

# **FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

Diagonal 6 10-01 zona 10  
Centro Gerencial Las Margaritas, Torre 2, oficina 301 "B"  
Ciudad de Guatemala, Guatemala, Centro América.

**Actividad Principal:** Factorrent, S.A. se dedica al arrendamiento de bienes con opción a compra (leasing) con operaciones en Guatemala y controla a una compañía subsidiaria en El Salvador la cual posee la misma denominación social.

**Breve Historia:** FACTORRENT, S.A. se constituyó por escritura pública No. 295, con fecha 21 de octubre de 1987, otorgada ante los oficios del Notario Francisco Gularte Cojulun, y se inscribió en el Registro Mercantil de la República bajo el número 15291, folio 21 del libro 75 de Sociedades Mercantiles con fecha 26 de noviembre de 1987. Desde su constitución se ha dedicado al arrendamiento financiero o "leasing" con un sistema que permite a empresas y profesionales utilizar todo tipo de bienes de capital, pagándolas en cuotas mensuales de arrendamiento.

## **PAGARES FACTORRENT II**

**Denominación:** La emisión se denomina Pagares FACTORII

**Número y Valor Nominal de los Pagarés:** La cantidad de títulos será variable; con un valor nominal de Q.1,000.00 cada uno, o sus múltiplos; hasta un monto nominal total de Q 20,000,000.00

**Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión es de DIEZ AÑOS contados a partir de la oferta pública de la primera serie, emitida el 13 de octubre de 1995.

**Intereses:** Los pagarés generan un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el saldo adeudado, a partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados. La tasa de interés puede ser fija, variable o mixta. Dichos intereses, el procedimiento para determinarlo, forma de calcularlo, su publicación y la periodicidad de su pago y cualquier otra disposición relacionada con los intereses que generan los pagarés de cada serie son fijados por la EMISORA, previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

**Fecha de Autorización:** La emisión quedó aprobada por la Bolsa de Valores Nacional S.A. el 22 de septiembre de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de septiembre de 1995, bajo el número 11082, folio 234 del libro 11 de inscripciones Especiales. Esta emisión se aprobó antes de la entrada en vigencia de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías Decreto 34-96. Según lo dispone el artículo 102 del citado Decreto, la emisión, siempre y cuando no se modifiquen los elementos componentes, puede seguirse cotizando en Bolsa de Valores Nacional, S.A. sin cumplir el requisito de inscripción en el Registro.

**EL EMISOR CERTIFICA QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO SON CONGRUENTES CON LOS REGISTROS CORRESPONDIENTES Y CON LA INFORMACION DISPONIBLE A LA FECHA, ASI COMO QUE NO HAY OMISIONES QUE PUEDAN ALTERAR EL CONTENIDO DEL MISMO.**

ESTE PROSPECTO CONTIENE PROYECCIONES FINANCIERAS PREPARADAS 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 ASEVERACION EN FIRME SOBRE UNA EVOLUCION FUTURA DETERMINADA.

LA PRESENTE EMISION ADOLECE DE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EI DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL INCISO 2 DEL PRESENTE PROSPECTO.

**LA INSCRIPCIÓN DE LA COTIZACIÓN EN BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. DE LA PRESENTE EMISION NO CERTIFICA LA BONDAD DEL INSTRUMENTO O LA SOLVENCIA DE LA EMISORA**

GUATEMALA, DICIEMBRE, 2001.

## INDICE PAGARES FACTORRENT

<b>1</b>	<b>SOBRE LA ENTIDAD EMISORA</b>	<b>1</b>
1.1	Denominación social	1
1.2	Domicilio legal	1
1.3	Inscripción de la sociedad	1
1.3.1	Modificaciones	1
1.4	Actividad principal	1
1.5	Breve historia de la sociedad	1
1.6	Productos o servicios vendidos	1
1.7	Importe neto del volumen anual de negocios	2
1.8	Principales establecimientos	3
1.9	Control	3
1.10	Organos de administración	3
1.11	Utilización de los fondos y respaldo	3
1.12	Litigios	4
1.13	Accionistas	4
1.14	Principales ejecutivos	4
1.15	Estructura organizativa	4
1.16	Personal empleado y relaciones laborales	4
1.17	Política de dividendos e intereses	5
<b>2</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	
2.1	Factores de riesgo inherentes al negocio	5
2.2	Factores externos de riesgo	8
2.3	Otros factores de riesgo	10
2.4	Nivel de apalancamiento	10
2.5	Estructura de amortización de pagares	11
2.6	Activos en el extranjero	11
2.7	Cuadro de antigüedad de mora	12
<b>3</b>	<b>EL MERCADO</b>	
3.1	Principales ventajas con respecto a la competencia	13
3.2	Competitividad de la empresa	13
3.3	Dependencia gubernamental o legislación aplicable	13
3.4	Dependencia de patentes, licencias o contratos	13
3.5	Riesgos	13
3.6	Políticas de expansión y desarrollo	14
3.7	Política de inversiones	14
3.7.1	Breve descripción de los activos fijos	14
3.7.2	Inversiones en otras sociedades	14
3.7.3	Inversiones en curso y modo de financiamiento	14
3.7.4	Principales Inversiones futuras de compromisos en firme	14
<b>4</b>	<b>CARACTERISTICAS DE LA EMISION DE PAGARES</b>	
4.1	Emisiones anteriores	15
4.2	Tipo de obligación	15
4.1	Denominación	15
4.4	Monto	15
4.5	Numero, valor nominal y series de los pagares	16
4.6	Fecha de emisión	16
4.7	Derechos que contendrán	16
4.8	Intereses	16
4.8.1	Disposiciones comunes a todos los pagares	16
4.8.2	Forma de pago de los intereses	17

4.8.3	Tasa de interés variable	17
4.8.4	Cupones fraccionarios de intereses	17
4.8.5	Amortización	17
4.8.6	Forma de pago de los pagares	17
4.8.7	Lugar de pago de los pagares y sus intereses	17
4.8.8	Plazo de la emisión y para la amortización	18
4.9	Garantías	18
4.9.1	Incumplimiento de la emisora	18
4.10	Forma de circulación y negociación	18
4.10.1	Títulos de los pagares	18
4.10.2	Naturaleza de los títulos	19
4.10.3	Participación en el mercado	19
4.10.4	Anotaciones en cuenta	19
4.10.5	Opción de recompra de los pagares	19
4.11	Características de las series anteriores	19
4.12	Subordinación de la emisión de pagares y gravámenes constituidos	19
4.13	Legislación bajo la cual se creación de las emisiones	19
4.14	Suscripción de emisiones	20
4.15	Agente de valores	20
4.16	Información de la colocación pública	20
4.17	Destino de los fondo	20
4.18	Calificación de valores	20
5	INFORMACIÓN FINANCIERA	
5.1	Estados Financieros	21
5.2	Situación fiscal	21
5.3	Pasivos contingentes	21
5.4	Revaluación de activos	21
5.5	Evaluación de la situación financiera	21
5.6	Informe sobre el auditor externo	21
5.7	Información financiera sobre compañías controladas	21
6	INDICES FINANCIEROS	
6.1	Liquidez	22
6.2	Endeudamiento	22
6.3	Rentabilidad	24
6.4	Inmovilización de la inversión	25
7	INFORME DEL ORGANO DE ADMINISTRACION	25
8	ANEXOS	25

## **1 SOBRE LA ENTIDAD EMISORA**

### **1.1 Denominación social**

La entidad emisora se denomina FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA.

### **1.2 Domicilio legal**

Las oficinas de la sociedad se encuentran en la Diagonal 6 10-01 zona 10, Centro Gerencial Las Margaritas, Torre II, oficina 301"B", Ciudad de Guatemala.

### **1.3 Inscripción de la sociedad**

FACTORRENT, S.A., se constituyó por escritura pública No. 295, con fecha 21 de octubre de 1987, otorgada ante los oficios del Notario Francisco Gularte Cojolun, y se inscribió en el Registro Mercantil bajo el número 15291, folio 21 del libro 75 de Sociedades Mercantiles con fecha 26 de noviembre de 1987.

#### **1.3.1 Modificaciones**

- a) Escritura Pública No. 28, autorizada en esta ciudad el 27 de febrero de 1989, por el Notario Luis Ruben Amorín Montes, por la que se aumentó el capital social de FACTORRENT, S. A. en la cantidad de CUATRO CIENTOS CINCUENTA MIL QUETZALES (Q.450,000.00) adicionales, por lo que el capital autorizado de la sociedad asciende a QUINIENTOS MIL QUETZALES (Q.500,000.00).
- b) Escritura Pública No. 97, autorizada en esta ciudad el 28 de abril de 1994, por el Notario Alfonso Carrillo Castillo, por la que se aumentó el capital social de FACTORRENT, S.A. en la cantidad de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL QUETZALES (Q.4,500,000.00) adicionales, por lo que el capital autorizado de la sociedad asciende a CINCO MILLONES DE QUETZALES (Q. 5,000,000.00).

### **1.4 Actividad principal**

FACTORRENT, S. A. se dedica al arrendamiento financiero de bienes, tales como maquinaria, vehículos y bienes industriales, con opción a compra. Desde su constitución se ha dedicado al arrendamiento financiero o "leasing" con un sistema que permite a empresas y profesionales utilizar todo tipo de bienes de capital, pagándolas en cuotas mensuales.

### **1.5 Breve historia de la sociedad:**

FACTORRENT, S.A. desde su constitución se ha dedicado al arrendamiento financiero o "leasing" con un sistema que permite a empresas y profesionales utilizar todo tipo de bienes de capital, pagándolas en cuotas mensuales.

### **1.6 Productos o servicios vendidos**

La sociedad tiene por objeto:

- a) La compraventa al por mayor y al detalle de toda clase de bienes, inclusive vehículos automotores, terrestres y naves aéreas así como sus repuestos y accesorios.
- b) La representación de casas extranjeras.
- c) La distribución de materias primas y productos manufacturados.
- d) La transformación, procesamiento, envase y empaque de cualquier tipo de materia prima y compuesta, para su venta al por mayor o al por menor, como productos

- lácteos, carnes, embutidos, productos marítimos, aves, granos, legumbres, hortalizas, frutas, vestidos, cosméticos, muebles y similares.
- e) El transporte de todo tipo de materia prima y compuesta, materiales, productos y elementos industriales o que resulten de las mismas.
  - f) La contratación de transporte y fletes marítimos, terrestres y aéreos por cuenta propia o ajena y actuar como agente de carga, la prestación de asesorías servicios técnicos o profesionales, para lo cual podrá contratar, sub-contratar o celebrar cualquier tipo de convenio o acuerdo, con técnicos o profesionales guatemaltecos o extranjeros.
  - g) Asesorar a otras personas o entidades, en relación con la prestación de los servicios indicados, evacuar sola o en unión de otras personas o entidades nacionales o extranjeras, dictámenes y consultas.
  - h) Elaborar estudios de factibilidad, inversión y rendimientos de capital en general sobre cualquier tipo de inversión o negocios.
  - i) Explotar o administrar, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes muebles o inmuebles o empresas.
  - j) Celebrar sociedades, contratos de participación, actuar como gestora o participe.
  - k) Adquirir o administrar marcas y patentes.
  - l) Para el cumplimiento de sus fines, podrá comprar, vender, permutar, hipotecar, pignorar o dar en arrendamiento, descontar o pedir descuento de créditos, emitir bonos, negociar o liquidar títulos de crédito, valores o participaciones, y disponer de los bienes propios en la forma que considere más conveniente a sus fines.

Se entiende que la enumeración anterior no es limitativa, únicamente enunciativa, pudiendo la sociedad, en consecuencia, efectuar los actos y contratos propios del comercio, la industria, la agricultura y la ganadería así como la prestación de servicios, y todos los demás actos que no estén reñidos con las leyes, y llevar a cabo cualquier otra actividad conexas, relacionada, complementaria o subsidiaria de las anteriores o que el Consejo de Administración considere vinculada directa o indirectamente con las mismas.

#### 1.7 Importe neto del volumen anual de negocios

##### Ingresos totales

Año	Monto
2000	Q 21,728,010
1999	Q 29,154,466
1998	Q 27,171,008
1997	Q 10,924,898

##### Ganancias operativas

Año	Monto
2000	Q 1,212,835
1999	Q 1,643,154
1998	Q 4,519,560
1997	Q 1,891,456

### Retorno del capital invertido

<u>Año</u>	<u>Porcentaje</u>
2000	26.21%
1999	51.34%
1998	141.22%
1997	59.10%

#### **1.8 Principales establecimientos**

FACTORRENT, S.A. cuenta con un establecimiento ubicado en el Centro Gerencial las Margaritas, Diagonal 6 10-01 Zona 10. Torre 2. Oficina 301B

#### **1.9 Control**

FACTORRENT, S.A. es una empresa controlada directamente por ASESORÍA Y CONSULTORÍA TÉCNICA, SOCIEDAD ANÓNIMA la cual posee el 99.9% de las acciones de FACTORRENT, S.A. Las actividades de FACTORRENT, S.A. se encuentran en el segundo lugar en términos de activos, rentabilidad e importancia estratégica de la sociedad controladora.

La empresa holding Asesoría y Consultoría Técnica, S.A. no se beneficia directamente de la emisión de pagarés. Los recursos que se obtengan mediante la negociación de pagarés se destinarán exclusivamente para la financiación de las actividades de la emisora. Las empresas trabajan de forma independiente por lo que Asesoría y Consultoría Técnica, S.A. no responde por la empresa emisora.

La Administración de Asesoría y Consultoría Técnica, S.A. se encuentra a cargo de Un Administrador Unico, El Licenciado Francisco Gularte Cojulun.

A su vez, FACTORRENT, S.A. es una sociedad controladora de FACTORRENT, S.A., de C.V de El Salvador, la cual se encuentra en fase de liquidación, por resolución de los accionistas.

#### **1.10 Organo de administración**

La Administración de FACTORRENT, S.A. está a cargo de un Consejo de Administración integrado por las siguientes personas.

<u>Puesto</u>	<u>Nombre</u>
Presidente	Sergio Paiz Andrade
Vice Presidente	Fernando Paiz Andrade
Secretario	Carlos Paiz Andrade
Vocales	Rodolfo Paiz Andrade
	José Carlos Paiz Riera
	Claudia Lucía Paiz de Escobar
	Isabel Serra de Posner

#### **1.11 Utilización de los fondos y respaldo**

Los recursos que se obtengan mediante la negociación de pagarés se destinarán exclusivamente para la financiación de las actividades de la emisora

FACTORRENT, S.A. responde ilimitadamente con todos sus activos.

### 1.12 Litigios

Durante Los últimos tres años no ha existido litigio o arbitraje alguno que tenga una incidencia importante sobre la situación financiera o patrimonial de la empresa en el cual Factorrent haya sido sujeto activo o pasivo.

### 1.13 Accionistas

FACTORRENT, S. A. Posee únicamente 2 accionistas.

### 1.14 Principales ejecutivos

Principales ejecutivos de FACTORRENT, S.A.

PUESTO	NOMBRE	PROFESIÓN
Gerente General	Licda. Eugenia Selina Mejicanos	Abogado y Notario
Gerente de Mercadeo	Licda. Ingrid Marlene Ellas	Administración de Empresas
Contador General	Lic. José Manuel Alvarez Paiz	Contador Público y Auditor
Jefe Administrativo	Licda. Xiomara A. Sagastume	Administración de Empresas

### 1.15 Estructura organizativa

FACTORRENT, S.A. se encuentra organizada en esta manera:

- Consejo de Administración
- Gerencia General
- Departamento de Mercadeo y Ventas
- Departamento de Operaciones
- Departamento de Cartera.

### 1.16 Personal empleado y relaciones laborales

FACTORRENT, S.A. mantiene excelentes relaciones con su personal, proporcionándoles más prestaciones de las que la ley exige, y manteniendo un ambiente agradable de trabajo por lo que su rotación de personal ha sido mínima. Mantiene un promedio de doce empleados en los últimos tres años. Durante 1998 el total de empleados es de trece trabajadores, en 1999 ascendió a catorce trabajadores y en 2000 se encontraban once empleados en su haber. No cuenta con sindicato de trabajadores.

## 1.17 Política de dividendos e Intereses

FACTORRENT, S.A., no ha repartido dividendos en los últimos seis años, ya que las utilidades se han reinvertido cada año para financiar el crecimiento de la empresa.

El monto de los intereses pagados por los valores emitidos, en los últimos años, es el siguiente:

### Intereses Pagados

Periodo Fiscal	Monto
Al 31 Diciembre 2000	Q 2,114,198.28
Al 31 Diciembre 1999	Q 2,332,898.09
Al 31 Diciembre 1998	Q 2,631,292.54
Julio 97 a Diciembre 1997	Q 1,038,285.00
Julio 96 a Junio 1997	Q 3,227,039.00
Julio 95 a Junio 1996	Q 3,674,283.00

## 2 FACTORES DE RIESGO

Es importante considerar los siguientes factores de riesgo junto a toda la información presentada en este prospecto antes de tomar la decisión de invertir en la emisión de pagarés FACTOR II.

Los factores de riesgo se presentan como una información sobre diversos eventos que pueden acontecer en un futuro. Sin embargo, esto no significa que en este momento la empresa se encuentre en una situación financiera inestable.

El equipo directivo y ejecutivo de la empresa realiza todos los esfuerzos necesarios para que todos los riesgos sean manejables bajo las mejores condiciones dentro del negocio.

Es relevante indicar que toda inversión bursátil, extrabursátil o privada, conlleva cierto tipo de riesgo, que varían según el tipo de empresa, industria y emisión ofertada. Los factores externos no pueden ser controlados por FACTORRENT, S.A., pero el equipo ejecutivo tiene la mejor disposición para que sus efectos sean lo menor perjudicial posible.

### 2.1 Factores de riesgo inherentes al negocio

#### Operaciones

Como la actividad principal de la emisora es la de arrendamiento de activos, el mayor riesgo lo constituyen los siniestros que pueden suceder, además de que pueden existir retrasos en las cuotas a pagar de parte de los clientes. Para la protección de estos activos, la sociedad contrata seguros que protegen los bienes frente a siniestros y, como es la propietaria del activo, evalúa la recuperación del mismo por la vía privada o judicial al arrendatario que entre en una moratoria de pago de cuotas. Antes de otorgar un contrato de arrendamiento, los arrendatarios son sometidos a una evaluación crediticia para disminuir el riesgo de morosidad, aunque estos clientes resultan afectados por diversos factores externos que les impiden realizar las cuotas pactadas.



## **Estructura financiera y flujo de fondos**

Para financiar la adquisición de activos que se darán en arrendamiento, FACTORRENT, S.A. recurre a la emisión de pagarés y a la contratación de líneas de crédito con instituciones financieras locales y extranjeras. Estas actividades de inversión pueden verse reducidas si las condiciones del mercado no le permiten acceder a dichas fuentes. La estructura del capital se maneja constantemente para evitar incurrir en extrafinanciamiento, y por consiguiente, gastos financieros mayores. Puesto que el giro del negocio es recibir ingresos por arrendamientos, los flujos de fondos están planificados de forma mensual. Bajo este esquema, las necesidades de pago están supeditadas a la disponibilidad de fondos que se posea en sus reservas de efectivo para hacerle frente. La planificación financiera contempla un aceleramiento en el proceso de cobro de cuotas atrasadas en caso de que no se pueda tener fuentes externas de fondos para el pago de sus obligaciones. Adicionalmente, con la potencial incorporación al Grupo Financiero Cuscatlán Guatemala, FACTORRENT, S.A. fortalecería su posición en el mercado de inversionistas adquirentes de pagarés e instituciones financieras. Hay bastante dependencia hacia las operaciones que realicen los clientes de FACTORRENT, S.A. porque si estos tienen atrasos en el pago de sus cuotas, estos atrasos también se trasladan hacia el flujo de fondos de la empresa, quien deberá recurrir a fuentes externas de fondos.

## **Mora y flujo de efectivo**

Como todo negocio financiero, la calidad de la cartera es indispensable para poder generar el efectivo necesario para pagar a su vez, las amortizaciones de capital e intereses de los créditos contratados por Factorrent S.A. con bancos. En la medida en que la cartera se deteriora, existe el riesgo de no poder contar con el efectivo necesario para cumplir con los compromisos financieros ante los bancos acreedores.

A fin de controlar y minimizar la mora, Factorrent S.A. ha establecido procedimientos de control de cartera y de cobro, mediante los cuales se monitorean los clientes con atraso y se toman medidas prontas para resolver el problema de la forma más efectiva. Se han renegociado activamente contratos y se ha contratado personal de cobro, tanto interno como externo, para darle un seguimiento puntual a la cartera.

## **Mercado**

El mercado de los arrendamientos de activos con opción a compra (leasing) no es tan amplio en Guatemala por ser una forma alterna de adquisición de activos productivos. Todo negocio depende de una estrategia y del análisis de diversas opciones que puedan llevar a utilizar el leasing como una forma más económica. Además, no existe un ente centralizado que pueda servir de referencia a la compañía para determinar si un cliente prospecto tiene un récord aceptable de crédito. Para disminuir el riesgo de contar con este tipo de clientes, se realiza una rigurosa investigación por parte de un comité de créditos que toma la decisión de otorgar el arrendamiento o no.

## **Competencia**

En el mercado de leasing financiero y operativo, FACTORRENT, S.A. se encuentra bien posicionada. Siempre existe la posibilidad de que nuevas compañías, tanto bancarias como no-financieras, entren en el negocio. Las barreras de entrada son mínimas si se posee un historial y se adquieren las licencias correspondientes. La competencia más

directa es el financiamiento tradicional de adquisición de activos vía préstamos bancarios o créditos al consumo si se trata de vehículos. Estos aspectos de competencia directa, indirecta y potencial alcanzan a mantener una estrategia agresiva de mercadeo, ofreciendo un mejor servicio a los clientes existentes y buscando nuevos tipos de activos para que se mantenga creciente el ritmo de transacciones.

### **Relaciones con proveedores**

Dada la diversidad de la cartera de FACTORRENT, S.A., existen relaciones con diversos proveedores de equipos, máquinas y vehículos desde hace varios años. Por el tipo de actividad que se realiza hay una gran cantidad de individuos necesitados de los servicios de Factorrent, así que el riesgo de perder clientela necesitados de los servicios de "leasing" es mínimo.

### **Personal**

La dependencia hacia el personal clave, tanto ejecutivo, como directivo, de mercadeo y operativo de FACTORRENT, S.A. es bastante significativa. De existir una alta rotación de personal, la atención al público y esquematización de estrategias de negocios se verían afectados. En especial, las relaciones con los clientes se verían afectados si el personal de mercadeo no fuese eficiente o se movilizase hacia otra empresa de la competencia. Una situación similar aconteció en 1998 cuando los gerentes de mercadeo de Guatemala y El Salvador se retiraron de la empresa y se llevaron consigo buenas relaciones con clientes clave. Una manera de minimizar este tipo de situaciones es la puesta en vigencia de contratos privados con el personal de mercadeo que no permita la utilización de contactos empresariales al término de su relación laboral con la empresa.

### **Tecnología**

Los avances tecnológicos han facilitado el desarrollo operativo de FACTORRENT, S.A. En 1998 se instaló un nuevo sistema de software que agiliza las operaciones de manejo de cuenta individual de cada cliente y elabora reportes de cartera y necesidades financieras. Sin embargo, una caída en el sistema puede ocasionar atrasos en la atención a clientes y en el acceso a información de su base de datos. De no contarse con proveedores eficientes y equipo funcional, la operación podría verse afectada. Este alcance operativo puede reducir los ingresos si no se cuenta con una visión y estrategia orientada a mantener un nivel tecnológico acorde a las operaciones normales, esperadas y futuras.

### **Reclamos judiciales y extrajudiciales**

FACTORRENT, S.A., por estar constituida bajo la legislación vigente, siempre esta en riesgo de poder ser sujeta de litigios judiciales y asuntos de derecho mercantil privado. Se cuenta con un departamento legal que supervisa los cobros de la cartera en mora y autoriza cualquier tipo de arreglo para la cancelación de los saldos pendientes de pago o recuperación del activo arrendado. Este departamento también aporta soporte legal para que la empresa pueda actuar, como parte acusadora o defensora, frente a cualquier reclamo que se presente.

## **2.2 Factores externos de riesgo**

### **Políticos y sociales**

En cuestión de política, el riesgo de Guatemala ha disminuido a partir del año 2000 por no tener la incertidumbre sobre la etapa electoral de 1999. La firma de la paz ha traído una estabilidad en la parte política y la polarización ha sido disminuida desde que la guerrilla se insertó a la vida legal del país. Sin embargo, las condiciones sociales no han variado y se mantiene un alto índice de pobreza en la población. Esto disminuye las posibilidades de un crecimiento en el número de empresarios y consumidores porque deben tener un mínimo de ingresos comprobables o planes realizables para optar por el arrendamiento de activos. Además, si el gobierno no planifica de una mejor manera, pueden ocurrir mermas en los ingresos familiares o incluso la pérdida de trabajos que representa menor capacidad para invertir en pagarés. Se depende mucho de las políticas crediticias para competirle al sistema tradicional de financiamiento porque la decisión entre comprar a crédito o arrendar el activo con opción de compra va a depender de la tasa de interés y la disponibilidad de otorgar estos créditos.

### **Macroeconómicas**

La economía guatemalteca es dependiente de los acontecimientos que sucedan en el exterior. Por ser un país exportador de productos agrícolas e importador nato de productos terminados, el nivel de demanda y precios en el exterior ocasiona diversos escenarios positivos y negativos para la actividad de servicios, en especial los relacionados con el crédito al consumo. Dependiendo de las medidas que adopte el gobierno para el planteamiento de políticas macroeconómicas, el giro del negocio va a ser trastornado en su parte de rentabilidad y estabilidad en la disponibilidad de fondos. Una disminución de la actividad económica puede resultar en incrementos en el nivel de cartera morosa.

### **Política monetaria, cambiaria y crediticia**

La aplicación de políticas inestables ocasiona problemas en el sistema financiero nacional. Esto afecta las variables micro y macroeconómicas que no le ofrecen un grado de certeza y confianza a la actividad empresarial. Para no tener que depender de estas variables, FACTORRENT, S.A. tendrá que mantener una estrategia activa de negocios y planificación para no afectar el flujo de entradas y salidas de efectivo. Si una política crediticia restrictiva le ocasionara el cierre de fuentes de financiamiento bancarias, se tendría que recurrir a emitir pagarés para cubrir sus necesidades de efectivo, pero esta adquisición de fondos dependería del nivel de liquidez que se tenga en el mercado y la situación cambiaria. Al respecto de esta situación, la demanda de recursos dependería del nivel de tasa de interés, plazo y las oportunidades que se presenten en el mercado de instrumentos denominados en divisas extranjeras. Además, si se restringe el nivel de liquidez, pueden presentarse problemas en la recuperación de cartera.

### **Volatilidad en el tipo de cambio y la tasa de Interés**

Como variables económicas, existe una relación inversa entre el tipo de cambio y la tasa de interés como medidores de liquidez. Una mayor oferta de dinero circulante hace incrementar el tipo de cambio y se esperaría que el nivel de la tasa de interés tienda a bajar. Por el contrario, menos quetzales circulando provoca que la tasa de interés suba y se aprecie la divisa local frente al dólar norteamericano. Para las actividades de arrendamiento de Factorrent se esperaría un alto nivel de ingresos cuando la liquidez en el mercado es escasa. En el caso de una iliquidez incontrolada, el arrendamiento se convierte en morosidad y provocan desfases en los flujos operacionales.

## **Legislación**

Existe el riesgo de que se regulen los negocios de arrendamiento financiero de activos. Se tiene la idea de que los gastos de extrafinanciamiento son elevados porque no se comparan a las actividades bancarias tradicionales. El riesgo mayor queda en la actitud, entendimiento y grado de conocimiento del negocio de los legisladores porque si no existe preparación se pueden presentar leyes que desincentiven el negocio a causa de una mayor fiscalización, topes en el nivel de cobro, precios (expresados en tasas de interés) y límites de crédito autorizados. Con la reciente aprobación de reformas a la ley de bancos, a las arrendadoras de activos se les permitió que se mantuviesen captando recursos del público porque se estaba planificando un delito de intermediación financiera a todo aquel que no formase parte del sistema financiero tradicional. Al final, la reforma no tipificó al arrendamiento de activos como intermediación financiera, pero sus fuentes de financiamiento que no provengan de préstamos bancarios deben provenir de colocaciones bursátiles cuyos plazos no sean menores de 360 días.

## **Sistema de justicia**

El sistema judicial guatemalteco no protege a compañías como FACTORRENT, S.A. en el momento de agilizar cobros judiciales de cartera morosa. La falta de leyes que condenen a prisión por deuda hacen que el sistema de justicia ofrezca pocas alternativas a FACTORRENT, S.A. Frente a esta realidad, se realiza una mejor tarea de forma privada, con políticas de otorgamiento de crédito severas para los aplicantes. Además, una alta tasa de interés moratoria y de extrafinanciamiento compensa los riesgos de morosidad.

## **Política fiscal**

Siempre se mantiene el riesgo de que las regulaciones que impongan las autoridades estatales conlleven la implementación de cargas impositivas que disminuyan los ingresos netos, tanto de la empresa como de sus clientes. Como relación inversa, al aumentar la carga impositiva, se disminuye la expectativa de rentabilidad neta.

## **Aspectos ambientales**

FACTORRENT, S.A. como empresa de servicios sufre el riesgo de fenómenos naturales, tales como terremotos y huracanes, que pudieran dañar los activos que se arriendan a los clientes. Ante estos fenómenos, se cuenta con un seguro que protege los bienes en caso de siniestros. Además, con las tendencias globales hacia productos que no destruyan el medio ambiente, se necesita adquirir activos que cumplan con las normas impuestas por los entes estatales como la Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA).

## **Causas de fuerza mayor**

Una situación política y económicamente inestable a nivel nacional, como por ejemplo, revolución, guerra civil, estado de sitio, etc.; algún desastre natural que paralizara la economía por un largo período de tiempo; la interrupción de vías de comunicación y servicios básicos como agua, telefonía y energía eléctrica pueden considerarse como causas de fuerza mayor, que ocasionaría, merma en el nivel de operaciones, ingresos y rentabilidad de FACTORRENT, S.A.

## **2.3 Otros factores de riesgo**

### **Limitaciones del mercado**

Si Factorrent sufriese atrasos en los pagos que recibe de sus clientes y no pudiera contar con fuentes externas de financiamiento tradicionales, el mercado de colocación de pagarés sería su único recurso a utilizar para proveerse de fondos operativos. Nuevas disposiciones para la emisión de pagares podrían afectar por un tiempo limitado la disponibilidad de la empresa, hasta que esta se adaptara a las nuevas regulaciones. Se espera que conforme se establezca un mercado de valores bursátiles más dinámico, se tendrá una mayor flexibilidad para la emisión y administración de los pagarés.

### **Ilíquidez en el mercado secundario**

Como instrumento de salida para el inversionista, al no existir en la mayoría de las series emitidas la opción de recompra anticipada al vencimiento de parte de FACTORRENT, S.A., el mercado secundario sería la estrategia de cualquier inversionista para hacer efectiva su inversión en cualquier momento. Sin embargo, esta posibilidad se da en pocas ocasiones por la amplia disponibilidad de instrumentos en el mercado primario de valores, además de que el inversionista individual que es el mayor componente del mercado de valores bursátiles en Guatemala no está acostumbrado a este tipo de transacciones. Estos riesgos de no poseer estrategias de salida inmediatas comenzarán a disminuir conforme el inversionista tenga más aprensión hacia cómo funcionan los mercados y todos los agentes participantes sean más activos en dicho funcionamiento.

### **Aspectos comerciales y financieros**

La falta de liquidez en el sistema financiero nacional e internacional no permitiría la recolocación de pagarés revolventes, o la consecución de fondos frescos para continuar o contar con el capital de trabajo suficiente para mantener el ritmo de operación normal de la empresa.

## **2.4 Nivel de apalancamiento**

El nivel de apalancamiento de FACTORRENT, S.A. se encuentra situado en una relación de 3.9 a 1. Dicho nivel es normal para el tipo de actividad comercial que realiza la empresa, ya que se dedica a prestar financiamiento para el arrendamiento o compra de bienes. Su nivel de apalancamiento y endeudamiento se podrían incluso mantener más altos de los indicados en los últimos años sin que esto implique un mayor riesgo operativo para la empresa o riesgo de incumplimiento para sus acreedores. Los índices de apalancamiento de los años 1998 y 1999 respectivamente son de 7.38 y 6.5 a 1 respectivamente.

Se incluyen también en el presente prospecto proyecciones de flujo de efectivo provenientes del negocio y la forma como se piensa dar cumplimiento a las obligaciones generadas por la colocación de los pagares.

El cumplimiento del pago de los pagares y sus intereses no dependen en su totalidad de futuras colocaciones ya que tal y como se indica en las proyecciones gran parte de la deuda será amortizada por los propios flujos de efectivo.

## **2.5 Estructura de amortización de pagarés**

Los recursos que se utilicen para los pagos de intereses y la amortización de series de pagarés se obtendrán de las operaciones de la compañía en base al flujo de efectivo proyectado.

Los vencimientos de series de pagarés y pagos de intereses se encuentran planificados dentro del presupuesto anual de la entidad emisora. Los recursos que se utilicen para los pagos de intereses y la amortización de series de pagarés se obtendrán de las operaciones de la compañía en base al flujo de efectivo proyectado. Sin embargo, existen distintas variables que el Consejo de Administración podría considerar en el futuro, con respecto a su estructura de financiamiento. Entre estas variables se encuentra la negociación con instituciones financieras y bancarias guatemaltecas o extranjeras para la obtención de préstamos a largo plazo, o esquemas titularizados de deuda y/o capital que vendrían a consolidar la estructura financiera de la compañía.

La emisión de pagarés se estructuró de forma revolvente como consecuencia del comportamiento del mercado bursátil en Guatemala. Todas las emisiones de pagarés que se encuentran listadas se emiten con plazos de entre 30 y 360 días. El mercado secundario de los títulos de deuda privada es casi inexistente por cuanto existe disponibilidad dentro del mercado primario. Además, la colocación de títulos a plazos mayores a 360 días va a depender de la tasa de interés que se genere y el reconocimiento que tenga el emisor del pagaré dentro del mercado de valores.

Las condiciones del mercado bursátil en Guatemala no permiten horizontes largos de inversión, debe recurrirse a la emisión de series de pagarés con plazos de 360 días.

Dada la naturaleza de los títulos de pagarés emitidos, cada serie que esté por vencer representa una obligación a ser pagada por la emisora. Se ha planificado, si no se obtienen fuentes alternas de financiamiento de largo plazo, que se emitirán nuevas series de pagarés para renovar las series que vayan venciendo. Como una medida de planificación, se estipuló dentro de las características de cada serie la siguiente observación: "Renovación automática por el mismo plazo, salvo previo aviso de 30 días". Esta observación se ha utilizado para conocer, con anticipación, si el tenedor del título desea reinvertir su pagaré por un plazo adicional o retirar su inversión totalmente al finalizar el plazo. Mediante la recepción de avisos de reinversión o retiro, pueden establecerse las medidas correctivas en el flujo de caja operacional de la compañía con semanas de anticipación al vencimiento.

Estas operaciones de emisión de series para repagar series que vayan venciendo representan la naturaleza revolvente de la emisión. Conforme las condiciones del mercado permita un plazo de emisión de series mayor a 360 días, la situación financiera de la emisora será más estable en términos de utilización de recursos para inversión, operación y financiamiento

## **2.6 Activos en el extranjero**

No existen otros activos significativos en el extranjero, exceptuando la empresa Controlada FACTORRENT, S.A. DE C.V DE EL SALVADOR de la cual posee el 50 % de las acciones. Los accionistas de Factorrent el salvador han decidido liquidarla por lo que esta empresa se encuentra en esta fase a la fecha.

**2.7 Cuadro de antigüedad de mora**

<b>Estatus de la cartera en mora</b>	<b>vencido</b>	<b>%</b>	<b>contagado</b>	<b>%</b>	<b>total</b>	<b>%</b>
031-090 (B)	1,400,792.41	12.5908%	6,374,241.95	35.1270%	7,775,034.36	26.5615%
091-180 (C)	1,597,629.74	14.3600%	3,725,614.10	20.5310%	5,323,243.84	18.1856%
181-360 (D)	3,004,539.24	27.0057%	5,956,288.61	32.8238%	8,960,827.85	30.6125%
361-más (E)	5,122,594.68	46.0435%	2,090,118.69	11.5182%	7,212,713.37	24.6405%
Total	11,125,556.07	100.0000%	18,146,263.35	100.0000%	29,271,819.42	100.0000%

### **3 EL MERCADO**

#### **3.1 Principales ventajas con respecto a la competencia**

- La principal ventaja competitiva de FACTORRENT, S.A. es que es una empresa conocida en el mercado por dedicarse únicamente a arrendamiento financiero y operativo de bienes ó sea "leasing"
- Factorrent cuenta con una experiencia de más de 12 años en este ámbito
- Por su experiencia se ha convertido en una empresa donde una de sus características primordiales es la flexibilidad en el financiamiento, lo que le da una ventaja frente a la competencia.
- Esta dirigido a un mercado medio del sector económico.
- Cuenta con el apoyo y el respaldo del Grupo Paiz.

#### **3.2 Competitividad de la empresa**

Los principales competidores de Factorrent, son los bancos locales quienes han creado sus propias empresas de arrendamiento (leasing), y los bancos extranjeros que ofrecen el servicio de arrendamiento en dólares con tasas de interés bajas.

Los proveedores son otro competidor del mercado, ya que muchas veces ofrecen directamente a sus clientes financiamiento de sus productos.

#### **3.3 Dependencia gubernamental o legislación aplicable**

A la fecha, FACTORRENT, S.A. no es dependiente de regulaciones especiales, ya sea dependencia de protección gubernamental o legislación que promuevan su actividad en Guatemala. Por la reciente modificación a la legislación bancaria, le es permitido realizar actividades de intermediación financiera por dedicarse al arrendamiento financiero de bienes como maquinaria, vehículos y activos industriales.

Con base a las regulaciones de la ley de Bancos vigente, no existe delito de intermediación financiera para las empresas no reguladas por la Superintendencia de Bancos que capten recursos del público. Sin embargo, esta captación tiene que ser mediante emisiones de valores aprobadas en las bolsas de valores y sujetarse a lo descrito por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías. Además, la colocación de valores deberá ser por plazos mayores a 360 días.

#### **3.4 Dependencia de patentes, licencias o contratos**

A la fecha, FACTORRENT, S.A. no depende de licencias, patentes, contratos industriales, comerciales o financieros que sean fundamentales para el curso normal de actividades o afecten su rentabilidad.

#### **3.5 Riesgos**

La presente emisión adolece de factores de riesgo que es importante para el conocimiento del inversionista. El detalle de los mismos se encuentra contenido en el punto 2 del presente prospecto.



### **3.6 Proyectos de expansión y desarrollo en un período de tres a cinco años**

A la fecha, no se han establecido estrategias de expansión y desarrollo que alteren las actividades y servicios proporcionados de una forma tal que reformen la estrategia presente de negocios.

### **3.7 Política de inversiones**

#### **3.7.1 Breve descripción de activos fijos**

La sociedad no posee activos fijos representativos por dedicarse a prestar el servicio de arrendamiento de bienes a terceros. Los activos que adquiere los otorga, en situación contractual, con la promesa de su devolución al término del mismo o la opción de compra.

Entre los activos fijos que pueden identificarse como utilizables de la sociedad se encuentra el mobiliario de sus oficinas y equipo de computación.

#### **3.7.2 Inversiones en otras sociedades**

FACTORRENT, S.A. posee una inversión de Q 10,912,902 en la compañía FACTORRENT, S.A. DE C.V DE EL SALVADOR. Esta inversión corresponde a una participación del 50% en el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre de 2000. La subsidiaria en El Salvador se encuentra en fase de liquidación, no se hacen provisiones por posibles pérdidas que se puedan obtener durante esta fase.

#### **3.7.3 Inversiones en curso y modo de financiamiento**

A la fecha, no existen inversiones en curso que se aparten del giro del negocio, es decir adquisición de activos para su arrendamiento.

#### **3.7.4 Principales inversiones futuras que tengan compromisos en firme**

A la fecha, no se existen inversiones que sean objeto de compromisos en firme.

## **4 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS FACTORRENT II**

### **4.1 Emisiones anteriores**

El Consejo de Administración de FACTORRENT, S.A., acordó la emisión de pagarés de la sociedad en sesión celebrada el 20 de febrero de 1994, facultándose al Presidente, o Vice Presidente del consejo de Administración, o al Gerente General de la sociedad para otorgar la escritura de creación de pagarés **FACTOR I**. El Consejo de administración de FACTORRENT, S.A., por unanimidad, aprobó la creación y emisión revolvente de pagarés en serie a cargo de la propia sociedad por la suma de VEINTE MILLONES DE QUETZALES (Q.20,000,000.00). Previo a la emisión de cada serie, se obtendrá la autorización del órgano competente de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

La emisión quedó aprobada por Bolsa de Valores Nacional S.A., por resolución tomada por el Consejo de Administración de dicha institución con fecha 22 de abril de 1994, e inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 12 de mayo de 1994 bajo el número 9597, folio 215 del libro 10 de inscripciones especiales.

La emisión de pagarés **FACTOR I** venció el 20 de junio de 1999.

La emisión quedó aprobada por Bolsa de Valores Nacional S.A., por resolución tomada por el Consejo de Administración de dicha institución con fecha 22 de septiembre de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 10 de septiembre de 1995 bajo el número 11082, folio 234 del libro 11 de inscripciones especiales.

El Consejo de Administración de FACTORRENT, S.A., acordó la emisión de pagarés **FACTORRENT II** de la sociedad en sesión celebrada el 30 de agosto de 1995, facultándose al Presidente, o Vice-Presidente del consejo de Administración, o al Gerente General de la sociedad para otorgar la escritura de creación de pagarés **FACTOR II**. El Consejo de administración de FACTORRENT, S.A., por unanimidad, aprobó la creación y emisión revolvente de pagarés en serie a cargo de la propia sociedad por la suma de VEINTE MILLONES DE QUETZALES (Q.20,000,000.00). Previo a la emisión de cada serie, se obtendrá la autorización del órgano competente de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Al 31 de diciembre de 2000, la emisión de pagarés Factor II tenía un monto en circulación de diecinueve millones ciento ochenta y ocho mil quinientos quetzales exactos (Q19,188,500.00)

### **4.2 Tipo de obligación**

Pagarés

### **4.3 Denominación de la emisión**

La emisión se denomina "PAGARES FACTOR II".

### **4.4 Monto de la emisión**

La emisión de pagarés **FACTOR II** es por un monto máximo revolvente de VEINTE MILLONES DE QUETZALES (Q.20,000,000.00).

#### **4.5 Número de títulos, valor nominal de los pagarés y sus series**

El número de títulos es indeterminado. Las emisiones están representadas por pagarés con valor nominal de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) cada uno o múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00), que pueden ser agrupados en series identificadas con letras a partir de la "A", y en orden alfabético correlativo según el orden de su emisión. Los pagarés y, en su caso, las series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos. Los pagarés y series se emitirán por el monto que oportunamente determinen dos de los funcionarios siguientes: Presidente, o Vice Presidente del Consejo de Administración, o el Gerente General, indistintamente. Cada vez que los funcionarios indicados lo estimen conveniente y previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., se emitirá una o más series de pagarés simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decidan dichos funcionarios, siempre de manera que la totalidad de pagarés emitidos y no vencidos no exceda en ningún momento de VEINTE MILLONES DE QUETZALES (Q.20,000,000.00).

#### **4.6 Fecha de emisión**

La fecha de emisión de la serie "A" fue el 18 de diciembre de 1995.

#### **4.7 Derechos que contendrán**

- A un rendimiento obtenido mediante una tasa de interés variable, fija o mixta que será determinada por dos de los funcionarios siguientes: Presidente, o Vice Presidente del Consejo de Administración, o el Gerente General,
- Al reembolso de los pagarés a su valor nominal a su vencimiento, según los términos que más adelante se establecen y;
- A la recompra de los pagarés por la EMISORA en aquellas series en las que así sea decidido, como se establece en el punto 4.10.5 de este prospecto.

#### **4.8 Intereses**

A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los pagarés generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el saldo adeudado. La tasa de interés puede ser fija, variable o mixta. Dichos intereses, el procedimiento para determinarlo, forma de calcularlo, su publicación, la periodicidad de su pago y cualquier otra disposición relacionada con los intereses es fijada por la EMISORA, previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

##### **4.8.1 Disposiciones comunes a todos los pagarés**

La tasa de interés de los pagarés puede ser fija, variable o mixta, y la periodicidad del pago, así como las demás características, serán determinados, por dos de los funcionarios siguientes: El Presidente, Vice presidente del Consejo de Administración, o el Gerente General, indistintamente, previa autorización de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **4.8.2 Forma de pago de los intereses**

El interés que causarán los pagarés se computará a partir de la fecha de la emisión del respectivo pagaré: Los intereses se pagarán contra entrega del cupón correspondiente si lo hubiere; de no haberlo, se hará por la anotación en el título. En caso de tasa de interés variable, la tasa de interés se revisará en el día señalado y se pagara en la misma forma. a) El presidente, o Vice Presidente; o b) el Gerente General, indistintamente, podrán determinar disposiciones distintas para otros pagarés o series de pagarés, previa autorización de Bolsa de Valores Nacional, S. A.

#### **4.8.3 Tasa de interés variable**

El presidente, o el Vice Presidente de Consejo de Administración, o el Director Ejecutivo, indistintamente, previa autorización de Bolsa de Valores Nacional, S.A. pueden establecer que los pagarés generarán una tasa variable de intereses, así como el procedimiento de su variación, con anterioridad a la oferta pública de la serie de que se trata. Una vez determinadas las tasas de interés que deberán de regir durante el período correspondiente, la EMISORA notificará las mismas a Bolsa de Valores Nacional S.A., a más tardar el primer día hábil de cada período. Iniciado cada mes o período distinto, si fuere el caso, la tasa de interés no sufrirá cambios durante el mismo. En caso que no esté disponible permanentemente la información que sirve de base para calcular la tasa variable establecida por el Presidente, Vice Presidente del Consejo de Administración o el Director Ejecutivo, la EMISORA determinará el nuevo procedimiento para el cálculo de la tasa variable, manteniendo el espíritu del mecanismo anterior, previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.

#### **4.8.4 Cupones fraccionarios de intereses**

Cuando los pagarés sean colocados en una fecha que no coincida con el inicio de un período de intereses, la sociedad creadora podrá: a) si hubiere cupón, anular el cupón correspondiente al período de que se trate y extender al inversionista un nuevo cupón, al cual se le denominará cupón fraccionario, que represente los intereses a que tiene derecho en ese período; b) razonar el pagaré para hacer constar la fecha de colocación, en cuyo caso será a partir de esa fecha que el pagaré generará intereses; c) cobrar el valor de los intereses corridos a partir de la fecha de emisión; o d) disponer que el pagaré devengará intereses a partir de la fecha de su colocación.

#### **4.8.5 Amortización**

Los pagarés son amortizables a la par a su vencimiento. Si alguna fecha de pago fuera día inhábil, el pago se hará el día hábil siguiente a la fecha que corresponda.

#### **4.8.6 Forma de pago de los pagarés**

El pago de los pagarés, se hará contra la entrega de los propios títulos. Los primeros pagos si los hubiere, se harán efectivos contra la entrega del cupón de amortización de capital si lo hubiere. En su defecto, se razonará el título. El último pago o, en su caso, el único, pago, se hará contra entrega de los propios títulos.

#### **4.8.7 Lugar de pago de los pagarés y su interés**

Los pagos de interés y capital se efectuarán en las oficinas de Factorrent, S.A., ubicada en la Diagonal 6, 10-01 zona 10, Centro Gerencial las Margaritas, Torre II, oficina 301"B", de esta ciudad. En el caso que la EMISORA decida que los pagos se realicen en lugar o lugares distintos del señalado, la EMISORA deberá publicar por lo menos en

uno de los periódicos de mayor circulación, los otros lugares en que se efectuarán dichos pagos, con una anticipación de cuando menos tres días a la fecha de pago. El importe de los intereses, pagos en concepto de amortización y de los títulos de los pagarés que los tenedores no cobren al vencimiento, serán conservados por la sociedad creadora a su disposición, sin causar interés a partir de la fecha que se hubiere señalado para su cobro y hasta el término de su prescripción.

#### **4.8.8 Plazo de la emisión y para la amortización**

El plazo de la emisión FACTOR II es de DIEZ AÑOS, contados a partir de la oferta pública de la primera serie. La emisión vencerá el 17 de diciembre del 2005. Dentro del plazo, la sociedad puede emitir pagarés en forma revolvente. Los pagarés o series de pagarés tendrán el plazo que determinen dos de los funcionarios siguientes: Presidente, o Vice Presidente del Consejo de Administración, o el Gerente General, indistintamente, previa autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **4.9 Garantías**

La EMISORA responderá ilimitadamente con todos sus activos enajenables al momento de exigirse su cumplimiento por el valor de la emisión. No existen hipotecas prendas u otros gravámenes que pesen sobre los activos del emisor.

#### **4.9.1 Incumplimiento de la emisora**

La falta de pago de una sola amortización o de intereses trimestrales conforme a lo indicado en el acuerdo de creación, dará lugar a que se den por vencidos todos los plazos y amortizaciones subsecuentes de los pagarés de la misma serie que el o los pagarés respecto a los que hubiere ocurrido el incumplimiento, quedando los tenedores de los pagarés de dicha serie, facultados para proceder al cobro inmediato de la totalidad de los pagarés de dicha serie que no se hayan pagado, más los intereses respectivos.

#### **4.10 Forma de circulación y negociación**

Los títulos se emitirán nominativos o a la orden. Serán negociables por endoso. En el Caso de los títulos nominativos se requerirá la inscripción en el registro de la EMISORA. Los pagarés no requerirán de protesto ni de ninguna otra diligencia para que sus legítimos tenedores puedan ejercitar los derechos que confieren.

#### **4.10.1 Títulos de los pagarés**

La EMISORA expedirá títulos nominativos o a la orden que contendrán los requisitos a que se refieren los artículos trescientos ochenta y seis (386) y del cuatrocientos noventa (490) al cuatrocientos noventa y tres (493) del Código de Comercio. Los títulos llevarán la firma autógrafa de dos de los funcionarios siguientes: Presidente o Vice Presidente del Consejo de Administración, o el Gerente general, indistintamente. Las firmas podrán estamparse por cualquier sistema controlado en la forma prevista por la ley. Los títulos tendrán numeración progresiva. Podrán llevar anexos cupones para el pago de los intereses que corresponda o una tabla al reverso del título señalando las fechas de pago de los intereses, según los vencimientos establecidos en los pagarés. El título se entregará contra el pago del pagaré. En el título, se hará constar que será negociable única y exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. y que en caso de proceder

cualquier tenedor en forma distinta, podrá la Emisora oponer al endosatario la excepción de no negociabilidad del título.

En el anverso de los títulos deberán incluirse las leyendas siguientes: a) " La cotización en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de este valor no certifica la bondad del instrumento ni la solvencia de la EMISORA."; b) " Nota: La Emisora se reserva el derecho de anticipar el pago parcial o total del presente pagaré".

#### **4.10.2 Naturaleza de los títulos**

Los pagarés son títulos de crédito emitidos en serie de los previstos por los artículos del cuatrocientos noventa (490) al cuatrocientos noventa y tres (493) del Código de Comercio y por las presentes disposiciones.

#### **4.10.3 Participación en el mercado**

La EMISORA podrá participar en el mercado de los propios pagarés adquiriendo y vendiendo los que se encuentren en circulación, a mayor, menor o igual precio que su valor nominal, operación que debe realizarse en operación bursátil en el corro de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **4.10.4 Anotaciones en cuenta**

Esta emisión está autorizada para negociarse únicamente mediante títulos físicos.

#### **4.10.5 Opción de recompra de los pagarés**

La EMISORA podrá otorgar a los tenedores de los pagarés, la opción a que sus pagarés sean recomprados por la EMISORA en los términos que la EMISORA fije para cada pagaré o serie de pagarés por dos de los funcionarios siguientes: Presidente, o Vice Presidente del Consejo de Administración, o el Gerente General, indistintamente. La opción de recompra y el mecanismo para ejercerla debe constar en los títulos de los pagarés.

#### **4.11 Características de las series anteriores**

Al 31 de diciembre de 2000, la emisión de pagarés Factor II tenía un monto en circulación de Q 19,188,500.00, con tasas de interés entre 16.00% y 23.50% y plazos de 12 meses.

#### **4.12 Subordinación de la emisión de pagarés y gravámenes constituidos**

El pago de los intereses y la amortización de los pagares no esta subordinada a cualquier otra deuda adquirida previamente por la emisora.

A la fecha, FACTORRENT, S.A. no ha otorgado garantía, ni posee prendas hipotecas u otros gravámenes.

#### **4.13 Legislación bajo la cual se crearon las emisiones**

Todas las leyes guatemaltecas son aplicables a la presente emisión de pagarés.

#### **4.14 Suscripción de emisión**

La emisión de pagarés es ofertada públicamente en el mercado primario en Bolsa de Valores Nacional, S.A., es decir, no existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión con alguna institución. Sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, puede llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial de una o más series determinadas de pagarés. Cualquier suscripción será autorizada por el Presidente del Consejo de Administración, el Vicepresidente, el Gerente General o el Representante Legal, previa autorización de Bolsa de Valores Nacional, S.A. conforme se detalle en el formulario de creación de serie.

#### **4.15 Agente de valores**

Como agente colocador de los pagarés FACTOR II, la sociedad ha designado a la empresa LAFISE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, ubicada en la 16 calle 0-55, zona 10 Torre Internacional noveno nivel oficina 901, Ciudad de Guatemala. La relación se deriva al servicio de representación ante la bolsa de valores.

#### **4.16 Información de la colocación pública o privada simultánea de valores**

No existe a la fecha, la colocación de otros valores, públicos o privados, distintos a la emisión de pagarés autorizada en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **4.17 Destino de los fondos**

Los fondos provenientes de la creación de los pagarés serán utilizados para capital de trabajo de la EMISORA.

Conforme la nueva legislación bancaria, no se comete delito de intermediación financiera al obtener recursos del público para compra de activos que se otorgan en arrendamiento, siempre y cuando estos recursos se hagan a través de la colocación de valores bursátiles y con plazos no menores a 360 días.

#### **4.18 Calificación de riesgo**

La emisora no ha sido calificada por ninguna calificadoradora de riesgo.

## **5 INFORMACION FINANCIERA**

### **5.1 Estados financieros**

Al final del presente prospecto se presentan los estados financieros que incluyen Balance General, Estado de Resultados y Estado de Flujo de Efectivo, emitidos con opinión del auditor externo, de los ejercicios fiscales correspondientes a los períodos que terminan el 31 de diciembre de los años 1998, 1999 y 2000.

### **5.2 Situación fiscal**

FACTORRENT, S.A. no ha sido objeto de revisiones fiscales ni reparos por parte de las autoridades fiscales de Guatemala.

### **5.3 Pasivos contingentes**

Conforme a los estados financieros del último ejercicio fiscal, FACTORRENT, S.A. no posee pasivos contingentes.

### **5.4 Revaluación de activos**

FACTORRENT, S.A. no posee, a la fecha, una política definida de revaluación de activos.

### **5.5 Evaluación de la situación financiera**

El mercado financiero en el año 2000 se vio fuertemente lastimado por la situación económica mundial, lo cual afectó el crecimiento de la cartera de FACTORRENT, S.A. Durante todo el año tuvo un crecimiento normal y la cartera disminuyó por el pago de sus clientes, esto comparado al año anterior.

Las perspectivas para el año 2001 son de crecimiento, pues existe todavía mucho mercado por explotar y se pudiera diversificar más la cartera de los bienes arrendables.

Se muestran en el anexo las proyecciones financieras de la empresa.

### **5.6 Información sobre el auditor externo**

La firma de auditoría externa responsable por presentar y revisar los estados financieros de FACTORRENT, S.A. es Aranky, González y Asociados, representantes de Arthur Andersen, ubicados en la Diagonal 6 10-65, zona 10 Centro Gerencial Las Margaritas Torre I 5º nivel. Representada por el Licenciado Geraldo Gonzalez V. Contador Público y Auditor colegiado número 1316.

### **5.7 Información financiera sobre compañías controladas**

La compañía controlada, FACTORRENT, S.A. de C.V, El Salvador se encuentra en fase de liquidación por lo que no se adjunta información financiera de la misma. Los estados Financieros Adjuntos de FACTORRENT, S.A. no incluyen ninguna provisión sobre las posibles pérdidas que pudieran darse en la liquidación de esta inversión.



## 6 INDICES FINANCIEROS

### 6.1 LIQUIDEZ

#### Razón corriente

Se obtiene al dividir el activo circulante entre el monto que corresponde a los pasivos a corto plazo. El resultado obtenido indica el número de fondos disponibles que cubren obligaciones. Para nuestra empresa, el resultado fue el siguiente:

PERIODO FISCAL	ACTIVO CIRCULANTE	PASIVO CIRCULANTE	RAZON CIRCULANTE
Al 31 dic.2000	Q 26,784,489	Q 40,322,785	66%
Al 31 dic.1999	Q 70,250,486	Q 36,766,217	191%
Al 31 dic.1998	Q 68,498,675	Q 51,247,672	134%
Al 31 dic.1997	Q 62,138,209	Q 33,318,320	187%

#### Rotación de cuentas por cobrar

Se obtiene de dividir el monto registrado como cuentas por cobrar entre el promedio de ingresos por día (ventas totales divididas 360 días). El resultado nos indica el número de días que tarda la empresa en convertir en efectivo sus cuentas por cobrar. La rotación de nuestras cuentas por cobrar ha sido la siguiente.

PERIODO FISCAL	CUENTAS XCOBRAR	VENTAS TOTALES	INGRESO PROMEDIO	ROTACION CTASxCOB.
Al 31 dic.2000	Q 36,485,329	Q 21,726,916	Q 60,352	604 días
Al 31 dic.1999	Q 76,038,283	Q 29,154,466	Q 80,985	939 días
Al 31 dic.1998	Q 70,068,788	Q 27,171,008	Q 75,475	928 días
Al 31 dic.1997	Q 60,503,501	Q 10,924,898	Q 30,346	1993 días

### 6.2 ENDEUDAMIENTO

#### Razón de endeudamiento

Esta razón mide el porcentaje de fondos proporcionados por los acreedores de la empresa para el financiamiento de activos. Se obtiene al dividir la deuda total entre los activos totales.

PERIODO FISCAL	DEUDA TOTAL	ACTIVOS TOTALES	RAZON ENDEUDAMIENTO
Al 31 dic.2000	Q 72,831,424	Q 101,036,561	72%
Al 31 dic.1999	Q 111,174,360	Q 128,107,575	87%
Al 31 dic.1998	Q 122,283,813	Q 138,853,037	88%
Al 31 dic.1997	Q 115,101,218	Q 125,870,741	91%

### Razón pasivo - capital

Esta medida indica la relación entre los fondos que proveen los acreedores y los que aportan los accionistas. Se obtiene al dividir la deuda total dentro del capital contable.

PERIODO FISCAL	DEUDA TOTAL	CAPITAL CONTABLE	RAZON DEUDA-CAP
Al 31 dic. 2000	Q 72,831,424	Q 4,627,800	1574%
Al 31 dic.1999	Q 111,174,360	Q 3,200,300	3474%
Al 31 dic.1998	Q 122,283,813	Q 3,200,300	3821%
Al 31 dic.1997	Q 115,101,218	Q 3,195,300	3602%

### Rotación de inventario

Se obtiene al dividir el total de ventas entre el total del inventario. Su resultado indica el número de veces que vendió nuestra empresa su inventario durante el año.

PERIODO FISCAL	VENTAS	INVENTARIO	ROTACION INVENTARIO
Al 31 dic.2000	Q 21,726,916	Q 71,810,111	30.25%
Al 31 dic.1999	Q 29,154,466	Q 109,501,115	26.62%
Al 31 dic.1998	Q 27,171,008	Q 121,300,948	22.40%
Al 31 dic.1997	Q 10,924,898	Q 86,353,875	12.65%

### Cobertura de intereses

Esta razón mide la habilidad de la empresa para efectuar pagos de intereses. Mientras más alto es el valor de esta razón, la empresa se encuentra en mejores condiciones de cumplir con sus pagos de intereses. Un valor de esta razón igual a 1, significa que las utilidades de la empresa se emplean en su totalidad para cubrir los gastos de intereses.

PERIODO FISCAL	INTERESES + ISR + UTILIDAD	TOTAL INTERESES	COBERTURA INTERESES
Al 31 dic.2000	Q 3,497,790	Q 2,114,198	1.65
Al 31 dic.1999	Q 2,844,462	Q 2,332,898	1.22
Al 31 dic.1998	Q 6,083,395	Q 2,631,292	2.31
Al 31 dic.1997	Q 2,597,776	Q 1,038,285	2.50

### 6.3 RENTABILIDAD

#### Rendimiento sobre capital (ROE)

Mide la tasa de rendimiento obtenido por los accionistas con base en su inversión. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro del capital pagado.

PERIODO FISCAL		UTILIDADES NETAS	CAPITAL PAGADO	RENDIMIENTO/ CAPITAL
Al 31 dic.2000	Q	1,149,295	Q 4,627,800	25%
Al 31 dic.1999	Q	363,991	Q 3,200,300	11%
Al 31 dic.1998	Q	3,307,074	Q 3,200,300	103%
Al 31 dic.1997	Q	1,506,172	Q 3,195,300	47%

#### Margen de utilidad sobre ventas

Esta razón muestra la utilidad que se obtiene por cada quetzal de ingreso. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro de las ventas totales.

PERIODO FISCAL		UTILIDADES NETAS	VENTAS TOTALES	MARGEN DE UTILIDAD /VENTAS
Al 31 dic.2000	Q	1,149,295	Q 21,726,916	5.29%
Al 31 dic.1999	Q	363,991	Q 29,154,466	1.25%
Al 31 dic.1998	Q	3,307,074	Q 27,171,008	12.17%
Al 31 dic.1997	Q	1,506,172	Q 10,924,898	13.79%

#### Ganancia operativa sobre ventas, excluyendo gastos financieros

Se obtiene de dividir las utilidades en operación dentro del total de ventas

PERIODO FISCAL		UTILIDAD BRUTA	VENTAS TOTALES	G.O./VENTAS -GASTOS FIN.
Al 31 dic.2000	Q	6,523,258	Q 21,726,916	30%
Al 31 dic.1999	Q	7,135,200	Q 29,154,466	24%
Al 31 dic.1998	Q	8,576,770	Q 27,171,008	32%
Al 31 dic.1997	Q	3,996,427	Q 10,924,898	36%

#### 6.4 INMOVILIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

Se obtiene de dividir el activo total menos el activo no corriente, dentro del total de activos.

PERÍODO FISCAL		ACTIVO TOTAL - ACTIVO NO CIRCULANTE		ACTIVO TOTAL	INMOVILIZACIÓN DE LA INVERSIÓN
Al 31 dic.2000	Q	26,784,489	Q	101,036,561	26%
Al 31 dic.1999	Q	70,250,486	Q	128,107,575	55%
Al 31 dic.1998	Q	68,494,675	Q	138,853,037	49%
Al 31 dic.1997	Q	62,138,209	Q	125,870,741	49%

#### 7 INFORME DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presentan los informes anuales, a 2000, 1999, y 1998, del Organo de Administración de FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA.

#### 8 ANEXOS

- Balance General de la Empresa de los años 1998,1999 y 2000 auditados
- Estados de resultados de los años 1998, 1999 y 2000 auditados
- Estado de Flujo de Efectivo
- Proyecciones de los próximos años de operaciones
- Estado de flujo proyectado
- Informe del auditor externo y las notas correspondientes
- Informe del consejo de administración

## **ANEXOS**

**ESTADOS FINANCIEROS E**  
**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES



**ARTHUR ANDERSEN**

**Aranky, González y Asociados SC**  
A Member Firm of Arthur Andersen Worldwide, SC  
Diagonal 6 10 65 Zona 10  
Centro Gerencial Las Margaritas  
Torre I 5to Nivel  
Apartado Postal 261 Guatemala C A 01010  
Tel 502 332 7939  
Fax 502 331 6914  
[www.arthurandersen.com](http://www.arthurandersen.com)

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
Factorrent, S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Factorrent, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre del 2000 y 1999, y los correspondientes estados de resultados, movimiento de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Guatemala. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

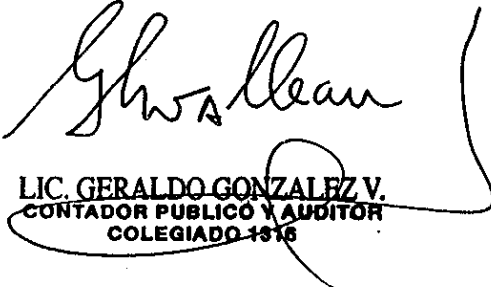
Como se indica en la Nota 8 a los estados financieros, Factorrent, S. A. posee el 50% del valor de las acciones de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador. Esta inversión está contabilizada al costo y no se ha consolidado o registrado bajo el método contable de participación, como lo requieren los



principios de contabilidad generalmente aceptados. Además, al 31 de diciembre del 2000 y 1999 los accionistas de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador han decidido liquidarla, pero sus estados financieros a esa fecha han sido preparados sobre la base contable de negocio en marcha en lugar de prepararse sobre la base contable de liquidación, tal como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados. Por consiguiente, los estados financieros de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador al 31 de diciembre del 2000 y 1999 no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperabilidad y clasificación de sus activos ni con los valores y la clasificación de sus pasivos. Los estados financieros adjuntos de Factorrent, S. A. no incluyen ninguna provisión sobre las posibles pérdidas que pudieran darse en la liquidación de esta inversión. Asimismo, nosotros no hemos auditado ni tuvimos a la vista los estados financieros de Factorrent, S. A. de C. V. de El Salvador al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2000 y 1999.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Factorrent, S. A. al 31 de diciembre del 2000 y 1999 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

ARANKY, GONZALEZ Y ASOCIADOS, S. C.  
Firma miembro de  
ARTHUR ANDERSEN



LIC. GERALDO GONZALEZ V.  
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR  
COLEGIADO 1316

Guatemala, C. A.

2 de febrero del 2001

FACTORRENT, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

<u>ACTIVO</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>CORRIENTE:</b>			<b>CORRIENTE:</b>		
Efectivo	Q 4,207,126	Q 524,311	Obligaciones financieras (Nota 9)	Q 19,188,500	Q 9,806,000
Cuentas por cobrar-			Préstamos bancarios (Nota 10)	18,400,000	24,300,000
Bienes para arrendamiento (Nota 4)	2,067,902	1,818,003	Cuentas por pagar-		
Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehi- culos, mobiliario y equipo de cómputo (Nota 5)	25,103,610	63,642,619	Gastos acumulados	970,820	2,188,963
Otras	9,313,817	10,577,661	Intereses sobre obligaciones financieras	362,891	241,913
	<u>36,485,329.</u>	<u>76,038,283</u>	Proveedores locales	1,129,695	105,228
			Otras	270,879	124,113
Menos - Provisión para cuentas incobrables	<u>(14,313,852)</u>	<u>(7,045,711)</u>	<b>Total pasivo corriente</b>	<u>40,322,785</u>	<u>36,766,217</u>
	22,171,477	68,992,572	<b>CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS</b>		
Gastos anticipados	<u>405,886</u>	<u>733,603</u>	<b>AFILIADAS (Nota 6)</b>	1,100	17,827,343
<b>Total activo corriente</b>	<u>26,784,489</u>	<u>70,250,486</u>	<b>PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 10)</b>	30,434,727	54,736,956
<b>CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS</b>			<b>PROVISION PARA INDEMNIZACIONES (Nota 3d)</b>	197,333	259,565
<b>AFILIADAS (Nota 6)</b>	16,288,914	7,938	<b>CREDITOS DIFERIDOS</b>	<u>1,875,479</u>	<u>1,584,279</u>
<b>ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA, VEHICU-</b>			<b>Total pasivo</b>	<u>72,831,424</u>	<u>111,174,360</u>
<b>LOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO</b>			<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
<b>A LARGO PLAZO (Nota 7)</b>	46,706,501	45,858,496	Capital autorizado 50,000 acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una. Suscritas y pagadas 46,278 y 32,003 acciones, respectivamente.	4,627,800	3,200,300
<b>INVERSION EN COMPAÑIA AFILIADA (Nota 8)</b>	10,912,902	10,912,902	Prima sobre acciones	2,345,183	-
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO - NETO</b>	337,474	662,646	Aportes para futuras capitalizaciones	7,544,347	1,194,403
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<u>6,281</u>	<u>415,107</u>	Utilidades acumuladas	<u>13,687,807</u>	<u>12,538,512</u>
<b>Total activo</b>	<u>Q 101,036,561</u>	<u>Q 128,107,575</u>	<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>28,205,137</u>	<u>16,933,215</u>
			<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>	<u>Q 101,036,561</u>	<u>Q 128,107,575</u>

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

**FACTORRENT. S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS Y UTILIDADES ACUMULADAS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999**

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses ganados por contratos de arrendamientos (Nota 3f)	Q 16,181,283	Q 23,065,484
Otros intereses (Nota 11)	<u>3,364,789</u>	<u>3,372,828</u>
	<u>19,546,072</u>	<u>26,438,312</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS (Nota 12)</b>	<u>(14,424,950)</u>	<u>(20,089,104)</u>
Margen financiero	<u>5,121,122</u>	<u>6,349,208</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	2,180,844	2,716,154
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	<u>(778,708)</u>	<u>(1,930,162)</u>
Margen por servicios	<u>1,402,136</u>	<u>785,992</u>
Margen bruto de operación	6,523,258	7,135,200
<b>GASTOS DE OPERACION (Nota 13)</b>	<u>(5,310,423)</u>	<u>(5,492,046)</u>
Margen neto de operación	1,212,835	1,643,154
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS) - NETO (Nota 14)</b>	<u>170,757</u>	<u>(1,131,590)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,383,592	511,564
<b>PROVISION PARA IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 16)</b>	<u>(234,297)</u>	<u>(147,573)</u>
Utilidad neta del año	1,149,295	363,991
<b>UTILIDADES ACUMULADAS, al inicio del año</b>	<u>12,538,512</u>	<u>12,174,521</u>
<b>UTILIDADES ACUMULADAS, al final del año</b>	<u>Q 13,687,807</u>	<u>Q 12,538,512</u>

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

FACTORRENT, S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta del año	Q 1,149,295	Q 363,991
Más - Cargos a la utilidad del año que no requirieron utilización de efectivo-		
Provisión para cuentas incobrables	-	3,753,242
Depreciaciones y amortizaciones	405,751	270,391
Provisión para indemnizaciones	112,506	63,245
	<u>1,667,552</u>	<u>4,450,869</u>
<b>Cambios netos en cuentas de activo y pasivo:</b>		
Flujo de efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Cuentas por cobrar de arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto y largo plazo	37,691,004	11,799,833
Cuentas por pagar	74,068	1,607,501
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento	-	1,285,484
Gastos anticipados	327,717	368,066
Otros activos	268,817	-
Créditos diferidos	291,200	233,018
Otras cuentas por cobrar	884,843	40,519
	<u>39,537,649</u>	<u>15,334,421</u>
Flujo de efectivo aplicado al aumento de activos y disminución de pasivos-		
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(10,281,896)	(27,623,910)
Otros activos	-	(126,405)
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	(16,280,976)	(7,938)
Pago de indemnizaciones	(174,738)	(6,940)
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento	(249,899)	-
	<u>(26,987,509)</u>	<u>(27,765,193)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación (Van ...)	14,217,692	(7,979,903)

FACTORRENT S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Vienen...	Q 14,217,692	Q (7,979,903)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Inversión en compañía afiliada	-	(6,630,447)
Disposición (adquisición) neta de vehículos y equipo de cómputo	<u>59,430</u>	<u>(103,659)</u>
Efectivo neto aplicado a actividades de inversión	<u>59,430</u>	<u>(6,734,106)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obtención de préstamos bancarios	26,665,288	32,238,748
Pago de préstamos bancarios	(56,867,517)	(13,146,115)
Emisión de obligaciones financieras	9,382,500	-
Prima sobre acciones	8,797,922	-
Aumento de capital pagado	1,427,500	
Pago de obligaciones financieras	<u>-</u>	<u>(4,475,000)</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>(10,594,307)</u>	<u>14,617,633</u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	3,682,815	(96,376)
<b>EFECTIVO, al inicio del año</b>	<u>524,311</u>	<u>620,687</u>
<b>EFECTIVO, al final del año</b>	<u>Q 4,207,126</u>	<u>Q 524,311</u>
<b>INFORMACION SUPLEMENTARIA DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Pagos en efectivo durante al año-		
Intereses sobre préstamos bancarios	<u>Q 10,758,176</u>	<u>Q 9,807,426</u>
Pagos a cuenta de impuesto sobre la renta	<u>Q 110,680</u>	<u>Q -</u>

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

FACTORRENT, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

1. Breve historia de la Compañía

Factorrent, S. A. (la "Compañía") fue constituida en la República de Guatemala en octubre de 1987, por un plazo indefinido. Actualmente su principal actividad consiste en la prestación de servicios de arrendamiento financiero y operativo de bienes muebles.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, su cotización en el mercado bancario con relación al dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.75 por US\$ 1.00.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(a) Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La Compañía registra los contratos de arrendamiento como una cuenta por cobrar por la totalidad del costo del bien otorgado en arrendamiento. Las rentas devengadas mensualmente se registran en las siguientes cuentas: (a) crédito a arrendamientos por cobrar, por el costo del bien vendido y (b) crédito a intereses ganados por contratos de arrendamiento, por los intereses devengados.

Mientras los contratos están en proceso de formalización, estos se registran como bienes para arrendamiento.

(b) Inversiones

Las inversiones están registradas al costo de adquisición.

(c) Mobiliario y equipo de cómputo

Las cuentas de mobiliario y equipo de cómputo se registran al costo de adquisición. Las mejoras y erogaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas, mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año en que se incurren.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, utilizando los porcentajes permitidos por la ley.

(d) Indemnización de empleados

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

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, la contingencia máxima por concepto de indemnización era de Q 197,333 y Q 259,565, respectivamente. La Compañía tiene registrado a esa fecha el 100% de dicha contingencia.

(e) Cargos diferidos

Los cargos diferidos se conforman en su mayoría por costos de emisión de pagarés financieros, los cuales son llevados a los resultados de cada año, de acuerdo con la vida estimada de dichas emisiones, bajo el método de línea recta.

(f) Ingresos por arrendamiento

La Compañía reconoce sus ingresos por contratos de arrendamiento, utilizando el método de lo devengado tal como se explica en la literal (a) anterior. La Compañía realiza su operación de arrendamiento cobrando intereses variables tanto para arrendamientos en US\$ dólares como para arrendamientos en quetzales. Por mora sobre rentas atrasadas se cobra un interés mensual. Los ingresos por mora se contabilizan por conservatismo, sobre la base de lo percibido. A partir del cuarto mes se deja de efectuar dichos cargos si el cuenta-habiente no ha cancelado sus cuotas atrasadas.

4. Bienes para arrendamiento

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía había adquirido bienes para arrendar a varios clientes por un monto de Q 2,067,902 y Q 1,818,003, respectivamente.

5. Arrendamiento por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto plazo

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía había financiado arrendamientos a varios clientes por un monto de Q 25,103,610 y Q 63,642,619, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar y por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con las siguientes afiliadas:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>Cuentas por cobrar-</b>		
Factoring Financial Corporation <u>a/</u>	Q 12,113,529	Q -
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador <u>b/</u>	4,175,385	7,938
	-----	-----
	<u>Q 16,288,914</u>	<u>Q 7,938</u>

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>Cuentas por pagar-</b>		
Factoring International Corp. c/	Q -	Q 17,826,793
Rocha Internacional, S. A.	1,100	550
	-----	-----
	<u>Q 1,100</u>	<u>Q 17,827,343</u>

- a/ Este saldo corresponde a un préstamo en cuenta corriente por US\$ 1,563,035 con vencimiento en el 2002 y devenga una tasa de interés del 3% anual.
- b/ Este saldo corresponde a fondos otorgados a la Compañía Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador con fondos provenientes de un préstamo con el Banco Cuscatlán, S. A. de C. V. (ver Nota 10).
- c/ Este saldo está formalizado por medio de una línea de crédito que devenga intereses variables con vencimiento a largo plazo. Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2000 y 1999 la Compañía incurrió en intereses por Q 934,981 y Q 3,177,792, respectivamente (ver Nota 12). En el 2000 se canceló la línea de crédito mencionada.

7. Arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía había otorgado arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo por un período mayor a un año a varios clientes por Q 46,706,501 y Q 45,858,496, respectivamente.

Parte de ésta y de la cartera indicada en la nota 5 garantizan el préstamo con el Hamilton Bank, N. A. hasta por US\$ 8,000,000.

8. Inversión en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador

Esta inversión está registrada al costo y representa el 50% del capital pagado de la compañía Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador. Al 31 de diciembre del 2000 los accionistas de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador, han decidido liquidarla. Los estados financieros adjuntos no incluyen ninguna provisión sobre las posibles pérdidas que pudieran darse en la liquidación de esta inversión.

9. Obligaciones financieras

La Compañía ha emitido pagarés financieros denominados "Factor I" y "Factor II", por un monto de Q 20,000,000 cada emisión aprobados por la Bolsa de Valores Nacional, S. A. el 22 de abril de 1994 y 22 de septiembre de 1995. Estas emisiones están garantizadas por los activos totales de la Compañía. Los pagarés tienen un valor nominal cada uno de Q 1,000 o múltiplos de Q 1,000, devengan intereses fijos y tienen vencimientos a corto plazo. La colocación de dichos títulos valores se ha realizado a través de Capitales e Inversiones Administradora de Fondos y Lafise Valores, S. A. Al 31 de diciembre del 2000 y 1999 la Compañía había colocado Q 19,188,500 y Q 9,806,000 de dichas emisiones a una tasa de interés comercial.

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999 la Compañía mantenía contratados préstamos con los siguientes bancos:



	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>En Quetzales-</b>		
<b>Lloyds Bank PLC.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	Q 7,300,000	Q 9,100,000
<b>Banco del Café, S. A.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	7,000,000	7,000,000
<b>Banco Agromercantil, S. A.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	2,000,000	3,300,000
<b>Banco Industrial, S. A.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	2,100,000	2,700,000
<b>Banco de Occidente, S. A.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria, venció en el 2000 y devengó una tasa de interés comercial	-	2,200,000
<b>En US dólares-</b>		
<b>Banco Cuscatlán, S. A. de C. V.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	4,175,385	-
<b>Hamilton Bank N. A.-</b>		
Préstamo con garantía prendaria que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo (ver Nota 6)	25,794,299	45,522,032
<b>Citibank N. A.-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria que se venció en el 2000 y que devengó una tasa de interés comercial	-	7,354,750
<b>Banco Internacional de Costa Rica-</b>		
Préstamo con garantía fiduciaria que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	465,043	1,860,174
Total préstamos bancarios	48,834,727	79,036,956
Menos - Porción corriente	(18,400,000)	(24,300,000)
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>Q 30,434,727</u>	<u>Q 54,736,956</u>

### 11. Otros intereses financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía obtuvo otros intereses financieros producto, como se detallan a continuación:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Intereses moratorios	Q 3,197,460	Q 3,177,901
Otros	167,329	194,927
	-----	-----
	<u>Q 3,364,789</u>	<u>Q 3,372,828</u>

### 12. Gastos financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía incurrió en los siguientes gastos financieros:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Intereses sobre préstamos bancarios	Q 10,758,176	Q 10,046,802
Intereses sobre obligaciones financieras	2,114,198	2,332,898
Intereses Factoring Financial Corporation (Nota 6)	934,981	3,177,792
Comisiones de captadores	398,106	479,001
Comisiones Bolsa de Valores Nacional	146,489	128,371
Intereses Rocha Internacional, S. A.	73,000	96,000
Provisión para cuentas incobrables	-	3,753,242
Intereses Facto-Rent, S.A. de C.V. de El Salvador	-	976
Otros	-	74,022
	-----	-----
	<u>Q 14,424,950</u>	<u>Q 20,089,104</u>

### 13. Gastos de operación

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2000 y 1999, la Compañía incurrió en gastos de operación:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Sueldos administrativos y prestaciones laborales	Q 1,829,050	Q 2,093,743
Gastos no deducibles – IEMA	604,262	-
Honorarios	501,862	802,949
Gastos de cobranza	481,315	591,838
Kama, S. A.	305,133	-
Depreciaciones	265,742	233,431
Arrendamientos	251,655	246,674
Gastos de presidencia	224,300	749,600
	-----	-----
Van...	<u>Q 4,463,319</u>	<u>Q 4,718,235</u>

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Vienen...	Q 4,463,319	Q 4,718,235
Gastos por bienes en arrendamiento	190,840	-
Amortizaciones	140,009	190,414
Servicios	137,817	166,563
Mantenimiento	130,036	67,260
Publicidad y propaganda	25,383	84,344
Otros	223,019	265,230
	<u>Q 5,310,423</u>	<u>Q 5,492,046</u>

#### 14. Otros ingresos (gastos) - neto

El efecto neto de Q 170,757 y (Q 1,131,590) que se muestra como otros ingresos y otros gastos, corresponde a diferencial cambiario por transacciones en moneda extranjera al 31 de diciembre del 2000, y 1999, y tiene relación con la pérdida en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador.

#### 15. Restricciones de capital

##### Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida en forma alguna, sino hasta la total liquidación de la Compañía. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

#### 16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde su constitución al 31 de diciembre del 2000. Para los periodos fiscales terminados el 31 de diciembre de 1996 en adelante, el plazo de revisión prescribe en cuatro años, contados a partir de la fecha de vencimiento del término para presentar la declaración respectiva, según lo que establecen las reformas al Código Tributario, Decreto 58-96 vigente a partir del 16 de agosto de 1996.

#### 17. Eventos subsecuentes

##### Ley de libre negociación de divisas

El 17 de enero del 2000 fue aprobado por el Congreso de la República el Decreto 94-2000 que contiene la Ley de libre negociación de divisas que entrará en vigor a partir del próximo 1 de mayo de 2001.

# ARTHUR ANDERSEN

FACTORRENT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES



Aranky, González y Asociados SC  
A Member Firm of Arthur Andersen Worldwide, SC  
Diagonal 6 10 65 Zona 10  
Centro Gerencial Las Margaritas  
Torre I 5to Nivel  
Apartado Postal 261 Guatemala C A 01010  
Tel 502 332 7939  
Fax 502 331 6914

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
Factorrent, S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Factorrent, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los correspondientes estados de resultados y utilidades acumuladas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1999 y 1998. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

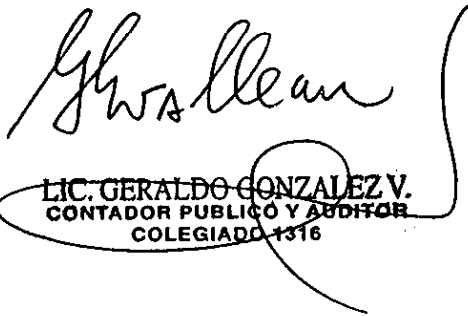
Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Guatemala. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la Nota 8 a los estados financieros, Factorrent, S. A. posee el 50% del valor de las acciones de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador, cuya inversión está registrada al costo. Al 31 de diciembre de 1999, los accionistas de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador, han decidido

liquidar la compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ninguna provisión sobre las posibles pérdidas que pudieran darse en la liquidación de esta inversión.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse requerido como resultado del asunto mencionado en el párrafo precedente, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Factorrent, S. A. al 31 de diciembre de 1999 y 1998 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

ARANKY, GONZALEZ Y ASOCIADOS, S. C.  
Firma miembro de  
ARTHUR ANDERSEN



LIC. GERALDO GONZALEZ V.  
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR  
COLEGIADO 1316

Guatemala, C. A.

11 de febrero del 2000

FACTORRENT S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

ACTIVO	1999		1998		PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1999		1998	
	Q		Q			Q		Q	
CORRIENTE:					CORRIENTE:				
Efectivo	Q	524,311	Q	620,687	Obligaciones financieras (Nota 9)	Q	9,806,000	Q	14,281,000
Cuentas por cobrar-					Préstamos bancarios (Nota 10)		24,300,000		35,913,956
Bienes para arrendamiento (Nota 4)		1,818,003		3,103,487					
Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehi- culos, mobiliario y equipo de cómputo (Nota 5)		63,642,619		56,347,121	Cuentas por pagar-				
Otras		10,577,661		10,618,180	Gastos acumulados		2,188,963		618,093
		76,038,283		70,068,788	Intereses sobre obligaciones financieras		241,913		221,408
					Proveedores locales		105,228		184,741
Menos - Estimación para cuentas incobrables		(7,045,711)		(3,292,469)	Otras		124,113		28,474
					Total pasivo corriente		36,766,217		51,247,672
		68,992,572		66,776,319					
Gastos anticipados		733,603		1,101,669	CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS AFILIADAS (Nota 6)		17,827,343		45,451,253
Total activo corriente		70,250,486		68,498,675	PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 10)		54,736,956		24,030,367
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS AFILIADAS (Nota 6)		7,938		-	PROVISION PARA INDEMNIZACIONES (Nota 3d)		259,565		203,260
ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA, VEHICU- LOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO A LARGO PLAZO (Nota 7)		45,858,496		64,953,827	CREDITOS DIFERIDOS		1,584,279		1,351,261
INVERSION EN COMPAÑIA AFILIADA (Nota 8)		10,912,902		4,282,455	Total pasivo		111,174,360		122,283,813
MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO - NETO		662,646		829,378	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:				
OTROS ACTIVOS		415,107		288,702	Capital autorizado 50,000 acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una. Suscritas y pagagas 32,003 acciones.		3,200,300		3,200,300
Total activo	Q	128,107,575	Q	138,853,037	Aportes para futuras capitalizaciones		1,194,403		1,194,403
					Utilidades acumuladas		12,538,512		12,174,521
					Total patrimonio de los accionistas		16,933,215		16,569,224
					Total pasivo y patrimonio de los accionistas	Q	128,107,575	Q	138,853,037

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

FACTORRENT, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS Y UTILIDADES ACUMULADAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
PRODUCTOS FINANCIEROS:		
Intereses ganados por contratos de arrendamientos (Nota 3f)	Q 23,065,484	Q 21,359,596
Otros intereses (Nota 11)	3,372,828	3,220,439
	<u>26,438,312</u>	<u>24,580,035</u>
GASTOS FINANCIEROS (Nota 12)	<u>(20,089,104)</u>	<u>(17,023,485)</u>
Margen financiero	<u>6,349,208</u>	<u>7,556,550</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	2,716,154	2,590,973
GASTOS POR SERVICIOS	<u>(1,930,162)</u>	<u>(1,570,753)</u>
Margen por servicios	<u>785,992</u>	<u>1,020,220</u>
Margen bruto de operación	7,135,200	8,576,770
GASTOS DE OPERACION (Nota 13)	<u>(5,492,046)</u>	<u>(4,057,210)</u>
Margen neto de operación	1,643,154	4,519,560
OTROS GASTOS - NETO (Nota 14)	<u>(1,131,590)</u>	<u>(1,067,457)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	511,564	3,452,103
PROVISION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 16)	<u>(147,573)</u>	<u>(145,029)</u>
Utilidad neta del año	363,991	3,307,074
UTILIDADES ACUMULADAS, al inicio del año	12,174,521	6,379,820
Más - Registro de la absorción de bienes producto de la fusión de Factorización de Bienes, S. A.	<u>-</u>	<u>2,487,627</u>
UTILIDADES ACUMULADAS, al final del año	<u>Q 12,538,512</u>	<u>Q 12,174,521</u>

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



FACTORRENT, S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta del año	Q 363,991	Q 3,307,074
Más - Cargos a la utilidad del año que no requirieron utilización de efectivo-		
Provisión para cuentas incobrables	3,753,242	1,735,517
Depreciaciones y amortizaciones	270,391	248,040
Provisión para indemnizaciones	63,245	224,781
	<u>4,450,869</u>	<u>5,515,412</u>
<b>Cambios netos en cuentas de activo y pasivo:</b>		
<b>Flujo de efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos-</b>		
Cuentas por cobrar de arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto y largo plazo	11,799,833	-
Cuentas por pagar	1,607,501	164,624
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento	1,285,484	8,231,668
Gastos anticipados	368,066	-
Créditos diferidos	233,018	354,744
Otras cuentas por cobrar	40,519	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	18,629,668
	<u>15,334,421</u>	<u>27,380,704</u>
<b>Flujo de efectivo aplicado al aumento de activos y disminución de pasivos-</b>		
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(27,623,910)	-
Otros activos	(126,405)	-
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	(7,938)	(10,335,330)
Pago de indemnizaciones	(6,940)	(461,140)
Otras cuentas por cobrar	-	(4,924,803)
Cargos diferidos	-	(323,821)
Cuentas por cobrar de arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto y largo plazo	-	(19,262,424)
Gastos anticipados	-	(123,879)
	<u>(27,765,193)</u>	<u>(35,431,397)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación (Van ...)	(7,979,903)	(2,535,281)

## FACTORRENT, S. A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

	1999	1998
Vienen...	Q (7,979,903)	Q (2,535,281)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Inversión en compañía afiliada	(6,630,447)	(1,851,900)
Adquisición de vehículos y equipo de cómputo	(103,659)	(452,643)
Efectivo neto aplicado a actividades de inversión	(6,734,106)	(2,304,543)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obtención de préstamos bancarios	32,238,748	24,095,707
Pago de préstamos bancarios	(13,146,115)	(18,437,874)
Pago de obligaciones financieras	(4,475,000)	(1,729,000)
Cancelación de sobregiros bancarios	-	(230,875)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	14,617,633	3,697,958
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(96,376)	(1,141,866)
EFECTIVO, al inicio del año	620,687	1,702,011
Más - Efectivo a la fecha de la fusión de Factorización de Bienes, S. A.	-	60,542
EFECTIVO, al final del año	Q 524,311	Q 620,687
<b>INFORMACION SUPLEMENTARIA DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Pagos en efectivo durante al año- Intereses sobre préstamos bancarios	Q 9,807,426	Q 6,252,045

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

FACTORRENT, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

1. Breve historia de la Compañía

Factorrent, S. A. (la "Compañía") fue constituida en la República de Guatemala en octubre de 1987, por un plazo indefinido. Actualmente su principal actividad consiste en la prestación de servicios de arrendamiento financiero y operativo de bienes muebles.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, su cotización en el mercado bancario con relación al dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.75 y Q 6.80 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(a) Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La Compañía registra los contratos de arrendamiento como una cuenta por cobrar por la totalidad del costo del bien otorgado en arrendamiento. Las rentas devengadas mensualmente se registran en las siguientes cuentas: (a) crédito a arrendamientos por cobrar, por el costo del bien vendido y (b) crédito a intereses ganados por contratos de arrendamiento, por los intereses devengados.

Mientras los contratos están en proceso de formalización, estos se registran como bienes para arrendamiento.

(b) Inversiones

Las inversiones están registradas al costo de adquisición.

(c) Mobiliario y equipo de cómputo

Las cuentas de mobiliario, vehículos y equipo de cómputo se registran al costo de adquisición. Las mejoras y erogaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas, mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año en que se incurren.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, utilizando los porcentajes permitidos por la ley.

(d) Indemnización de empleados

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

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la contingencia máxima por concepto de indemnización era de Q 259,565 y Q 203,260, respectivamente. La Compañía tiene registrado a esa fecha el 100% de dicha contingencia.

(e) Cargos diferidos

Los cargos diferidos se conforman en su mayoría por costos de emisión de pagarés financieros, los cuales son llevados a los resultados de cada año, de acuerdo con la vida estimada de dichas emisiones, bajo el método de línea recta.

(f) Ingresos por arrendamiento

La Compañía reconoce sus ingresos por contratos de arrendamiento, utilizando el método de lo devengado tal como se explica en la literal (a) anterior. La Compañía realiza su operación de arrendamiento cobrando intereses variables tanto para arrendamientos en US\$ dólares como para arrendamientos en quetzales. Por mora sobre rentas atrasadas se cobra un interés mensual. Los ingresos por mora se contabilizan por conservatismo, sobre la base de lo percibido. A partir del cuarto mes se deja de efectuar dichos cargos si el cuenta-habiente no ha cancelado sus cuotas atrasadas.

4. Bienes para arrendamiento

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía había adquirido bienes para arrendar a varios clientes por un monto de Q 1,818,003 y Q 3,103,487, respectivamente.

5. Arrendamiento por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto plazo

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía había financiado arrendamientos a varios clientes por un monto de Q 63,642,619 y Q 56,347,121, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar y por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con las siguientes afiliadas:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Cuentas por cobrar-</b>		
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	Q 7,938	Q -
	=====	=====

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Cuentas por pagar-</b>		
Factoring International Corp. a/	Q 17,826,793	Q 44,989,522
Rocha Internacional, S. A.	550	58,053
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	-	403,678
	-----	-----
	<u>Q 17,827,343</u>	<u>Q 45,451,253</u>

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 1998 la Compañía obtuvo los siguientes intereses producto:

Factorización de Bienes, S. A.	Q 402,921
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	111,691
Asesoría y Consultoría Técnica, S. A.	55,472
	-----
	<u>Q 570,084</u>

a/ Este saldo está formalizado por medio de una línea de crédito que devenga intereses variables con vencimiento a largo plazo. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 1999 y 1998 la Compañía incurrió en intereses por Q 3,177,792 y Q 4,648,252, respectivamente (ver Nota 12).

#### 7. Arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a largo plazo

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía había otorgado arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo por un período mayor a un año a varios clientes por Q 45,858,496 y Q 64,953,827, respectivamente.

Parte de ésta y de la cartera indicada en la nota (5) garantizan los préstamos con el Citibank, N. A. y el Hamilton Bank, N. A. hasta por US\$ 8,000,000 y US\$ 2,500,000, respectivamente.

#### 8. Inversión en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador

Esta inversión está registrada al costo y representa el 50% del capital pagado de la compañía Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador. Los accionistas de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador, han decidido liquidarla. Los estados financieros adjuntos no incluyen ninguna provisión sobre las posibles pérdidas que pudieran darse en la liquidación de esta inversión.

#### 9. Obligaciones financieras

La Compañía ha emitido pagarés financieros denominados "Factor I" y "Factor II", por un monto de Q 20,000,000 cada emisión, aprobados por la Bolsa de Valores Nacional, S. A. el 22 de abril de 1994 y 22 de septiembre de 1995, respectivamente. Estas emisiones están garantizadas por los activos totales de la Compañía. Los pagarés tienen un valor nominal cada uno de Q 1,000 o múltiplos de Q 1,000, devengan intereses fijos, variables o mixtos y tienen vencimientos a corto plazo. La colocación de dichos títulos valores se está realizando a través de Capitales e Inversiones, Administradora de Fondos, S. A. Al 31 de diciembre de 1999 y 1998 la Compañía había colocado Q 9,806,000 y Q 14,281,000 de dichas emisiones a una tasa de interés comercial.

## 10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998 la Compañía mantenía contratados préstamos con los siguientes bancos:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>En Quetzales-</b>		
Lloyds Bank PLC.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	Q 9,100,000	Q 5,700,000
Banco del Café, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	7,000,000	10,000,00
Banco Agrícola Mercantil, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	3,300,000	2,198,773
Banco Industrial, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	2,700,000	3,000,000
Banco de Occidente, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	2,200,000	3,000,000
Total préstamos bancarios en quetzales	<u>24,300,000</u>	<u>23,898,773</u>
<b>En US dólares-</b>		
Hamilton Bank N. A.- Préstamo que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	45,522,032	17,583,284
Citibank N. A.- Préstamo que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	7,354,750	15,606,000
Banco Internacional de Costa Rica- Préstamo prendario que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	1,860,174	2,856,266
Total préstamos bancarios	79,036,956	59,944,323
Menos - Porción corriente	24,300,000	35,913,956
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>Q 54,736,956</u>	<u>Q 24,030,367</u>

### 11. Otros intereses financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía obtuvo otros intereses financieros producto, como se detallan a continuación:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Intereses moratorios	Q 3,177,901	Q 2,085,505
Intereses Factorización de Bienes, S. A. (Nota 6)	-	402,921
Intereses Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador (Nota 6)	-	111,691
Intereses Asesoría y Consultoría Técnica, S. A.	-	55,472
Otros	194,927	564,850
	<u>Q 3,372,828</u>	<u>Q 3,220,439</u>

### 12. Gastos financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía incurrió en los siguientes gastos financieros:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Intereses sobre préstamos bancarios	Q 10,046,802	Q 6,509,521
Provisión para cuentas incobrables	3,753,242	2,225,054
Intereses Factoring Financial Corporation (Nota 6)	3,177,792	4,648,252
Intereses sobre obligaciones financieras	2,332,898	2,631,293
Comisiones de captadores	479,001	353,136
Comisiones Bolsa de Valores	128,371	199,580
Intereses Rocha Internacional, S. A.	96,000	296,000.
Intereses Facto-Rent, S.A. de C.V. de El Salvador	976	41,233
Otros	74,022	119,416
	<u>Q 20,089,104</u>	<u>Q 17,023,485</u>

### 13. Gastos de operación

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía incurrió en gastos de operación:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Sueldos administrativos y prestaciones laborales	Q 2,093,743	Q 1,884,470
Honorarios	802,949	556,172
Gastos de presidencia	749,600	348,000
Gastos de cobranza	591,838	11,571
Arrendamientos	246,674	243,591
Depreciaciones	233,431	163,098
Amortizaciones	190,414	84,495
Servicios	166,563	199,596
Publicidad y propaganda	84,344	342,641
Mantenimiento	67,260	48,379
Otros	265,230	175,197
	-----	-----
	<u>Q 5,492,046</u>	<u>Q 4,057,210</u>

#### 14. Otros gastos - neto

El efecto neto de (Q 1,131,590) que se muestra como otros ingresos y otros gastos, al 31 de diciembre de 1999, tiene relación con la pérdida en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador. Para el año 1998 el efecto neto de (Q 1,067,457) corresponden al movimiento normal de la Compañía.

#### 15. Restricciones de capital

##### Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida en forma alguna, sino hasta la total liquidación de la Compañía. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

#### 16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde su constitución al 31 de diciembre de 1999. De conformidad con la ley del Impuesto Sobre la Renta, la facultad del Estado para ejercer el derecho de revisión de la declaración de impuestos para el año 1995 prescribe en cinco años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración. Para los períodos fiscales terminados el 31 de diciembre de 1996 en adelante, el plazo de revisión prescribe en cuatro años, según lo que establecen las reformas al Código Tributario, Decreto 58-96 vigente a partir del 16 de agosto de 1996.





# ARTHUR ANDERSEN

FACTORRENT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

JUNTO CON

NUESTRO INFORME COMO AUDITORES INDEPENDIENTES

# ARTHUR ANDERSEN

---

ARANKY, GONZALEZ Y ASOCIADOS, S.C.  
Firma Miembro de la Organización  
Mundial ARTHUR ANDERSEN

---

Edificio Centro Gerencial Las Margaritas  
Diagonal 6, 10 - 65 zona 10 5o. y 7o. Nivel  
PBX: 332-7939, FAXES: 331-6914, 331-6916  
Guatemala, C.A.

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
Factorrent, S. A.

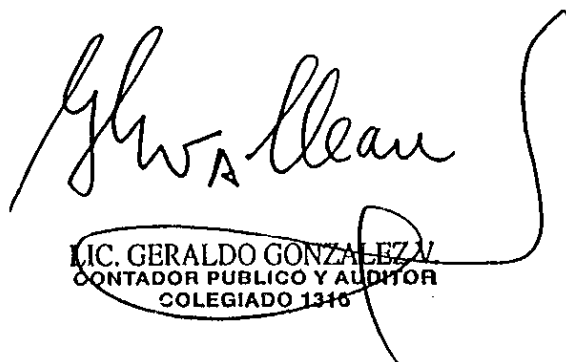
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Factorrent, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 1998 y 1997, y los correspondientes estados de resultados y utilidades acumuladas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la Nota 8 a los estados financieros, la Compañía posee el 50% de las acciones y el control administrativo de Factorrent, S. A. de C. V. de El Salvador, cuya inversión está registrada al costo. Por tal razón, los estados financieros adjuntos no muestran el efecto de la consolidación de los estados financieros de Factorrent, S. A. con los de su compañía subsidiaria, tal y como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo comentado en el párrafo precedente, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Factorrent, S. A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

ARANKY, GONZALEZ Y ASOCIADOS, S. C.  
Firma miembro de  
ARTHUR ANDERSEN



LIC. GERALDO GONZALEZ  
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR  
COLEGIADO 1346

Guatemala, C. A.

5 de febrero de 1999



FACTORRENT, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS Y UTILIDADES ACUMULADAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y POR EL PERIODO DE

SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	1998	1997
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses ganados por contratos de arrendamientos (Nota 3f)	Q 21,359,596	Q 8,525,274
Otros intereses (Nota 11)	3,220,439	1,761,188
	24,580,035	10,286,462
<b>GASTOS FINANCIEROS (Nota 12)</b>		
Margen financiero	(17,023,485)	(6,571,707)
	7,556,550	3,714,755
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>		
	2,590,973	638,436
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>		
Margen por servicios	(1,570,753)	(386,764)
	1,020,220	251,672
Margen bruto de operación	8,576,770	3,966,427
<b>GASTOS DE OPERACION (Nota 13)</b>		
	(4,057,210)	(2,074,971)
Margen neto de operación	4,519,560	1,891,456
<b>OTROS GASTOS - NETO (Nota 14)</b>		
	(1,067,457)	(331,965)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,452,103	1,559,491
<b>PROVISION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 16)</b>		
	(145,029)	(53,319)
Utilidad neta del año	3,307,074	1,506,172
<b>UTILIDADES ACUMULADAS, al inicio del año</b>		
	6,379,820	4,873,648
Más - Registro de la absorción de bienes producto de la fusión de Factorización de Bienes, S. A.	2,487,627	-
<b>UTILIDADES ACUMULADAS, al final del año</b>	Q 12,174,521	Q 6,379,820

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

## FACTORRENT, S. A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y POR EL PERIODO DE

SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	1998	1997
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta del año	Q 3,307,074	Q 1,506,172
Más - Cargos a la utilidad del año que no requirieron utilización de efectivo-		
Provisión para cuentas incobrables	1,735,517	195,000
Depreciaciones y amortizaciones	248,040	125,527
Provisión para indemnizaciones	224,781	87,494
Efectivo neto generado de las operaciones	<u>5,515,412</u>	<u>1,914,193</u>
<b>Cambios netos en cuentas de activo y pasivo:</b>		
Flujo de efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	18,629,668	14,916,564
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento	8,231,668	-
Créditos diferidos	354,744	612,588
Cuentas por pagar	164,624	-
Cargos diferidos	-	277,470
	<u>27,380,704</u>	<u>15,806,622</u>
Flujo de efectivo aplicado al aumento de activos y disminución de pasivos-		
Cuentas por cobrar de arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto y largo plazo	(19,262,424)	(19,383,811)
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	(10,335,330)	-
Otras cuentas por cobrar	(4,924,803)	(728,742)
Pago de indemnizaciones	(461,140)	-
Cargos diferidos	(323,821)	-
Gastos anticipados	(123,879)	(380,910)
Cuentas por pagar	-	(876,821)
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento	-	(2,883,143)
	<u>(35,431,397)</u>	<u>(24,253,427)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación (Van ...)	(2,535,281)	(6,532,612)

## FACTORRENT, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPOR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y POR EL PERIODO DESEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Vienen...	Q (2,535,281)	Q (6,532,612)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Inversión en compañía afiliada	(1,851,900)	(696,772)
Adquisición de vehículos y equipo de cómputo	(452,643)	-
Efectivo neto aplicado a actividades de inversión	<u>(2,304,543)</u>	<u>(696,772)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obtención de préstamos bancarios	24,095,707	20,805,056
Pago de préstamos bancarios	(18,437,874)	(11,887,385)
Pago de obligaciones financieras	(1,729,000)	(911,000)
Cancelación de sobregiros bancarios	(230,875)	(1,186,090)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>3,697,958</u>	<u>6,820,581</u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(1,141,866)</b>	<b>(408,803)</b>
EFECTIVO, al inicio del año	1,702,011	2,110,814
Más - Efectivo a la fecha de la fusión de Factorización de Bienes, S. A.	<u>60,542</u>	<u>-</u>
EFECTIVO, al final del año	<u>Q 620,687</u>	<u>Q 1,702,011</u>
<b>INFORMACION SUPLEMENTARIA DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Pagos en efectivo durante al año- Intereses sobre préstamos bancarios	<u>Q 6,252,045</u>	<u>Q 4,901,378</u>

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



FACTORRENT, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

1. Breve historia de la Compañía

Factorrent, S. A. (la "Compañía") fue constituida en la República de Guatemala en octubre de 1987, por un plazo indefinido. Actualmente su principal actividad consiste en la prestación de servicios de arrendamiento financiero y operativo de bienes muebles.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, su cotización en el mercado bancario con relación al dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 6.80 Y Q 6.14 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(a) Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La Compañía registra los contratos de arrendamiento como una cuenta por cobrar por la totalidad del costo del bien otorgado en arrendamiento. Las rentas devengadas mensualmente se registran en las siguientes cuentas: (a) crédito a arrendamientos por cobrar, por el costo del bien vendido y (b) crédito a intereses ganados por contratos de arrendamiento, por los intereses devengados.

Mientras los contratos están en proceso de formalización, estos se registran como bienes para arrendamiento.

(b) Inversiones

Las inversiones están registradas al costo de adquisición.

(c) Mobiliario y equipo de cómputo

Las cuentas de mobiliario, vehículos y equipo de cómputo se registran al costo de adquisición. Las mejoras y erogaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes

son capitalizadas, mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año en que se incurren.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, utilizando los porcentajes permitidos por la ley.

(d) Indemnización de empleados

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

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la contingencia máxima por concepto de indemnización era de Q 203,260 y Q 439,619, respectivamente. La Compañía tiene registrado a esa fecha el 100% de dicha contingencia.

(e) Cargos diferidos

Los cargos diferidos se conforman en su mayoría por costos de emisión de pagarés financieros, los cuales son llevados a los resultados de cada año, de acuerdo con la vida estimada de dichas emisiones, bajo el método de línea recta.

(f) Ingresos por arrendamiento

La Compañía reconoce sus ingresos por contratos de arrendamiento, utilizando el método de lo devengado tal como se explica en la literal (a) anterior. La Compañía realiza su operación de arrendamiento cobrando intereses variables tanto para arrendamientos en US\$ dólares como para arrendamientos en quetzales. Por mora sobre rentas atrasadas se cobra un interés mensual. Los ingresos por mora se contabilizan por conservatismo, sobre la base de lo percibido.

4. Bienes para arrendamiento

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la Compañía había adquirido bienes para arrendar a varios clientes por un monto de Q 3,103,487 y Q 11,335,155, respectivamente.

5. Arrendamiento por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a corto plazo

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la Compañía había financiado arrendamientos a varios clientes por un monto de Q 56,347,121 y Q 44,260,029, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar y por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con las siguientes afiliadas:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Cuentas por cobrar-</b>		
Factorización de Bienes, S. A. <u>a/</u>	Q -	Q 15,767,588
Asesoría y Consultoría Técnica, S. A. <u>b/</u>	-	1,565,578
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	-	1,296,502
	-----	-----
	<u>Q -</u>	<u>Q 18,629,668</u>
<b>Cuentas por pagar-</b>		
Factoring International Corp. <u>c/</u>	Q 44,989,522	Q 42,622,238
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	403,678	-
Rocha Internacional, S. A.	58,053	5,500
	-----	-----
	<u>Q 45,451,253</u>	<u>Q 42,627,738</u>

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 1998 y 1997 la Compañía obtuvo los siguientes intereses producto:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Factorización de Bienes, S. A.	Q 402,921	Q 977,037
Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	111,691	84,492
Asesoría y Consultoría Técnica, S. A.	55,472	164,546
	-----	-----
	<u>Q 570,084</u>	<u>Q 1,226,075</u>

a/ Este saldo fue cubierto en la fusión por absorción de activos y pasivos de Factorización de Bienes, S. A.

b/ Durante 1998 el saldo de Asesoría y Consultoría Técnica fue cubierto en su totalidad.

c/ Este saldo está formalizado por medio de una línea de crédito que devenga intereses variables con vencimiento a largo plazo. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 1998 y 1997 la Compañía incurrió en intereses por Q 4,648,252 y Q 2,330,713, respectivamente (ver Nota 12).

7. Arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo a largo plazo

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la Compañía había otorgado arrendamiento de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo por un período mayor a un año a varios clientes por Q 64,953,827 y Q 42,093,846, respectivamente.

Parte de esta cartera y la indicada en la nota (5) garantizan préstamos con el Citibank, N. A. y el Hamilton Bank, N. A. hasta por US\$ 2,500,000 y US\$ 3,000,000, respectivamente.

8. Inversión en Facto-Rent, S. A. de C. V.  
de El Salvador

Esta inversión corresponde a la participación del 50% en el patrimonio de la compañía Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador al 31 de diciembre de 1998 y 1997. Esta inversión está registrada al costo y no bajo el método contable de participación, como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Un resumen de la información financiera de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador es como sigue:

Al 31 de Diciembre de 1998-

	<u>Colones salvadoreños</u>	<u>Quetzales</u>
Total activos	118,950,028	92,209,324
Total pasivos	103,880,762	80,527,722
Total patrimonio de los accionistas	15,069,266	11,681,602
Total ingresos por servicios	21,963,190	15,610,596
Total costos y gastos	19,664,841	14,015,808
Utilidad neta del año	2,298,350	1,594,788

Al 31 de Diciembre de 1997-

	<u>Colones salvadoreños</u>	<u>Quetzales</u>
Total activos	71,070,042	49,354,195
Total pasivos	63,299,126	43,957,726
Total patrimonio de los accionistas	7,770,916	5,396,469
Total ingresos por servicios	7,672,696	5,255,271
Total costos y gastos	6,756,008	4,627,403
Utilidad neta del año	916,688	627,868

## 9. Obligaciones financieras

La Compañía ha emitido pagarés financieros denominados "Factor I" y "Factor II", por un monto de Q 20,000,000 cada emisión, aprobados por la Bolsa de Valores Nacional, S. A. el 22 de abril de 1994 y 22 de septiembre de 1995, respectivamente. Estas emisiones están garantizadas por los activos totales de la Compañía. Los pagarés tienen un valor nominal cada uno de Q 1,000 o múltiplos de Q 1,000, devengan intereses fijos, variables o mixtos y tienen vencimientos a corto plazo. La colocación de dichos títulos valores se esta realizando a través de Capitales e Inversiones, Administradora de Fondos, S. A. Al 31 de diciembre de 1998 y 1997 la Compañía había colocado Q 14,281,000 y Q 16,010,000 de dichas emisiones a una tasa de interés comercial.

## 10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997 la Compañía mantenía contratados préstamos con los siguientes bancos:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>En quetzales-</b>		
Banco del Café, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	Q 10,000,000	Q -
Lloyds Bank PLC.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	5,700,000	6,900,000
Banco de Occidente, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	3,000,000	3,000,000
Banco Industrial, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	3,000,000	3,000,000
Banco Agrícola Mercantil, S. A.- Con vencimiento dentro de un año y devenga una tasa de interés comercial	2,198,773	3,500,000
Total préstamos bancarios en quetzales	<u>23,898,773</u>	<u>16,400,000</u>
Van ...	Q 23,898,773	Q 16,400,000

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Vienen ...	Q 23,898,773	Q 16,400,000
<b>En US dólares-</b>		
Hamilton Bank N. A.- Préstamo que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	- 17,583,284	16,988,955
Citibank N. A.- Préstamo que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	15,606,000	15,375,000
Banco Internacional de Costa Rica- Préstamo prendario que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	2,856,266	3,690,347
Westrust Bank Ltda.- Préstamo que devenga una tasa de interés comercial y vence a largo plazo	-	1,832,188
Total préstamos bancarios en US dólares	<u>36,045,550</u>	<u>37,886,490</u>
Total préstamos bancarios	59,944,323	54,286,490
Menos - Porción corriente	35,913,956	16,232,400
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>Q 24,030,367</u>	<u>Q 38,054,090</u>

#### 11. Otros intereses financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997, la Compañía obtuvo otros intereses financieros producto, como se detallan a continuación:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Intereses moratorios	Q 2,085,505	Q 456,325
Intereses Factorización de Bienes, S. A. (Nota 6)	402,921	977,037
Intereses Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador (Nota 6)	111,691	84,492
Intereses Asesoría y Consultoría Técnica, S. A.	55,472	164,546
Otros	564,850	78,788
	<u>Q 3,220,439</u>	<u>Q 1,761,188</u>

## 12. Gastos financieros

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997, la Compañía incurrió en los siguientes gastos financieros:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Intereses sobre préstamos bancarios	Q 6,509,521	Q 2,570,666
Intereses Factoring Financial Corporation (Nota 6)	4,648,252	2,330,713
Intereses sobre obligaciones financieras	2,631,293	1,038,285
Provisión para cuentas incobrables	2,225,054	195,000
Comisiones de captadores	353,136	90,062
Intereses Rocha Internacional, S. A.	296,000	-
Comisiones Bolsa de Valores	199,580	123,873
Intereses Facto-Rent, S.A. de C.V. de El Salvador	41,233	-
Otros	119,416	223,108
	<u>Q 17,023,485</u>	<u>Q 6,571,707</u>

## 13. Gastos de operación

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997, la Compañía incurrió en gastos de operación normales al giro del negocio por Q 4,057,210 y Q 2,074,971, respectivamente.

## 14. Otros gastos - neto

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 1997, la Compañía registró como otros ingresos y otros gastos, lo siguiente:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Otros ingresos-		
Ganancia cambiaria	Q 7,901,019	Q 1,615,858
Otros	222,136	-
	<u>8,123,155</u>	<u>1,615,858</u>
Otros gastos-		
Pérdida cambiaria	(9,190,460)	(1,947,823)
Otros	(152)	-
	<u>(9,190,612)</u>	<u>(1,947,823)</u>
	<u>Q (1,067,457)</u>	<u>Q (331,965)</u>

## 15. Restricciones de capital

### Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida en forma alguna, sino hasta la total liquidación de la Compañía. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

## 16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde su constitución al 31 de diciembre de 1998. De conformidad con la ley del Impuesto Sobre la Renta, la facultad del Estado para ejercer el derecho de revisión de la declaración de impuestos para el año 1995 prescribe en cinco años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración. Para los periodos fiscales terminados el 31 de diciembre de 1996 en adelante, el plazo de revisión prescribe en cuatro años, según lo que establecen las reformas al Código Tributario, Decreto 58-96 vigente a partir del 16 de agosto de 1996.

## 17. Fusión con compañía relacionada

Según acta del 20 de agosto de 1997, los accionistas de la Compañía aprobaron llevar a cabo una fusión con la compañía relacionada "Factorización de Bienes, S. A.". La fusión se realizó a partir del 1 de abril de 1998, y los activos, pasivos y patrimonio de los accionistas de dicha compañía fueron absorbidos a su valor en libros por Factorrent, S. A. La fusión de las Compañías antes mencionadas está pendiente de formalizarse de acuerdo a las leyes mercantiles y fiscales de Guatemala.



**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2001 - 2005**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2001**

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

BALANCE GENERAL PROYECTADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>CORRIENTE</b>		<b>CORRIENTE</b>	
Efectivo	948,414.04	Obligaciones financieras	6,000,000.00
Arrendamientos por cobrar	76,925,156.71	Préstamos bancarios	42,861,355.36
Bienes para arrendamiento	-	Sobregiros bancarios	-
Impuestos por cobrar	-	Cuentas por pagar	2,592,062.00
Otras cuentas por cobrar	5,000,000.00	Rendimientos por pagar	142,728.67
	<u>82,873,570.75</u>	Total de Pasivo Corriente	<u>51,596,146.03</u>
Provisión cuentas incobrables	(16,045,711.00)		
	<u>66,827,859.75</u>	<b>CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS AFILIADAS</b>	<b>7,172,750.81</b>
Gastos anticipados	733,603.00		
Total de Activo Corriente	<u>67,561,462.75</u>	<b>PROVISIONES LABORALES</b>	<b>398,704.00</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS AFILIADAS</b>	<b>-</b>	<b>CREDITOS DIFERIDOS</b>	<b>1,584,279.00</b>
		<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>Q. <u>60,751,879.84</u></b>
<b>INVERSIONES EN ACCIONES</b>	<b>10,912,902.00</b>		
		<b>PATRIMONIO</b>	
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>266,646.00</b>	<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
		Capital suscrito y pagado	3,200,300.00
<b>CARGOS DIFERIDOS (neto)</b>	<b>151,107.00</b>	Prima en venta de acciones	-
		Aportaciones para futuras capitalizaciones	1,194,403.00
		Utilidades periodos anteriores	13,063,039.38
		Resultado del periodo 2001	682,495.53
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u>18,140,237.91</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q. <u><u>78,892,117.75</u></u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u><u>78,892,117.75</u></u></b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**  
 ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO  
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	
Ingresos por arrendamiento	21,130,803.69
Ingresos por compañías afiliadas	-
Otros Intereses	24,000.00
	21,154,803.69
 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros	17,412,308.16
Gastos por compañías afiliadas	-
	17,412,308.16
Margen Financiero	3,742,495.53
 <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	
Ingresos por seguro	2,100,000.00
 <b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	
Gastos por seguro	1,200,000.00
	900,000.00
Margen por servicios	900,000.00
Margen bruto en operación	4,642,495.53
 <b>GASTOS DE OPERACION</b>	
	3,960,000.00
Margen neto en operación	682,495.53
 <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS (neto)</b>	
Utilidad antes del ISR	682,495.53
	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>Q. 682,495.53</b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA		682,495.53
---------------	--	------------

**PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE PARTIDA NETA Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

CAMBIOS EN ACTIVOS. DISMINUCION ( AUMENTOS )		14,134,508.97
--	--	---------------

Arrendamientos por Cobrar	12,006,570.97
Bienes para Arrendamiento	-
Impuestos por Cobrar	-
Otras cuentas por Cobrar	2,000,000.00
Gastos Anticipados	-
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	7,938.00
Otros Activos	120,000.00
	<hr/>

CAMBIOS EN PASIVOS. ( DISMINUCION ) AUMENTOS		(5,632,044.00)
--	--	----------------

Cuentas por Pagar	292,062.00
Cuentas por pagar compañías afiliadas	(6,000,000.00)
Provisión y Créditos Diferidos	75,894.00
	<hr/>

<b>EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<b>9,184,960.50</b>
---	--	---------------------

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>180,000.00</b>
---	--	-------------------

Inversiones	-
Disminución de Mobiliario y Equipo	180,000.00
	<hr/>

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>(9,132,799.90)</b>
--	--	-----------------------

Préstamos y Obligaciones Financieras	(9,132,799.90)
Aportes a futura capital	
	<hr/>

DISMINUCION NETO DE EFECTIVO		232,160.60
------------------------------	--	------------

EFECTIVO, SALDO AL INICIO DEL AÑO		716,253.44
-----------------------------------	--	------------

<b>EFECTIVO, SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>948,414.04</b>
		<hr/> <hr/>

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2002**

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

BALANCE GENERAL PROYECTADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO		PASIVO	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Efectivo	689,253.44	Obligaciones financieras	9,600,000.00
Arrendamientos por cobrar	88,265,459.93	Préstamos bancarios	49,154,339.52
Bienes para arrendamiento	-	Sobregiros bancarios	-
Impuestos por cobrar	-	Cuentas por pagar	2,475,031.94
Otras cuentas por cobrar	4,000,000.00	Rendimientos por pagar	371,094.54
	<u>92,954,713.37</u>	Total de Pasivo Corriente	<u>61,600,466.00</u>
Provisión cuentas incobrables	(20,845,711.00)	CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS AFILIADAS	1,172,750.81
	<u>72,109,002.37</u>	PROVISIONES LABORALES	485,982.10
Gastos anticipados	733,603.00	CREDITOS DIFERIDOS	1,584,279.00
Total de Activo Corriente	<u>72,842,605.37</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>Q. <u>64,843,477.91</u></b>
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS AFILIADAS	-	<b>PATRIMONIO</b>	
INVERSIONES EN ACCIONES	10,912,902.00	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)	86,646.00	Capital suscrito y pagado	3,200,300.00
CARGOS DIFERIDOS (neto)	31,107.00	Prima en venta de acciones	
		Aportaciones para futuras capitalizaciones	1,194,403.00
		Utilidades períodos anteriores	13,745,534.91
		Resultado del período 2002	889,544.55
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u>19,029,782.46</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q. <u><u>83,873,260.37</u></u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u><u>83,873,260.37</u></u></b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**  
**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	
Ingresos por arrendamiento	22,257,763.57
Ingresos por compañías afiliadas	-
Otros Intereses	24,000.00
	<u>22,281,763.57</u>
 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros	15,073,780.96
Gastos por compañías afiliadas	318,438.06
	<u>15,392,219.02</u>
Margen Financiero	6,889,544.55
 <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	
Ingresos por seguro	2,100,000.00
 <b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	
Gastos por seguro	1,500,000.00
Margen por servicios	<u>600,000.00</u>
Margen bruto en operación	7,489,544.55
 <b>GASTOS DE OPERACION</b>	
Margen neto en operación	<u>889,544.55</u>
 <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS (neto)</b>	
Utilidad antes del ISR	889,544.55
	<u>-</u>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>Q. 889,544.55</b>



**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA		889,544.55
<b>PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE PARTIDA NETA Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS. DISMINUCION ( AUMENTOS )</b>		<b>(5,420,303.22)</b>
Arrendamientos por Cobrar	(6,540,303.22)	
Bienes para Arrendamiento	-	
Impuestos por Cobrar	-	
Otras cuentas por Cobrar	1,000,000.00	
Gastos Anticipados	-	
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	-	
Otros Activos	120,000.00	
	<hr/>	
<b>CAMBIOS EN PASIVOS. ( DISMINUCION ) AUMENTOS</b>		<b>(6,029,751.96)</b>
Cuentas por Pagar	(117,030.06)	
Cuentas por pagar compañías afiliadas	(6,000,000.00)	
Provisión y Créditos Diferidos	87,278.10	
	<hr/>	
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<b>(10,560,510.63)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>180,000.00</b>
Inversiones	-	
Disminución de Mobiliario y Equipo	180,000.00	
	<hr/>	
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>10,121,350.03</b>
Préstamos y Obligaciones Financieras	10,121,350.03	
Aportes a futura capital		
	<hr/>	
<b>DISMINUCION NETO DE EFECTIVO</b>		<b>(259,160.60)</b>
<b>EFFECTIVO, SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>948,414.04</b>
	<hr/>	
<b>EFFECTIVO, SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>689,253.44</b>
	<hr/> <hr/>	

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2003**

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

BALANCE GENERAL PROYECTADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO		PASIVO	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Efectivo	858,882.11	Obligaciones financieras	10,800,000.00
Arrendamientos por cobrar	101,502,430.22	Préstamos bancarios	51,699,539.20
Bienes para arrendamiento	-	Sobregiros bancarios	-
Impuestos por cobrar	-	Cuentas por pagar	2,281,977.02
Otras cuentas por cobrar	3,000,000.00	Rendimientos por pagar	790,431.37
	<u>105,361,312.33</u>	Total de Pasivo Corriente	<u>65,571,947.59</u>
Provisión cuentas incobrables	(25,645,711.00)	CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS AFILIADAS	3,572,750.81
	<u>79,715,601.33</u>	PROVISIONES LABORALES	586,351.92
Gastos anticipados	733,603.00	CREDITOS DIFERIDOS	1,584,279.00
Total de Activo Corriente	<u>80,449,204.33</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>Q. <u>71,315,329.32</u></b>
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS AFILIADAS	-	<b>PATRIMONIO</b>	
INVERSIONES EN ACCIONES	10,912,902.00	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)	150,000.00	Capital suscrito y pagado	3,200,300.00
CARGOS DIFERIDOS (neto)	-	Prima en venta de acciones	-
		Aportaciones para futuras capitalizaciones	1,194,403.00
		Utilidades períodos anteriores	14,635,079.46
		Resultado del período 2003	1,166,994.55
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u>20,196,777.01</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q. <u><u>91,512,106.33</u></u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u><u>91,512,106.33</u></u></b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**  
 ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO  
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	
Ingresos por arrendamiento	24,307,013.11
Ingresos por compañías afiliadas	-
Otros Intereses	24,000.00
	24,331,013.11
 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros	16,822,627.50
Gastos por compañías afiliadas	163,638.06
	16,986,265.56
Margen Financiero	7,344,747.55
 <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	
Ingresos por seguro	2,100,000.00
 <b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	
Gastos por seguro	1,560,000.00
	540,000.00
Margen por servicios	7,884,747.55
Margen bruto en operación	6,717,753.00
 <b>GASTOS DE OPERACION</b>	
Margen neto en operación	1,166,994.55
 <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS ( neto )</b>	
Utilidad antes del ISR	1,166,994.55
	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>Q. 1,166,994.55</b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA		1,166,994.55
<b>PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE PARTIDA NETA Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS. DISMINUCION ( AUMENTOS )</b>		<b>(7,405,863.29)</b>
Arrendamientos por Cobrar	(8,436,970.29)	
Bienes para Arrendamiento	-	
Impuestos por Cobrar	-	
Otras cuentas por Cobrar	1,000,000.00	
Gastos Anticipados	-	
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	-	
Otros Activos	31,107.00	
<b>CAMBIOS EN PASIVOS. ( DISMINUCION ) AUMENTOS</b>		<b>2,307,314.90</b>
Cuentas por Pagar	(193,054.92)	
Cuentas por pagar compañías afiliadas	2,400,000.00	
Provisión y Créditos Diferidos	100,369.82	
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<b>(3,931,553.84)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>(63,354.00)</b>
Inversiones	-	
Disminución de Mobiliario y Equipo	(63,354.00)	
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>4,164,536.51</b>
Préstamos y Obligaciones Financieras	4,164,536.51	
Aportes a futura capital		
<b>DISMINUCION NETO DE EFECTIVO</b>		<b>169,628.67</b>
<b>EFECTIVO, SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>689,253.44</b>
<b>EFECTIVO, SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>858,882.11</b>

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2004**

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

BALANCE GENERAL PROYECTADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

ACTIVO		PASIVO	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Efectivo	1,122,236.11	Obligaciones financieras	8,400,000.00
Arrendamientos por cobrar	108,154,302.12	Préstamos bancarios	51,674,738.88
Bienes para arrendamiento	-	Sobregiros bancarios	-
Impuestos por cobrar	-	Cuentas por pagar	2,000,000.00
Otras cuentas por cobrar	2,000,000.00	Rendimientos por pagar	695,579.61
	<u>111,276,538.23</u>	Total de Pasivo Corriente	<u>62,770,318.49</u>
Provisión cuentas incobrables	(30,445,711.00)	CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS AFILIADAS	5,972,750.81
	<u>80,830,827.23</u>	PROVISIONES LABORALES	701,777.21
Gastos anticipados	1,000,000.00	CREDITOS DIFERIDOS	1,700,000.00
Total de Activo Corriente	<u>81,830,827.23</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>Q. <u>71,144,846.51</u></b>
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS AFILIADAS	-	<b>PATRIMONIO</b>	
INVERSIONES EN ACCIONES	10,912,902.00	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)	120,000.00	Capital suscrito y pagado	3,200,300.00
CARGOS DIFERIDOS (neto)	-	Prima en venta de acciones	
		Aportaciones para futuras capitalizaciones	1,194,403.00
		Utilidades períodos anteriores	15,802,074.01
		Resultado del período 2004	1,522,105.71
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u>21,718,882.72</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q. <u><u>92,863,729.23</u></u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u><u>92,863,729.23</u></u></b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**  
 ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO  
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	
Ingresos por arrendamiento	25,579,718.96
Ingresos por compañías afiliadas	-
Otros Intereses	24,000.00
	25,603,718.96
 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros	16,455,175.20
Gastos por compañías afiliadas	336,438.05
	16,791,613.25
Margen Financiero	8,812,105.71
 <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	
Ingresos por seguro	2,100,000.00
 <b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	
Gastos por seguro	1,560,000.00
	540,000.00
Margen por servicios	540,000.00
Margen bruto en operación	9,352,105.71
 <b>GASTOS DE OPERACION</b>	
	7,830,000.00
Margen neto en operación	1,522,105.71
 <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS (neto)</b>	
Utilidad antes del ISR	1,522,105.71
	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>Q. 1,522,105.71</b>



**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA 1,522,105.71

**PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE PARTIDA NETA Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

-

CAMBIOS EN ACTIVOS. DISMINUCION ( AUMENTOS ) (1,118,268.90)

Arrendamientos por Cobrar	(1,851,871.90)
Bienes para Arrendamiento	-
Impuestos por Cobrar	-
Otras cuentas por Cobrar	1,000,000.00
Gastos Anticipados	(266,397.00)
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	-
Otros Activos	-

CAMBIOS EN PASIVOS. ( DISMINUCION ) AUMENTOS 2,349,169.27

Cuentas por Pagar	(281,977.02)
Cuentas por pagar compañías afiliadas	2,400,000.00
Provisión y Créditos Diferidos	231,146.29

**EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION** 2,753,006.08**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION** 30,000.00

Inversiones	-
Disminución de Mobiliario y Equipo	30,000.00

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** (2,519,652.08)

Préstamos y Obligaciones Financieras	(2,519,652.08)
Aportes a futura capital	-

DISMINUCION NETO DE EFECTIVO 263,354.00

EFECTIVO, SALDO AL INICIO DEL AÑO 858,882.11

**EFECTIVO, SALDO AL FINAL DEL AÑO** 1,122,236.11

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PROYECTADOS 2005**

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

BALANCE GENERAL PROYECTADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

ACTIVO		PASIVO	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Efectivo	573,398.05	Obligaciones financieras	6,000,000.00
Arrendamientos por cobrar	123,078,031.52	Préstamos bancarios	57,404,738.88
Bienes para arrendamiento	-	Sobregiros bancarios	-
Impuestos por cobrar	-	Cuentas por pagar	1,700,000.00
Otras cuentas por cobrar	1,000,000.00	Rendimientos por pagar	486,905.73
	<u>124,651,429.57</u>	Total de Pasivo Corriente	<u>65,591,644.61</u>
Provisión cuentas incobrables	(35,245,711.00)	CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS AFILIADAS	9,572,750.81
	<u>89,405,718.57</u>	PROVISIONES LABORALES	834,516.29
Gastos anticipados	1,000,000.00	CREDITOS DIFERIDOS	1,700,000.00
Total de Activo Corriente	<u>90,405,718.57</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>Q. <u>77,698,911.71</u></b>
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS AFILIADAS	-	<b>PATRIMONIO</b>	
INVERSIONES EN ACCIONES	10,912,902.00	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)	90,000.00	Capital suscrito y pagado	3,200,300.00
CARGOS DIFERIDOS (neto)	-	Prima en venta de acciones	
		Aportaciones para futuras capitalizaciones	1,194,403.00
		Utilidades períodos anteriores	17,324,179.72
		Resultado del período 2005	1,990,826.14
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u>23,709,708.86</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q. <u><u>101,408,620.57</u></u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Q. <u><u>101,408,620.57</u></u></b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**  
 ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO  
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	
Ingresos por arrendamiento	25,261,160.56
Ingresos por compañías afiliadas	-
Otros Intereses	24,000.00
	25,285,160.56
 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros	15,515,496.37
Gastos por compañías afiliadas	548,838.05
	16,064,334.42
Margen Financiero	9,220,826.14
 <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	
Ingresos por seguro	2,100,000.00
 <b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	
Gastos por seguro	1,500,000.00
	600,000.00
Margen por servicios	9,820,826.14
Margen bruto en operación	9,820,826.14
 <b>GASTOS DE OPERACION</b>	
	7,830,000.00
Margen neto en operación	1,990,826.14
 <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS ( neto )</b>	
Utilidad antes del ISR	1,990,826.14
	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>Q. 1,990,826.14</b>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA		1,990,826.14
<b>PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE PARTIDA NETA Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS. DISMINUCION ( AUMENTOS )</b>		<b>(9,123,729.40)</b>
Arrendamientos por Cobrar	(10,123,729.40)	
Bienes para Arrendamiento	-	
Impuestos por Cobrar	-	
Otras cuentas por Cobrar	1,000,000.00	
Gastos Anticipados	-	
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	-	
Otros Activos	-	
<b>CAMBIOS EN PASIVOS. ( DISMINUCION ) AUMENTOS</b>		<b>3,432,739.08</b>
Cuentas por Pagar	(300,000.00)	
Cuentas por pagar compañías afiliadas	3,600,000.00	
Provisión y Créditos Diferidos	132,739.08	
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<b>(3,700,164.18)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>30,000.00</b>
Inversiones	-	
Disminución de Mobiliario y Equipo	30,000.00	
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>3,121,326.12</b>
Préstamos y Obligaciones Financieras	3,121,326.12	
Aportes a futura capital		
<b>DISMINUCION NETO DE EFECTIVO</b>		<b>(548,838.06)</b>
<b>EFECTIVO, SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>1,122,236.11</b>
<b>EFECTIVO, SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>573,398.05</b>

**INFORME ANUAL DEL  
CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Informe anual del Consejo de Administración

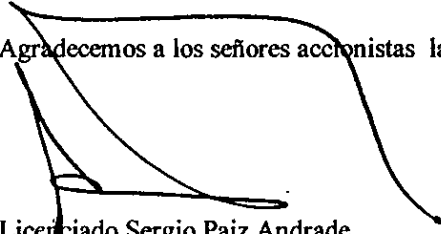
Factorrent, S.A.

Período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2000

El año 2000 continuó siendo un año de crisis para la economía guatemalteca. Las carteras relacionadas con los sectores de construcción, maquinaria pesada y contratistas, continúan deteriorándose. Nuestros esfuerzos se concentraron de nuevo en el cobro y renegociación de contratos. La cartera se redujo en Q38.6 millones y el pasivo en Q38.3 millones. Recuperamos maquinaria que fue vendida en varias subastas y hemos logrado hacer renegociaciones importantes de casos complicados. Los socios han aportado capital que nos ha servido para aumentar nuestro nivel de reservas en más de Q7.3 millones, haciendo un total de reservas de Q14.3 millones. Hemos depurado cartera y los contratos nuevos que se han otorgado son para medianas empresas, en sectores desvinculados con la construcción. Se implementó avanzó sustancialmente en la implementación de un programa que nos permite más eficiencia y control de la cartera y en la contabilidad de la empresas. Revisamos procedimientos y se implementaron sistemas de control de cartera y recuperación de la misma.

Nuestros auditores externos, la firma Arthur Andersen, presentan a continuación el informe de fiscalización realizada.

Agradecemos a los señores accionistas la confianza depositada en nosotros.



Licenciado Sergio Paiz Andrade  
Presidente

## Informe anual del Consejo de Administración

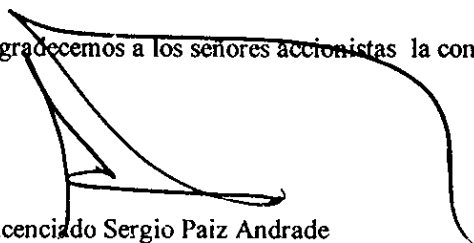
Factorrent, S.A.

Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 1999

El año 1999 se caracterizó por ser un año difícil en el sector financiero. El impacto que tuvieron las quiebras de las 2 mayores agroexportadoras en Guatemala en el segundo semestre de 1998 se reflejó en 1999. Durante este año, experimentamos un incremento en las tasas de interés, las fuentes de financiamiento bancario se restringieron, y en general, la economía sufrió un desaceleramiento que impactó a la mayoría de los sectores económicos. En especial, la subida de las tasas de interés afectó negativamente al sector de la construcción y contratistas, que han sido sectores que Factorrent, S.A. ha atendido tradicionalmente. Derivado de esto, la cartera que tenemos en este sector sufrió un deterioro que nos impulsó a incrementar nuestro nivel de reservas en más de Q3.8 millones. Nuestra cartera disminuyó en Q13.1 millones, a causa del poco financiamiento disponible y a la poca demanda. Nos concentramos en la labor de cobro y renegociación, a fin de que nuestros clientes pudieran resolver sus problemas financieros de una forma en que ambas partes saliéramos lo menos afectadas. Nuestra rentabilidad sobre capital bajó a un 2% y el retorno sobre activos igualmente bajó a 0.28%. Nuestros esfuerzos continuarán hacia el control de la mora y hacer más eficientes nuestros procedimientos de control interno.

Nuestros auditores externos, la firma Arthur Andersen, presentan a continuación el informe de fiscalización realizada.

Agradecemos a los señores accionistas la confianza depositada en nosotros.



Licenciado Sergio Paiz Andrade  
Presidente



Informe anual del Consejo de Administración

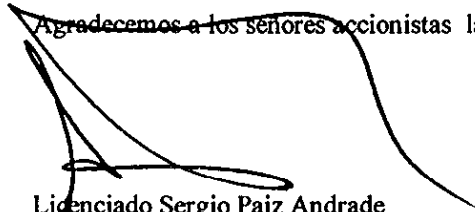
Factorrent, S.A.

Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 1998

Para el período terminado en diciembre de 1998, las metas propuestas han sido superadas, tanto a nivel de crecimiento de la cartera como en rentabilidad. La cartera de contratos creció en más de Q32 millones. La calidad de la cartera continuó siendo de primer orden. El rendimiento sobre capital fue de casi 20% y el rendimiento sobre activos fue de 2.3%. Hemos fortalecido las relaciones con los proveedores de equipo que se ha arrendado. Asimismo, hemos diversificado la cartera según el tipo de bien arrendado. Nuestras relaciones con los bancos que nos han financiado son excelentes. Asimismo, hemos aprovechado la emisión que tenemos registrada en Bolsa de Valores Nacional para acceder a fuentes adicionales de financiamiento para atender a nuestros clientes.

Nuestro personal, altamente calificado, ha prestado toda su colaboración para lograr los resultados de este período. Nuestros auditores externos, la firma Arthur Andersen, presentan a continuación el informe de fiscalización realizada.

~~Agradecemos a los señores accionistas la confianza depositada en nosotros.~~



Licenciado Sergio Paiz Andrade  
Presidente

