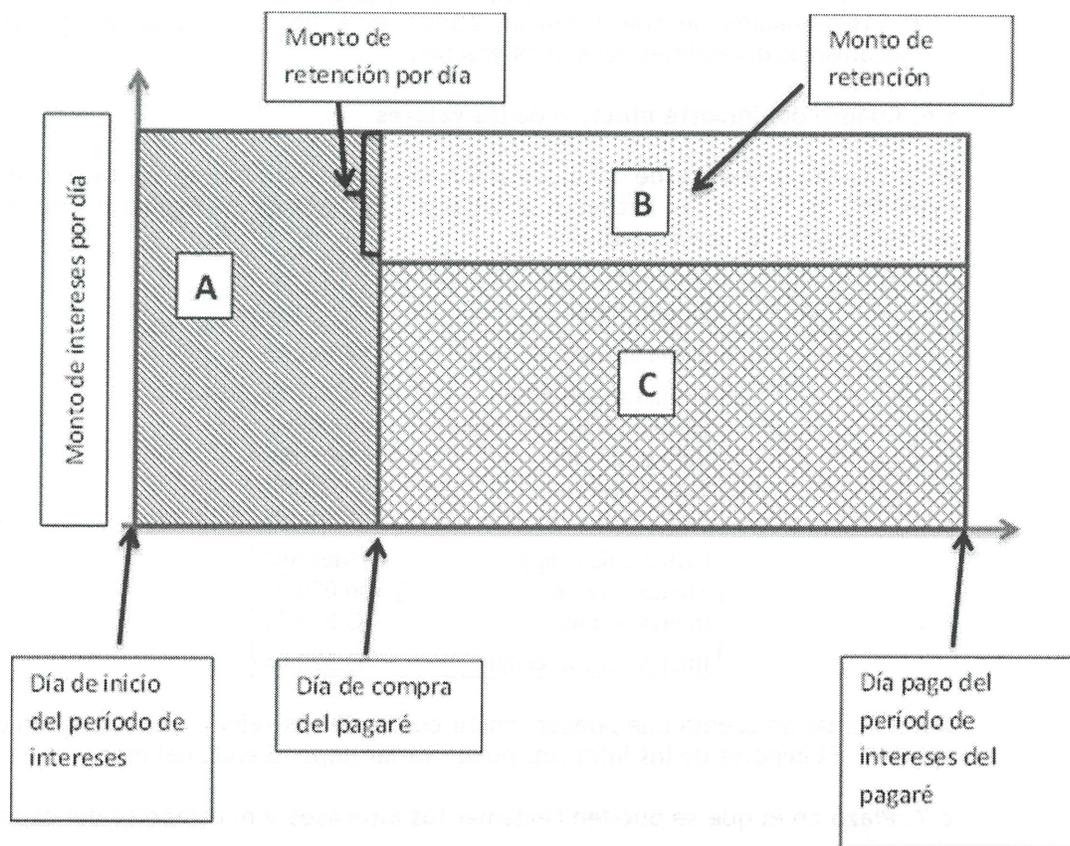
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del “monto a compensar”, será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital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

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

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

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

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



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

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

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

### c.3) Base de cálculo

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

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

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

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

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

- Emisión de cheques individuales para cada Inversionista, o

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### c.8. Entidad depositaria

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

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

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

A la fecha de emisión de este prospecto, los derechos de los inversionistas no están subordinados a otras obligaciones contraídas previamente por el emisor, por lo cual todos los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro acreedor. Sin embargo, es importante tomar en

cuenta el riesgo denominado “d. Condicionantes o Covenants” contenido en la página 19 de este prospecto.

**e) Calificación de Riesgo:**

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

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

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

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

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

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

### 2.3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

**a) Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM):**

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

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

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

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

El plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado

de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el ~~xxx de xxx de xxxx~~. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**h) Modalidades de pago**

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

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

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

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

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

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

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

**i.iii. Suscripción:**

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

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

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

**j) Modalidad de colocación**

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

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

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.1 Estados Financieros Auditados

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

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

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

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

\* expresado en miles de quetzales

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

\* expresado en miles de quetzales

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

\* expresado en miles de quetzales

### 3.2 Contingencias

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

### 3.3 Opinión de Auditor Externo

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

### 3.4 Estados Financieros Internos

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

- al 30 de septiembre del 2022.

### 3.5. Situación Fiscal

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

Y a la fecha no existen:

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

### 3.6 Perspectivas

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

### 3.7 Información sobre el Auditor Externo

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

### 3.8 Índices Financieros

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

### 3.9 Información de Sociedades donde se tiene Inversión

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

### 3.10 Informes del Órgano de Administración.

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

### 3.11 Casos especiales de divulgación de información

#### 3.11.1 Cuadro de Antigüedad de la Mora

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

\* Valor en miles de Quetzales

#### 3.11.2 Descripción de Mora Contagiada

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

##### A Diciembre 2019

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

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

##### A Diciembre 2020

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

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

## A Diciembre 2021

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

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

#### 4. CONSIDERACIONES FINALES

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



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



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

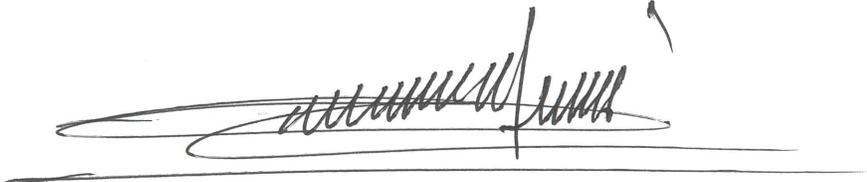


<http://www.corporacionbi.com/gt/mt/>

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

## 5. RESPONSABILIDADES

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a vertical stroke, positioned above a horizontal line.

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Gerente General y Representante Legal