

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.  
NOMBRE COMERCIAL: "ARCESA"

12 Calle 1-25 Edificio Géminis 10, Torre Norte Nivel 18 oficina 1801  
PBX. 2311-1400 FAX. 23382127 arcesa@arcesa.com.gt  
Departamento de Guatemala

PAGARES ARRENDA I.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., quedó inscrita el 16 de abril de 1979 en el Registro Mercantil General de la República, bajo el número 6380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica reconocida a partir del 31 de enero de 1979.

BREVE HISTORIA: ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. (ARCESA) fue constituida en la ciudad de Guatemala según escritura pública No. 112 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 1 de diciembre de 1978 por el Notario Eduardo Palomo Escobar. La escritura de constitución de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. fue modificada por ampliación del Capital Social, de Q500,000.00 a Q1,000,000.00, según escritura pública número 51 autorizada en la ciudad de Guatemala el 28 de mayo de 1987 por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barnéond. Posteriormente dicho capital se incrementó a Q.10,000,000.00 según escritura pública No. 43 autorizada en la ciudad de Guatemala el 14 de febrero de 1994, por el Notario Ricardo Calvo. Finalmente y según escritura pública No.35 autorizada en la ciudad de Guatemala el 9 de octubre de 2001, por el Notario Pablo Alfonso Auyón Martínez, en la cual se autorizó una ampliación de capital de hasta Q.50,000,000.00.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: ARCESA se dedica principalmente a efectuar operaciones de leasing (arrendamiento financiero).

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

TIPO DE VALOR: Pagarés, (títulos físicos nominativos).

DENOMINACIÓN: La emisión se pagarés se denomina ARRENDA I.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PARRENDA1Q.

MONEDA Y MONTO: El monto original de la emisión era de Q.10,000,000.00, el cual fuera ampliado posteriormente en otros Q.10,000,000.00 y luego en otros Q.20,000,000.00, resultando en el monto actual de Q.40,000,000.00, con cupo revolvente. El detalle histórico sobre estas ampliaciones de monto, incluyendo sus fechas de autorización, se encuentra contenido en la página 18 de este prospecto.

CANTIDAD, IMPORTE Y MÚLTIPLOS DE LOS VALORES A EMITIR: Se emitirá un número indeterminado de pagarés en Quetzales, con un valor nominal mínimo de Q.1,000.00 o sus múltiplos, hasta por el monto máximo de Q.40,000,000.00

PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN: La emisión quedó originalmente autorizada por un plazo de 5 años, mismo que fuera ampliado posteriormente en otros 5 años, luego en otros 10 años y finalmente en 20 años adicionales, contados a partir de la fecha de emisión de la primera serie. El detalle histórico sobre estas ampliaciones de plazo, incluyendo sus fechas de autorización, se encuentra contenido en la página 19 de este prospecto.

TASA DE INTERÉS: A partir de la fecha de colocación 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, cuya tasa podrá ser fija o variable según lo acuerde el Consejo de Administración de la emisora, a ser pagados con la frecuencia que indique la serie seleccionada por el inversionista. El pago se efectuará el primer día hábil siguiente de cada período vencido.

CONDICIONES DE LA EMISIÓN: **Legislación:** La presente emisión de pagarés ARRENDA I, ha sido creada bajo la legislación guatemalteca. **Revolvenca:** El monto es revolvente. **Suscripción:** La presente emisión podrá suscribirse parcial o totalmente según lo decida el Consejo de Administración o el Gerente General o un Representante Legal de la emisora si se encuentra debidamente facultado. **Forma de Circulación:** Los títulos serán emitidos de forma física y nominativos.

FECHA DE AUTORIZACIÓN: La emisión quedó autorizada en Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 5 de febrero de 1993 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 16 de diciembre de 1997, bajo el código 01040101500280001. Los detalles acerca de las fechas de autorización y de inscripción de las posteriores modificaciones al monto y al plazo de la emisión, se encuentran contenidos en la página 18 y 19 de este prospecto.

FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS: Arévalo Pérez, Iralda & Asociados, S.C., miembro de la firma externa Panell Kerr Forster (PKF International).

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

CALIFICACIÓN DE RIESGO: A diciembre 2010: Largo plazo AA (gtm); Corto plazo A2+ (gtm) otorgada, por La Calificadora de Riesgo Regional, S.A.

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

"La presente emisión contiene factores de riesgo que es importante sean de conocimiento del inversionistas. El detalle de los mismos se encuentra contenido en le punto 2 del presente prospecto".

"La inscripción de la cotización en Bolsa de Valores Nacional, S.A., de esta emisión, no certifica la bondad del instrumento o la solvencia de la emisora".

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

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

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

FECHA DE ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO: \*\*\* DE MAYO DE 2012  
INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

## **1. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

### **1.1 IDENTIFICACION ESPECIFICA**

**a) Nombre de la Sociedad:**

El nombre de la entidad emisora es Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima.

**b) Domicilio Legal:**

El domicilio legal de la entidad emisora es el departamento de Guatemala y sus oficinas se encuentran ubicadas en la 12 calle 1-25 de la zona 10 Edificio Géminis 10 Torre Norte, Nivel 18 oficina 1801, en la ciudad de Guatemala.

**c) Fecha de Inscripción de la Sociedad:**

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se constituyó según Escritura Pública No. 112, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 1 de diciembre de 1,978, por el Notario Eduardo Palomo Escobar.

El 16 de abril de 1,979 quedó inscrita en el Registro Mercantil, bajo el número 6,380, folio 47, del libro 37 de Sociedades Mercantiles, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1,979.

**d) Breve Historia de la Sociedad:**

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., se fundó en la ciudad de Guatemala, con la participación de 22 socios guatemaltecos; actualmente la constituyen 44 socios. Su propósito de establecer la modalidad de Arrendamiento Financiero o Leasing en Guatemala.

La escritura de Constitución de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. presenta modificaciones por ampliación del Capital Social, de Q500,000.00 a Q1,000,000.00, según escritura pública número 51, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 28 de mayo de 1,987, por el Notario Ramiro Alfonso Auyón Barnéond. Posteriormente se incrementó a Q.10,000,000.00 según escritura Pública No. 43, autorizada en la ciudad de Guatemala, el 14 de Febrero de 1,994, por el Notario Ricardo Calvo, finalmente y de acuerdo a la escritura pública No. 35 autorizada por el Notario Pablo Alfonso Auyón Martínez, de fecha 9 de octubre del año dos mil uno, se autorizó una nueva ampliación de capital ahora hasta Q.50,000,000.00

**e) Actividades Principales**

Su actividad principal desde el inicio de sus operaciones es el Arrendamiento Financiero (Leasing). Sin embargo, de acuerdo a sus estatutos, podrá realizar:

- La compra, venta y arrendamiento de maquinarias, herramientas, equipos industriales, comerciales, agrícolas, de transporte y en general de toda clase de bienes muebles e inmuebles susceptibles de utilizarse en la industria, el comercio y otras actividades productivas.

- La compra, venta y arrendamiento de unidades y plantas industriales o comerciales, embarcaciones, naves, aeronaves y vehículos de toda índole.
- La compra, venta, descuento y arrendamiento de títulos de crédito, documentos por cobrar, cuentas por cobrar y facturas.
- Promover, desarrollar, explotar, participar en cualquier otra forma, intervenir directa o indirectamente en operaciones comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, industriales, mineras, de transporte, de mercadeo, importación, exportación, representación, distribución y agenciamiento; de arrendamiento y de servicios, así como de asistencia técnica o de cualquier otra naturaleza a terceras personas en la realización y logro de las actividades antes relacionadas.
- Patrocinar, organizar y formalizar, así como ingresar o participar en Empresas y Sociedades dedicadas a las actividades antes referidas, semejantes o distintas.

Para alcanzar sus objetivos la sociedad puede comprar, vender, permutar, ceder, transferir o gravar toda clase de bienes, derechos y acciones, así como actuar como gravante, endosante, fiador y avalista, dando o recibiendo fondos. La sociedad puede en consecuencia, realizar todas las operaciones mercantiles no específicamente reservadas por ley a determinadas personas, instituciones o sociedades mercantiles.

**f) Principales categorías de servicios:**

Para Arrendadora Centroamericana, S.A., su principal y único servicio prestado a la fecha es el arrendamiento financiera o Leasing, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles.

**g) Importe neto del volumen anual de negocios durante los últimos tres ejercicios:**

Período	Volúmen de Negocios (millones de Q.)	
	<i>Memoria Labores</i>	<i>Estados Financieros</i>
2009	Q.114.00	Q.28.53
2010	Q.142.00	Q.28.80
2011	Q.147.00	Q.27.70

Nota aclaratoria: En el Estado de Resultados se reflejan únicamente los productos devengados por las operaciones realizadas.

Ganancias netas (distribuibles)

Período	Monto
2009	Q. 11,830,303
2010	Q. 9,559,192
2011	Q. 10,603,012

Retorno del capital invertido

Período	Porcentaje
2009	61.21%
2010	43.45%
2011	44.18%

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

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

i) **Control:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., no es una entidad controlada directa, indirecta ni efectivamente por alguna otra sociedad, ni pertenece a algún grupo financiero establecido dentro del país o fuera de él.

Desde el año 2009, ARCESA es controladora directa de la entidad denominada Rentas y Cobros, S.A. (de nombre comercial Leasing Total), de quien la emisora posee el 99% de acciones. Asimismo, existe control efectivo sobre la misma, pues se comparten miembros del Órgano de Administración, así como Gerente General.

A continuación se presenta el detalle sobre la integración e identidad del Órgano de Administración, Gerencia General y Mandatarios de la entidad controlada:

CONSEJO DE ADMINISTRACION

DIRECTORES PROPIETARIOS

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Presidente*

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Vicepresidente*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
*Secretario*

Sr. Herbert Richard Fleischer García - Prendes

*Vocal*

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
*Vocal*

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
*Gerente General*

Licda. Silvia Morales Monzón de Caceros  
*Gerente de Operaciones*

Los recursos obtenidos mediante la negociación de los valores relativos a la presente emisión, se destinarán exclusivamente para la financiación de actividades de la sociedad emisora. La sociedad controlada no responde de modo alguno por las obligaciones adquiridas por ARCESA en virtud de la presente emisión.

**j) Litigios o demandas judiciales:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., no es, ni ha sido parte como sujeto activo ni pasivo en arbitrajes o demandas judiciales en los Tribunales de la República de Guatemala o algún otro país, que hayan incidido ni favorable ni desfavorablemente en la situación patrimonial de la entidad.

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

Actualmente la sociedad cuenta con un total de 44 accionistas.

**l) Estructura de organización y directorio de Administradores y principales Ejecutivos**

ARCESA es administrada respectivamente por los siguientes órganos de decisión, administración y gestión:

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

**A. CONSEJO DE ADMINISTRACION**

**DIRECTORES PROPIETARIOS**

Sr. Johann Dieterich Nottebohm Goetz  
*Presidente*

Sr. Roberto Francisco Zachrisson Gómez  
*Vicepresidente*

Sr. John Christian Bellamy Bellamy  
Secretario

Sr. Herbert Richard Fleischer García - Prendes  
Vocal

Sr. Luis Estuardo Auyón Martínez  
Vocal

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

Lic. Carlos Rafael Méndez Duarte  
Gerente General

Licda. María de los Angeles de Valdez  
Auditor Interno

Licda. Carroll Rodas de García  
Gerente de Mercadeo

Licda. Lilian Cobar de Durán  
Asistente de Gerencia General

Lic. Jorge David Sánchez  
Contador General

**m) Personal empleado y relaciones laborales:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., mantiene muy buenas relaciones con su personal, otorgando prestaciones adicionales a las de ley. Durante los últimos tres años ha mantenido un promedio de 28 empleados, contando actualmente con 30 empleados. No existe sindicato de trabajadores, cooperativas ni asociación solidarista.

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

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

<b>AÑO</b>	<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>Dividendos a distribuir</b>	<b>En Acciones</b>	<b>En Efectivo</b>
2007	6,188,169.40	4,791,600.00	1,597,200.00	3,194,400.00
2008	7,994,939.00	4,951,300.00	1,756,900.00	3,194,400.00
2009	11,238,787.00	6,539,120.00	2,673,900.00	3,865,220.00
2010	9,559,192.00	6,400,000.00	2,000,000.00	4,400,000.00
2011	10,603,012.00	7,000,000.00	1,000,000.00	6,000,000.00

*\*expresado en Quetzales*

NOTA: Las utilidades presentadas varían con los montos del Estado de Resultados auditado, debido a que se redujo la Reserva Legal.

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

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

Período	Intereses	
	P. ARRENDA I	P. ARRENDA II
2007	1,303,891	639,164
2008	1,426,970	648,568
2009	1,318,188	757,839
2010	1,410,558	619,529
2011	1,568,410	630,518
	*expresado en Q.	

## 2. FACTORES DE RIESGO

A continuación se presenta un panorama detallado de los factores que podrían eventualmente presentar algún riesgo para los tenedores de los pagares Arrenda I. Se toma en cuenta los supuestos que podrían darse en los aspectos que involucran la actividad de la entidad así como su entorno.

### 2.1 FACTORES DE RIESGO INHERENTES AL NEGOCIO

#### a) Operaciones

- *Análisis Financiero:* El otorgamiento de un arrendamiento está sujeto a una evaluación exhaustiva de la documentación tanto financiera como legal que los clientes presentan. Existe un alto riesgo sobre la falsificación u omisión de datos por parte del solicitante, por lo que una evaluación incorrecta o deficiente de tal información traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o incluso incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes prendados, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora y podría conllevar al incumplimiento para el pago con los inversionistas de la presente emisión.
- *Bienes Objeto de Arrendamiento:* El arrendamiento otorgado por ARCESA es una operación que se garantiza de cierta manera a través de bienes muebles o

realizables, los que por su naturaleza dan lugar a ser trasladados fácilmente. Esto presenta un alto riesgo ya que en caso que la emisora se vea obligada a recurrir a instancias legales para recuperar los bienes, debido a su fácil movilidad estos pueden ser objeto de secuestro, desaparición o hurto, desamparando así el crédito al que están sujetos y causando un problema directo sobre el capital y los activos de la entidad.

- *Deterioro de los bienes:* Los bienes objeto de arrendamiento por lo general son susceptibles de daños, ya sea por el desgaste causado por su uso, por accidente o por acto mal intencionado. El daño a los bienes arrendados a un cliente moroso o con incapacidad de pago puede impedir la recuperación total o parcial del capital representado en el mismo bien, lo que conllevaría a un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.

*Sistemas de Informática:* Toda la información de contratos es manejada a través de sistemas computarizados. Un fallo en este sistema que ocasione pérdida temporal, parcial o completa de dicha información representaría atraso, error y falta de cobro de las rentas correspondientes a nuestros clientes. Cualquier manejo inapropiado tal como la eliminación y/o alteración de la información dañaría dramáticamente el flujo de fondos proyectado mensual y anualmente. La recuperación de dicha información si no se tuviera un sistema de backup, llevaría aproximadamente seis meses, tiempo en el cual el cumplimiento de nuestras obligaciones se vería sumamente afectado. Actualmente se cuenta con un sistema de back-up semanal y mensual. Si durante el proceso mensual de back-up, se perdiera alguna información, el atraso en recuperar datos llevaría aproximadamente dos semanas, lo cual atrasaría la evolución normal de los negocios.

**b) Estructura financiera y flujo de fondos:**

- Por el giro del negocio, el acceso a fuentes de fondos monetarios es fundamental. Dicho acceso puede obtenerse a través de capital propio o por medio de financiamiento de fuentes externas como préstamos bancarios y emisiones de títulos de deuda. Una parte fundamental para el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. es la obtención de financiamiento de bancos locales, por lo que sí se diera un problema de liquidez en el mercado local, ello podría repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora, ya que no podrían seguir otorgando arrendamientos financieros.
- Un problema a mencionar sería la carencia de acceso a estas fuentes de financiamiento, ya que solamente con el capital propio de la entidad se tornaría difícil la expansión del negocio e incluso existiría la posibilidad de incumplir con los proveedores y con los compromisos adquiridos con estos, así como atraso en el pago de intereses y amortizaciones de los Pagarés vigentes al momento de tal situación.
- El incumplimiento anterior con respecto a tales obligaciones generaría intereses moratorios que afectarían considerablemente la liquidez por la que se atravesaría en un momento determinado.



- A pesar que actualmente se cuenta con varias fuentes de financiamiento, tanto locales como del exterior, la emisora no puede asegurar la efectiva obtención de financiamiento o si dicho financiamiento será obtenido en términos favorables para ARCESA de llegar a obtenerse.
- Adicionalmente, es de vital importancia notar que el giro del negocio de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. implica que la emisora incremente su nivel de endeudamiento constantemente, en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones pueden incrementarse en un futuro.
- Apalancamiento Sustancial: Tal como puede observarse en la página 16 del presente prospecto, ARCESA, dada su naturaleza, opera y continuará operando con un 70.63% nivel de apalancamiento, como resultado del endeudamiento del que es sujeto como parte de sus operaciones. Además de las deudas futuras en que deba incurrir como parte de su operatoria de conformidad con lo explicado en el inciso anterior, la capacidad de ARCESA para hacer frente a los pagos a que se encuentra sujeta, relativos a las deudas ya existentes depende de sus operaciones presentes y futuras, en lo cual, influyen factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, regulatorios y de otros ajenos a su control. Basado en el nivel de operaciones actual y en el crecimiento proyectado, la emisora estima que sus flujos de efectivo probablemente serán adecuados y suficientes para cubrir sus deudas actuales. Sin embargo, no puede asegurar que, efectivamente, generará suficientes flujos de sus operaciones presentes y futuras para cubrir las deudas, lo cual podría afectar negativamente a los tenedores de la presente emisión de pagarés.
- Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento actual, pudiera llegar a ser una limitante en el futuro para adquirir financiamiento adicional.
- Cartera morosa: La morosidad en que pudiera llegar a incurrir la cartera es un factor importante de riesgo para cualquier entidad dedicada al arrendamiento financiero, ya que una interrupción repentina y/o drástica en el nivel de ingresos podría provocar un incumplimiento en las obligaciones del emisor. Los cambios materiales en la situación financiera de los clientes, que generen morosidad en la cartera, pueden disminuir el flujo de efectivo de la emisora, y en consecuencia, conllevar un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión. Adicionalmente, al no ser regulada la entidad, no se encuentra obligada a clasificar su cartera, por lo que, de no cumplir las políticas internas establecidas, podría llegar a detonar un alto nivel de incumplimiento, lo que afectaría negativamente a los inversionistas.

**c) Mercado**

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

- La mala selección de nuestros clientes puede llevarnos a altos niveles de morosidad en la cartera de Activos de Arrendadora Centroamericana, S.A., lo cual afectaría el flujo de fondos de la entidad. Es por ello que se pone gran énfasis en la importancia de realizar un análisis exhaustivo de cada solicitud, a fin de reducir estos niveles de morosidad.
- El incumplimiento del cliente de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, hace necesario la recuperación del equipo y la nueva colocación del mismo, lo que ocasiona un incremento considerable en el coste, principalmente cuando la recolocación lleva más tiempo de lo estipulado.
- La liquidez que ha presentado el mercado en el último año, ha incrementado considerablemente el mercado del arrendamiento financiero, como una alternativa más eficaz para incrementar la productividad y financiamiento de las empresas, y con ello el incremento de oferta de estos servicios, lo que genera un riesgo adicional para la entidad ya que es posible perder temporal o definitivamente una buena porción de clientes vigentes y anteriores, así como competir fuertemente por adquirir nuevos. Ocasionalmente esta competencia ha provocado un sacrificio en los márgenes de utilidad, con el propósito de ofrecer productos más rentables para dichos clientes.

#### d) Competencia

- En general, la súbita preferencia de nuestros clientes, tanto actuales como potenciales, por servicios similares ofrecidos por la competencia, repercutiría negativamente en nuestra situación financiera, lo que podría conllevar el incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión: Dentro de su principal competencia están las arrendadoras que forman parte de grupos financieros como LEASING SOLUTION (Banco Industrial, S.A.), Scotia Leasing, (Scotia Bank) y Comercial Administradora, S.A., Global Leasing, S.A., Improsa Leasing, S.A.
- La tendencia sostenida en la baja de tasas de interés, ha provocado una férrea competencia en el mercado de Leasing, con variedad de modalidades, teniendo el cliente la posibilidad de elegir a la compañía que más le convenga.
- Instituciones Bancarias: La competencia directa de la figura del leasing ofrecido por ARCESA es el crédito prendario ofrecido por las entidades bancarias. En general, la oferta crediticia representada por los bancos podría provocar una disminución en la demanda del servicio de arrendamiento financiero debido a que la población está muy familiarizada con los servicios que ofrecen este tipo de establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus cuentahabientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.
- Otras Arrendadoras: Actualmente han surgido y podrían surgir nuevos competidores que causen impacto en las tasas y en la competencia de precios.

Por ello, no podemos asegurar que nuestra posición se mantenga en un futuro determinado. En los últimos años han surgido nuevas entidades que prestan el servicio de arrendamiento, por lo que éstas y algunas de las ya existentes han salido al mercado con estrategias agresivas tales como, tasas y rentas más bajas, mayor flexibilidad en cuanto a renta inicial y a opciones de compra, plazos más largos, etc. Algunos de los competidores, actuales o que surjan en un futuro, podrían obtener recursos financieros sustancialmente mayores, ofrecer una mayor variedad de programas y servicios que los que ofrece ARCESA, podrían utilizar publicidad o estrategias de mercado que alcancen un mayor reconocimiento o aceptación del mercado, podrían desarrollar mejores soluciones de seguridad o arreglos de precio más favorables o introducir programas y servicios más innovadores.

- Distribuidores de vehículos: Aunque actualmente los distribuidores de vehículos no constituyen una amenaza para ARCESA, quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, sí existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios llegue a constituirse en competencia real, pues, de ser el caso, a medida que la oferta por parte de dichas entidades aumente, podría generar una baja en el precio al consumidor de forma significativa.

#### e) Relaciones con Proveedores

- La relación de Arrendadora Centroamericana, S.A., con proveedores es bastante variada ya que nos adecuamos a las necesidades del cliente y a la preferencia que éstos tengan sobre el equipo que desean adquirir, pudiendo incluso importarse del exterior. Esto podría representar un riesgo al momento que alguno de los equipos adquiridos tuviesen algún defecto y por consiguiente el cliente se atrasara en sus pagos en espera de un cambio o reparación del mismo, sin embargo la contratación de seguros es un requisito indispensable en los contratos. Además, se analiza también la capacidad técnica del proveedor para atender a los clientes en el mantenimiento del equipo.
- Dentro de nuestros principales proveedores se pueden mencionar: Cofiño Stahl y Cía., Xerox Guatemala, Gentrac, Tecún, Excel Automotriz, entre otros.
- Dada la naturaleza del negocio del arrendamiento con opción a compra, existe una relación simbiótica entre ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. y los vendedores de bienes. Si la relación con ellos se viera afectada, podría llegar a reflejarse en una baja sensible en las operaciones de la entidad, debido a que se ha observado que alto porcentaje de los clientes son enviados por los mismos vendedores para que sean atendidos por la emisora. De no ser posible mantener tales relaciones o si las alianzas estratégicas llegaran a fallar, el negocio podría verse afectado, lo cual repercutiría en la capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.

#### f) Personal

- Contar con personal calificado en todas las áreas es de vital importancia para el buen funcionamiento de las operaciones de la entidad emisora. La alta rotación de personal es un riesgo serio, sobre todo con respecto al alto costo de capacitación que dicho personal requiere. La conexión adecuada entre los

clientes y los ejecutivos de ARCESA es crítica y su falla puede provocar una baja en los ingresos de la entidad. Es un riesgo grave, asimismo, el traslado o venta de nuestra cartera de clientes a la competencia por parte de empleados desleales.

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

#### **f) Tecnología**

- La obsolescencia de la tecnología con la que contamos puede de un momento a otro ser un fuerte riesgo, ya que la recuperación de la información hacia nuevos métodos y/o sistemas se llevaría un tiempo aproximado de 3 a 4 meses en los cuales las irregularidades en pagos, cobros etc., afectarían fuertemente el flujo de fondos establecido.
- La agilidad que requiere este tipo de negocio, hace a la entidad altamente dependiente de los sistemas informáticos. La falta de un sistema informático apropiado, puede llegar a constituir un riesgo importante.

#### **g) Reclamos Judiciales y Extrajudiciales**

- Debido al propio giro del negocio, ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. está expuesta a reclamos judiciales y extrajudiciales con clientes. Es común que ARCESA pueda verse involucrada en procesos legales en contra de clientes que tengan problemas para la cancelación de sus obligaciones. Debido a que el sistema judicial guatemalteco puede no ser lo suficientemente expedito para resolver, ello podría repercutir negativamente en nuestra situación financiera y en nuestra capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.
- Previo a recurrir a la vía judicial Arrendadora Centroamericana, S.A., debe establecer mecanismos que contribuyan a la recuperación pronta y efectiva de los bienes dados en arrendamiento, si esta cantidad llegase a ser muy elevada afectaría el flujo de efectivo de la entidad a corto plazo, sin embargo la colocación posterior del equipo contribuye a mantener dicho flujo en condiciones muy aceptables.

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

- Al tener en cuenta la inversión realizada en los años anteriores, la tendencia para los próximos años es tener un crecimiento de al menos un 15% anualmente, reforzando los sectores menos atendidos y con mayor impacto en la economía como lo son el sector agrícola y comercial. De no alcanzar este porcentaje de crecimiento, es necesario hacer notar que el mercado cubierto hasta el

momento es bastante amplio por lo tanto siempre se tendría el margen de utilidad obtenido al momento.

- Para atender al mercado que no puede cubrir Arrendadora Centroamericana, S.A., como Leasing Operativo y Factoring, en 2009 se creó una nueva sociedad denominada Rentas y Cobros, S.A., (Leasing Total), en donde ARCESA es propietaria del 99% de acciones.,.
- El panorama económico para el sector financiero nacional, debido a que se espera que las instituciones financieras mantengan su liquidez, gracias a las reservas creadas durante la crisis financiera. Esto se espera que genere un aumento en la colocación de créditos y por ende una competencia en las tasas de mercado, que favorecerían las condiciones en que se pueda obtener financiamiento y así ofrecer mejores condiciones de arrendamiento. Adicionalmente, se especula que el tipo de cambio mantenga una tendencia fluctuante. Sin embargo, para empresas como ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., esto podría significar una oportunidad de negocio con empresas que buscan alternativas de financiamiento y de inversión que buscan estabilidad en sus operaciones pasivas y activas.

## 2.2 FACTORES EXTERNOS DE RIESGO

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

### a) Políticos y Sociales

- El surgimiento de una situación política o social que provoque inestabilidad o recesión económica a nivel nacional y que tuviera efectos negativos por un largo periodo de tiempo, provocando diversos tipos de crisis, podría provocar una baja en el nivel de operaciones, ingresos y rentabilidad de la emisora. Asimismo, dicha situación podría tener un efecto negativo en cuanto a las fuentes de financiamiento externo del emisor.
- Las decisiones y políticas sociales establecidas por el Gobierno de la República, pueden afectar el normal funcionamiento de Arrendadora Centroamericana, S.A., si se presentara una situación de recesión tan grave que el consumo general y el nivel de inversión de las entidades llegara a niveles tan bajos que se paralice la economía guatemalteca. La cultura guatemalteca y la evolución industrial que ha tenido el país en los últimos años, ha llevado a los empresarios guatemaltecos a considerar nuevas formas de financiamiento.

### b) Económicos

- Es importante que se mantenga un análisis detallado y constante sobre las políticas macroeconómicas que el Gobierno tome, ya que éstas pueden afectar directamente las actividades económicas del país y por ende, las de la entidad. Si estas políticas restringiesen la liquidez y con ello el incremento en las tasas de

interés fuese inminente, de tal forma que causase una recesión en la economía, esto tendría un efecto negativo directo sobre las operaciones de la empresa.

#### c) Legislación

- Si en determinado momento se creara una ley que regule directamente el funcionamiento de leasing, los participantes de este mercado podrían verse afectados en la medida de lo que las condiciones específicas (tanto legales como fiscales) que de dicha ley contuviera.
- Actualmente se está trabajando en un borrador de ley de arrendamiento y leasing por parte de una asociación que reúne a las principales entidades de arrendamiento en Guatemala, la cual ya fue presentada al congreso y cuenta con un número de iniciativa de ley.
- Podrían existir diversas interpretaciones en cuanto al financiamiento de operaciones descrito en el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros; sin embargo, la opinión de la Superintendencia de Bancos es que “el financiamiento de operaciones a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros es aplicable tanto a las empresas especializadas en servicios financieros que pertenecen a un grupo financiero, como a las que actúan en forma independiente”. (Oficio No. 3112-2008)

#### d) Sistema de Justicia

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

#### e) Política fiscal

- El mayor riesgo que sufren las entidades en este aspecto, es un incremento en los impuestos, viéndose en la necesidad de incrementar costos y/o reducir el margen de utilidad. Esto generaría una reducción significativa en el nivel de ventas tanto para nuestra entidad como para nuestros clientes, y estos podrían tener atrasos debido al déficit de circulante provocado por incremento en impuestos directos e indirectos.
- Así mismo la nueva normativa fiscal referente al método y la base que utilicen las empresas para efectuar sus pagos del Impuesto Sobre la Renta, provocará una pérdida de aproximadamente el 8% de la cartera de clientes vigentes, para los cuales el beneficio del Leasing pierde su principal ventaja.
- Cualquier modificación a las leyes fiscales que prohíba el registro del arrendamiento financiero bajo principios de contabilidad generalmente aceptados y estándares internacionales de registro contable, pueden afectar en la operativa contable de la entidad. Asimismo, cualquier otra modificación a las leyes fiscales que convierta las rentas en gastos no deducibles, puede afectar la demanda del arrendamiento financiero por parte de los clientes. Siendo evidente

que este riesgo afecta el flujo de fondos y depende significativamente de los cambios en políticas realizadas por el gobierno de turno.

#### f) Aspectos Ambientales

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

### 2.3 OTROS FACTORES DE RIESGO

#### a) Política Monetaria, cambiaria y crediticia

- Económicamente la creación de una política monetaria que haga contraer más la oferta de circulante en el mercado y elevar la tasa de interés puede ocasionar recesión en varios de los sectores productivos, provocando con ello un crecimiento de la cartera de clientes morosos y una lenta recuperación del capital.
- Estos cambios obligarían a Arrendadora Centroamericana, S.A., a realizar constantes ajustes en sus proyecciones, objetivos a corto, mediano y largo plazo, específicamente en los flujos de efectivo que pudiesen tornarse inestables y con costes muy elevados. Si las políticas monetarias, cambiarias y crediticias no son claras y sus objetivos no están bien definidos, pueden generar incertidumbre en la economía, lo que ha provocado el cierre de carteras en años pasados de los bancos locales, que puedan afectar la liquidez del mercado, causando un alza inesperada y desmesurada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía.

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

- Como se indica en el inciso anterior, un incremento en las tasas activas provoca una contracción en la economía ya que los niveles de producción decaen, el consumo se ve afectado y por lo tanto los costes se elevan considerablemente. Lo mismo sucedería si el tipo de cambio se dispara, la adquisición de insumos productivos, los cuales en su mayoría son importados, incrementaría su valor adquisitivo provocando una inflación de costos bastante elevada.
- El riesgo de volatilidad en el tipo de cambio puede afectar a la entidad en el momento en que se adquiere y se otorga un bien en dólares, ya que un cliente puede en un futuro encontrarse con la dificultad o la imposibilidad de efectuar el pago en dicha moneda, lo que llevaría a un incremento del nivel de morosidad y a un posible incumplimiento por parte de la emisora para cubrir sus obligaciones financieras. Adicionalmente, el riesgo de diferencial cambiario cuando el Quetzal se aprecia, puede representar una disminución significativa en el capital de la empresa al tener una cartera pasiva y activa altamente dolarizada.

**c) Iliquidez en mercado secundario**

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

**d) Fuerza mayor**

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

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

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

**e) Nivel de Apalancamiento y sistema de Pago**

- Tal y como se indica en los índices financieros incluidos en el presente prospecto, el nivel de apalancamiento de Arrendadora Centroamericana, S.A., se encuentra situado en un 70.63% en el 2011 y por cada Q.1.0 de deuda posee Q.1.44 de respaldo para solventarlas, podemos tomar este nivel como normal para el tipo de actividad que se realiza, ya que se dedica a prestar financiamiento a terceros a través de Leasing.
- El cumplimiento de las obligaciones no depende en su totalidad de futuras colocaciones ya que gran parte de la deuda será amortizada con los propios flujos de efectivo de la entidad y la cantidad restante se podrá amortizar a través de la contratación de préstamos bancarios o nuevas colocaciones de pagarés.

**f) Proyecciones financieras**

En la página 28 del presente prospecto se muestra la proyección de colocación para los cinco años siguientes, la cual fue preparada por el emisor en base a supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.



### 3. OTROS DATOS

#### A. Competitividad de la Emisora

##### Posición competitiva de la emisora:

En Guatemala, no existe ranking que permita evaluar la posición de competitividad de la entidad dentro del mercado nacional de leasing financiero, los directivos de Arrendadora Centroamericana, S.A. consideran que la misma ha ganado una posición sólida en el mercado local de Leasing, lo cual puede medirse a través del número de operaciones anuales realizadas, aproximadamente 478 durante el año 2009, 456 en el 2010 y 549 en el 2011, así como el monto total de la cartera de clientes vigentes.

##### Principales competidores en el Mercado:

El inminente crecimiento económico ha traído nuevos competidores al mercado, siendo estos principalmente, Comercial Administradora, S.A. (Arrend), Leasing Solution (Banco Industrial, S.A.), Global Leasing, S.A., Improsa Leasing, S.A, entre otros.

#### B. Política de Inversiones

##### B.1 Activos Fijos:

Al 31 de diciembre de 2011, Arrendadora Centroamericana, S.A. tenía inversiones en Activos Fijos distribuidos de la siguiente manera. (En miles de Quetzales)

Edificios	1,576,794
Mejoras a Edificios	1,759,371
Equipo de Cómputo	1,338,854
Mobiliario y Equipo de Oficina	1,060,996
Vehículos	487,594
Sub Total	6,223,609
(-) Depreciaciones acumuladas	(3,970,611)
Mobiliario y Equipo Neto.	2,252,998

Arrendadora Centroamericana, S.A., cuenta totalmente con la propiedad exclusiva de todos los Activos Fijos, sobre los cuales no pesa ninguna anotación o gravamen vigente.

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

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

tiene un año de estar operando. Arcesa es la propietaria del 99% de acciones. Para mayor detalle sobre esta entidad, puede consultarse la página 4 del presente prospecto.

**d.3 Inversiones en curso de realización:**

Arrendadora Centroamericana, S.A., no tiene ninguna inversión en curso de realización.

**d.4 Principales inversiones futuras que hayan sido objetos de compromiso en firme:**

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

**B. Dependencia del Emisor**

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

**C. Proyectos de Expansión y desarrollo**

Estrategias de Posicionamiento: El posicionamiento que desea mantenerse es el de variedad y flexibilidad en flujo de pagos así como el de servicio al cliente; además penetración con precios competitivos, para estimular la demanda del servicio.

Estrategias de Cobertura de Mercados: En este aspecto el elemento esencial es el tipo de proveedor que se elija para desarrollar el plan, además de llenar los perfiles establecidos para el efecto, las estrategias a utilizar serán:

Selectiva, para proveedores que tengan sucursales o distribuidores en puntos geográficos de interés en el interior del país.

Diferenciación del distribuidor, para proveedores que sean reconocidos por el respaldo técnico y de servicios agregados a sus clientes.

**D.**

**d.5 Emisiones Anteriores**

No se cuenta con emisiones anteriores canceladas o no vigentes.

**d.6 Emisiones Vigentes**

Arrendadora Centroamericana, S.A. tiene vigente la emisión de Pagarés Arrenda II, por un monto de US\$3,000,000.00, a un plazo de 10 años, con vencimiento en 2014; la cual fue aprobada para su negociación en mercado primario de Bolsa de

Valores Nacional, S.A., según resolución del Consejo de Administración de esta institución de fecha 23 de julio de 2004 y en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 19 de agosto de 2004. Saliendo la primera serie a oferta pública el 08 de octubre de 2004. El monto en circulación de dicha emisión al 31 de diciembre de 2011 de US\$.1,664,500.00

#### d.7 Existencia de algún tipo de Acuerdo, Condicionante o Covenant

No existe ningún acuerdo, condicionante o covenant por el que ARCESA quede restringida o limitada para contraer determinado tipo de obligaciones., ni para efectuar determinadas acciones. Asimismo, ARCESA no está sujeta a limitaciones adquiridas previa esta emisión, para con otras instituciones.

### 4. CARACTERISTICAS DE LA EMISIÓN

#### A. Destino de los Fondos:

Mediante la emisión de pagares Arrenda I, se pretende crear el mecanismo que permita soportar el crecimiento de la entidad y utilizar estos fondos como capital de trabajo.

#### B. Tipo de Valor: Pagarés, representados mediante títulos físicos nominativos.

#### C. Denominación: La emisión de pagarés se denomina ARRENDA I.

#### D. Clave de la Cotización: PARREDAIQ.

#### E. Moneda y Monto:

Actualmente la emisión está autorizada hasta por un importe máximo de Q.40,000,000.00 con cupo revolvente.

#### E.1. HISTORIAL DE MONTOS AUTORIZADOS

- El monto original de la emisión, cuando ésta fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 5 de febrero de 1993, era de Q.10,000,000.00. Dado que en ese momento no existía la Ley del Mercado de Valores y Mercancías actual, la emisión no quedó inscrita en registro alguno.
- Dicho monto fue ampliado posteriormente en otros Q.10,000,000.00 (quedando en Q.20,000,000.00), lo cual fue autorizado por la Bolsa el 19 de septiembre de 1997. En esta ocasión, dada esta modificación, la emisión fue inscrita en el Registro del Mercado el 16 de diciembre de 1997 bajo el código 01040101500280001.
- Finalmente, el monto fue ampliado en otros Q.20,000,000.00 - resultando así en el monto actualmente vigente de Q.40,000,000.00-, lo cual fue autorizado por la Bolsa el 19 de noviembre de 2010 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 5 de enero de 2011.

**F. Cantidad del Importe y múltiplos de valores a emitir:**

Se emitirá un número variable e indeterminado de pagarés en Quetzales con un valor nominal mínimo de Q.1,000.00 o múltiplos de Q.1,000.00. La emisión está representada por series identificadas en orden alfabético correlativo según su emisión a partir de la letra "A", según el orden de su emisión, hasta llegar a /Z/, seguirá con /AA/, /BB/, /CC/, y así sucesivamente. Los pagarés podrán tener plazos diversos y distintos así como las condiciones generales de los mismos podrán variar de serie en serie.

**G. Plazo de la Autorización:**

Actualmente la emisión cuenta con un plazo global de 40 años, contados a partir de 1993, año en que se realizó la oferta pública de la primera serie.

**G.1. HISTORIAL DE PLAZOS AUTORIZADOS**

- El plazo original de la emisión, cuando ésta fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 5 de febrero de 1993, era de 5 años. Dado que en ese momento no existía la Ley del Mercado de Valores y Mercancías actual, la emisión no quedó inscrita en registro alguno.
- Dicho plazo fue ampliado posteriormente en otros 5 años (quedando en 10 años), lo cual fue autorizado por la Bolsa el 19 de septiembre de 1997. En esta ocasión, dada esta modificación, la emisión fue inscrita en el Registro del Mercado el 16 de diciembre de 1997 bajo el código 01040101500280001.
- El 17 de mayo de 2002, la Bolsa autorizó una prórroga del plazo por 10 años adicionales (quedando en 20 años) lo cual quedó inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 14 de junio de 2002.
- Finalmente, el plazo fue ampliado en otros 20 años -resultando así en el plazo actualmente vigente de 40 años, lo cual fue autorizado por la Bolsa el 20 de abril de 2012 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el \*\* de \*\*\*\* de 2012.

**H. Intereses:**

**H.1 Tasas de Interés**

A partir de la fecha de colocación 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. Dichos intereses podrán calcularse de la siguiente forma:

1) *Intereses Fijos:*

Una o más series de pagarés según lo acuerde el Consejo de Administración, o estando debidamente autorizados, el Gerente General o un representante legal de la entidad emisora, podrán emitirse a una tasa fija de interés a ser establecida en cada caso al solicitarse la serie correspondiente.

## 2) *Intereses Variables:*

Una o más series de pagarés, según lo acuerde el Consejo de Administración, o estando debidamente autorizados el Gerente General o un representante legal de la entidad emisora, podrán emitirse a una tasa de interés variable, que será revisada mensual, bimensual o trimestralmente, en la forma que a continuación se explica:

### **H.2 Tasa de interés inicial:**

La tasa de interés inicial que causarán los pagarés de las series en que así corresponda será determinada por el Consejo de Administración, o estando debidamente autorizados, por el Gerente General o por un representante legal de la entidad. La tasa de interés inicial estará vigente hasta el primer pago de intereses.

### **H.3 Cálculo de variabilidad de la tasa de interés:**

La tasa de interés mensual, bimensual o trimestral es aquella que rige a partir del segundo mes, bimestre o trimestre de vigencia del plazo de cada una de las series de pagarés que se emitan.

La tasa de interés mensual, bimensual o trimestral se calcula restando o sumando a la tasa de interés inicial o a la tasa de interés inmediata anterior los puntos porcentuales en que respectivamente aumente o disminuya el promedio de la tasa de interés anual promedio ponderada de las operaciones activas del Sistema Bancario en Quetzales publicada por el Banco de Guatemala.

La emisora publicará la tasa de interés aplicable por medio de notificaciones a la Bolsa de Valores Nacional, S.A. a más tardar el primer día hábil del período para el que habrá que registrarse.

### **H.4 Tasa de interés mínima y máxima:**

A una o más series de pagarés, según lo acuerde el Consejo de Administración de la emisora, se podrá fijar una tasa de interés mínima o máxima.

### **H.5 Forma de pago de los intereses:**

Los intereses serán pagados de acuerdo a la frecuencia que indique la serie seleccionada por el inversionista. Una o más de las series podrán tener cupones para el pago de intereses.

Todos los pagarés de una misma serie conferirán iguales derechos a sus tenedores.

En el caso de los pagarés que tengan cupones para pago de intereses y éstos sean colocados o negociados en una fecha que no coincida con el inicio de un período de intereses, la emisora efectuará el cálculo de los intereses para ese período, a partir de la fecha de negociación o colocación.

El pago se efectuará el primer día hábil siguiente de cada período vencido, en las oficinas del Agente, en la República de Guatemala.

Los intereses devengados que no hayan sido cobrados, no generarán nuevos intereses.

Para efectos del cálculo de intereses, el año se considera de trescientos sesenta y cinco días (365).

#### **I. GARANTÍA**

Arrendadora Centroamericana, S.A., responderá ilimitadamente con todos sus bienes, derechos y activos enajenables que posea la emisora al momento de exigirse su cumplimiento. La entidad no posee ninguna hipoteca, prenda ni cualquier otro tipo de gravamen que pesen sobre los Activos Totales de la sociedad.

#### **J. SUBORDINACIÓN DE LA EMISIÓN DE PAGARES**

La emisión de los pagarés Arrenda I, no está sujeta a subordinación alguna por parte de otros acreedores, siendo prioridad para Arrendadora Centroamericana, S.A., cubrir las responsabilidades adquiridas con el Inversionista.

#### **K. CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

##### **K.1 Legislación y Tribunales Competentes:**

La presente emisión de pagarés Arrenda I, ha sido creada bajo la legislación guatemalteca. En caso de suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de la Ciudad de Guatemala.

##### **K.2 Revolvencia:**

Dentro de tal plazo, la sociedad podrá emitir pagares en forma revolvente de tal manera que en cualquier momento o al vencer una serie o simultánea o posteriormente, la Emisora podrá emitir uno o más pagarés o series de pagarés siempre y cuando la suma de pagarés emitidos y no vencidos no exceda de CUARENTA MILLONES DE QUETZLAES (Q.40,000,000.00), dentro de un plazo de 10 años.

##### **K.3 Suscripción:**

La presente emisión podrá suscribirse parcial o totalmente según lo decida el Consejo de Administración o el Gerente General o un representante legal de la emisora si se encuentra debidamente facultado, así como las series emitidas podrán suscribirse o ser negociadas y puestas a oferta pública en mercado primario a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. Al momento no se tiene un compromiso de suscripción total o parcial de la emisión.

**K. 4 Forma de Circulación de los Valores:**

Los títulos serán emitidos de manera física y nominativos. Serán negociados exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando la emisión o el emisor se encuentre vigente o activo y serán transferibles mediante endoso e inscripción en el registro correspondiente, no requerirán de protesto o de ninguna otra diligencia para el ejercicio de los derechos que incorporan y serán impresos en papel de seguridad.

***K.4.1 Derechos que incorporan:***

Un rendimiento mediante una tasa de interés fija o variable, según lo disponga el Consejo de Administración, o estando debidamente autorizados el Gerente General o un Representante Legal de la entidad emisora, de acuerdo a lo dispuesto en la solicitud de la serie correspondiente.

***K.4.2 Títulos de los pagarés:***

La emisora expedirá títulos nominativos que contendrán los requisitos a que se refieren los artículos 386 y del 490 al 493 del Código de Comercio de Guatemala.

Los títulos llevarán la firma autógrafa del Representante Legal de la entidad debidamente autorizado; las firmas podrán estamparse por cualquier sistema controlado en la forma prevista por la ley. Los títulos tendrán numeración progresiva para cada serie.

En el título se hará constar que será negociable únicamente y exclusivamente en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando el emisor o la emisión se encuentre activa o vigente. En caso de extravío, robo, destrucción total o parcial de uno o varios pagarés, se procederá de acuerdo a lo estipulado en el artículo 632 del Código de Comercio de Guatemala, quedando en consecuencia a criterio de la emisora, la facultad de exigir el otorgamiento previo de garantía, para su reposición o cancelación.

Además, la emisora estampará en el anverso de cada título el siguiente párrafo: “La inscripción de la cotización en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., de esta emisión no certifica la bondad del instrumento o la solvencia de la emisora”.

***K.4.3 Negociación de los pagarés:***

La negociación de la emisión Arrenda I en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., será efectuada por Arrendadora Centroamericana, S.A., a través del Agente de Bolsa, MERCADO DE TRANSACCIONES, S.A.

***K.4.4 Endoso:***

La transmisión de los derechos que incorporan los pagarés solamente surtirá efecto contra Arrendadora Centroamericana, S.A., por el endoso del último tenedor.

**K.4.5 Amortización anticipada:**

La emisora no otorgará a los tenedores de los pagarés el derecho de ejercer la opción de amortización anticipada.

**K.4.6 Amortización de capital:**

Los pagarés serán amortizados en su vencimiento. Si alguna fecha de pago fuera día inhábil, el pago se hará el día hábil bancario siguiente.

**L. PARTICIPACIÓN DE LA EMISORA EN EL MERCADO**

La emisora podrá participar en el mercado de sus propios pagarés, adquiriendo en mercado secundario los que se encuentren en circulación, a mayor, menor o igual precio que su valor nominal, siempre que no se infrinja lo dispuesto por la Ley de Bancos y/o cualquier otra ley o disposición legal.

**M. NÚMERO DE SERIES A EMITIR**

El número de series a emitir dentro de la presente emisión es variable.

**N. FECHAS DE AUTORIZACION E INSCRIPCION DE LA EMISIÓN**

El Consejo de Administración de ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A., debidamente facultado por la escritura social, acordó la emisión de pagarés de la sociedad el 3 de diciembre de 1992. La emisión quedó aprobada en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., por resolución tomada por el Consejo de Administración de dicha institución el 5 de febrero de 1993 e inscrita en el Registro General de Valores y Mercancías el 16 de diciembre de 1997, bajo el código 01040101500280001.

***El historial de autorizaciones e inscripciones en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías correspondientes a las ampliaciones de monto y plazo que han sido realizadas, se encuentra dentro de cada inciso respectivo.***

**P. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DE LOS AGENTES**

Como agente colocador y asesor financiero Arrendadora Centroamericana, S.A., ha designado a MERCADO DE TRANSACCIONES, S.A., cuya dirección es 7ª. Avenida 5-10 zona 4, Centro Financiero, Torre I, Nivel 7, que es Agente de Grupo Financiero Industrial BI, siendo esta la única relación existente entre Emisora y Agente Colocador.

**Q. RELACIÓN DE LA EMISORA CON EL AGENTE COLOCADOR.**

La única relación existente entre la Emisora y el Agente colocador es la colocación de los Títulos en Oferta Pública.

**R. CALIFICACIÓN DE RIESGO**

A diciembre 2010: Largo plazo: AA [gtm]; Corto plazo: A2+ [gtm], otorgada a Arrendadora Centroamericana, S.A. por La Calificadora de Riesgo Regional, S.A.,



calificadora inscrita en el RMVM. Copia del informe respectivo se adjunta al presente prospecto.

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 5.1 Estados Financieros

Se adjuntan cuadros comparativos de la información financiera a los últimos tres períodos auditados.

<b>BALANCE GENERAL</b>			
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Activos Circulante	116,553	111,381	118,543
Activos Fijos y Largo Plazo	54,098	69,133	73,530
Otros Activos	-	999	1,770
<b>Activos totales</b>	<b>170,652</b>	<b>181,513</b>	<b>193,843</b>
Pasivo Circulante	79,202	77,408	82,094
Pasivo a Largo Plazo	35,457	39,333	40,706
Otros Pasivos	10,961	14,047	14,114
<b>Total de Pasivos</b>	<b>125,620</b>	<b>130,788</b>	<b>136,914</b>
Capital Pagado	19,326	22,000	24,000
Reserva Legal	3,813	4,291	4,821
Utilidades Acumuladas	10,062	14,876	17,505
Utilidad Neta	11,830	9,559	10,603
<b>Total Patrimonio</b>	<b>45,032</b>	<b>50,726</b>	<b>56,929</b>

\* expresado en miles de quetzales

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Ingresos	28,535	28,796	27,702
Gastos Financieros	(9,012)	(7,465)	(6,449)
Utilidad Bruta	19,523	21,331	21,253
Gastos de Administración	(8,054)	(8,441)	(8,720)
Utilidad en Operación	11,469	12,890	12,533
Otros Ingresos	4,822	1,344	2,580
Utilidad antes de Impuesto	16,291	14,234	15,113
Impuesto sobre la Renta	(4,461)	(4,675)	(4,510)
<b>Utilidad Neta del año</b>	<b>11,830</b>	<b>9,559</b>	<b>10,603</b>

\* expresado en miles de quetzales

<b>ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO</b>			
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Utilidad neta del año	11,830	9,559	10,603
Partidas en conciliación entre utilidad neta y efectivo neto	12,279	10,456	11,366
Cambios netos en Activos y Pasivos	17,270	6,012	358
Aumento de Activos y disminución de pasivos	(6,930)	(14,943)	(17,735)
Flujo de efectivo por actividades de inversión	(623)	(1,524)	(889)
Flujos de efectivos por actividades de financiamiento	(28,238)	(3,019)	6,275
Aumento Neto Efectivo	(6,243)	(3,018)	(624)
Efectivo al inicio de año	20,178	13,935	10,917
Efectivo al final de año	13,935	10,917	10,293

\* expresado en miles de quetzales

## **5.2 Contingencias**

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

## **5.3 Opinión de Auditor Externo**

En documento adicional se adjunta el dictamen y opinión de nuestros Auditores Externos.

## **5.4 Estados Financieros Internos**

En documento adicional se adjunta la certificación de la información financiera interna a marzo 2012 emitida por la entidad.

## **5.5. Situación Fiscal**

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

Y a la fecha no existen:

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

## **5.6 Perspectivas**

Adjuntamos Estados de Flujo de Efectivo Proyectado. La información puesta a disposición del inversionista tanto propia como de la firma, no constituye garantía de resultados o rendimientos.

## **5.7 Información sobre el Auditor Externo**

Se encuentra adjunto al presente prospecto.

## **5.8 Índices Financieros**

Se encuentra adjunto al presente prospecto.

## **5.9 Participación relevante en otras Sociedades**

Arrendadora Centroamericana, S.A., tiene participación accionaria en una nueva sociedad denominada RENTAS Y COBROS, S.A., dedicada a la operación del



Arrendamiento Operativo, Factoring, etc., funciones que ARCESA como tal no puede ejercer por sí sola, es una empresa que está en formación y aún no presenta información relevante.

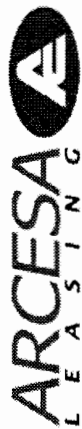
#### 5.10 Informes del Consejo de Administración.

Adjunto informe de los últimos tres periodos del Órgano de Administración de Arrendadora Centroamericana, S.A.

#### 5.11) Cuadro de Antigüedad de la Mora

Estatus de Cartera en Mora	Vencido	% Con relación A diciembre	CONTAGIADO		
			Vencimiento de Contratos a Corto plazo	Vencimiento de contratos a Largo Plazo	
De 1 a 30 días	935,578.00	} 84.51%	<b>97,324,488</b>	<b>71,276,825</b>	
De 31 a 60 días	140,077.00				} 15.49%
Mayores de 61 días	31,345.00				
<b>Total atrasado a dic-11</b>	<b>1,107,000.00</b>	<b>Del total de la Cartera</b> <b>0.66%</b>	<b>Total Cartera</b>	<b>168,601,313</b>	

En el cuadro denominado Vencido, se incluyen los saldos que presentan un atraso en su pago por el período indicado.



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016
<i>Saldo Inicial</i>	10,292,613	11,453,445	13,293,655	14,371,947	16,305,540
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Contratos de Arrendamiento	117,755,735	129,531,308	142,484,439	156,732,883	172,406,171
Venta de bienes y equipos	2,576,373	2,834,010	3,117,411	3,429,152	3,772,097
Otros Productos	1,014,585	1,116,054	1,227,680	1,350,428	1,485,488
Emisión de Pagars	39,633,037	41,654,321	41,825,104	46,112,637	47,285,453
Préstamos bancarios	69,739,575	76,713,533	84,384,886	92,823,375	102,105,712
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>241,011,927</b>	<b>263,302,672</b>	<b>286,333,155</b>	<b>314,820,420</b>	<b>343,340,413</b>
<b>EGRESOS</b>					
Gastos de Administración y Financieros	34,614,032	38,075,435	41,882,979	46,071,277	50,678,405
Compra de equipo para arrendamiento	116,586,828	128,247,711	141,072,482	155,179,730	170,697,703
Intereses de pagarés y préstamos	6,420,861	6,499,396	6,463,262	6,467,140	6,471,020
Amortización de pagarés	38,811,271	40,760,646	42,463,062	46,709,369	47,877,103
Amortización de préstamos	33,123,490	36,435,639	40,079,423	44,087,365	48,496,102
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>229,558,482</b>	<b>250,009,017</b>	<b>271,961,208</b>	<b>298,514,880</b>	<b>324,220,332</b>
<i>Saldo Final</i>	11,453,445	13,293,655	14,371,947	16,305,540	19,120,081

<b>Tipo</b>	<b>Calificación de Emisores de Guatemala</b>
<b>Entidad</b>	<b>Arrendadora Centroamericana, S. A.</b>
<b>Fecha</b>	<b>Diciembre-2010</b>

## RATINGS ( DICIEMBRE 2010)

Escala Nacional	Calificación Actual
Corto Plazo	A-2+(gtn)
Largo Plazo	AA(gtn)
<b>Perspectiva</b>	
Corto plazo	Estable
Largo Plazo	Estable
<b>Resumen Financiero</b>	

Arrendadora Centroamericana, S.A.  
(Guatemala)

	31/12/2010 **	31/12/2009 **
Total Activos (MMQ)	181.5	170.6
Patrimonio (MMQ)	50.7	45.0
Resultado (MMQ)	9.6	11.8
RDA (%)	5.27%	6.93%
RDE (%)	18.84%	26.27%

\*\* Estados Financieros auditados por Arevalo Perez, Iralda y Asociados

## Analistas Asesores

Diego Mauricio Melendrez  
mauricio.melendrez@lascalificadora.comOscar Zamora  
www.lascalificadora.com

(502) 2269 3025

## Puntos de Calificación

La calificación de ARCESA (Guatemala) y de acuerdo a la metodología aplicada para emisores de La Calificadora, se mantiene su Calificación con relación al año anterior, donde se refleja un nivel de actividades del emisor que se encuentra dentro de los principales operadores del leasing de Guatemala. A la vez participa como socia fundadora de la Asociación de las empresas de Leasing y Factoring, aspectos que han sido influyentes para mantenerse dentro de las primeras cinco empresas del sector. La calificación se encuentra soportada principalmente por los años de experiencia en el sector de arrendamiento financiero, complementado con un carácter conservador del gobierno corporativo del emisor. La estable calidad de los contratos registrados a diciembre de 2010, se encuentran concentradas en corporaciones nacionales y empresas de diferentes sectores económicos del país, situación que ha sido solventada de manera aceptable por parte de la entidad a pesar de la presencia de índices de crisis económica y productiva en el presente ejercicio.

Su principal fuente de ingresos corresponde al arrendamiento financiero, producto de la colocación de contratos de arrendamiento financiero, los cuales son financiados por pasivos con costo entre ellos financiamiento bancario y emisión de pagarés, operaciones que tienen relevancia determinante en el resultado final de ARCESA.

Las colocaciones a pesar de su concentración principalmente a nivel sectorial, presentan niveles de riesgo bajo y controlable, con relación a su patrimonio, donde las provisiones representan el 3% sobre el total de los contratos de arrendamientos y una cobertura del 155% sobre cuotas vencidas de un día en adelante.

Su buen nivel de negociación y administración en sus tasas activas y pasivas, acompañada de una tolerancia razonable al riesgo cambiario, a pesar de las volatilidades que responden al mercado competitivo de las mismas y excedentes de liquidez y de masa monetaria a nivel nacional.

El emisor presenta una razonable base patrimonial, como resultado de aumentos de capital, en los años 2007 - 2008, donde registró montos de Q.5.2 millones, años 2009 - 2008 de Q. 8.4 millones, años 2010-2009 de Q. 5.7 millones. A diciembre de 2010 el capital contable es un 27.95% de los activos totales, un 165% de cobertura con relación a la emisión. Con el objetivo de mantener un nivel de solvencia adecuado la presión de un incremento constante del patrimonio se mantiene, derivado tanto de factores exógenos nacionales e internacionales.

La entidad registró comportamientos de 1.82% en el periodo 2007-2008, en periodo 2008-2009 de -8.75% y en el periodo de 2010-2009 de 9.36%, en sus operaciones activas de arrendamiento financiero.

En diciembre del 2009 y a diciembre de 2010 la entidad presentó resultados (utilidad antes de ISR por Q. 16.3 millones y Q.14.2 millones, respectivamente). El emisor no presenta exposición alguna, tanto en instrumentos financieros de renta fija como de renta variable, lo que disminuye que la entidad se encuentre sujeta a riesgos de mercado en materia de volatilidad de precios de títulos de inversión. Los riesgos de mercado a que se encuentra sujeta la entidad, son las operaciones en moneda extranjera que a la fecha de la calificación presenta una brecha positiva (resultado de la diferencia de activos versus pasivos en moneda extranjera), siendo un 21% con relación a su patrimonio. Este factor de riesgo puede representarles disminución en la generación de caja, principalmente.

Mantiene niveles de liquidez aceptables reflejando una administración conservadora y tradicional, sin someterse a riesgos de mercado principalmente en negocios de renta variable, con un enfoque a mantener controlado un manejo de margen operativo prudente en torno a rendimientos de contratos, tasas de interés pasivas y costos operacionales, acompañado de una recomposición en la estructura de balance en cuanto a activos productivos y pasivos con costo. A diciembre 2010 reporta operaciones activas por tipo de moneda, tanto en moneda nacional y extranjera, para ambas monedas se encuentra estructurado a corto plazo (58%) y largo plazo (42%). Esta estructura de activos le permite cubrir oportunamente sus obligaciones, lo que minimiza los riesgos de capacidad de pago y solvencia.

## • Perspectivas y Desarrollo de la Calificación

La perspectiva de la calificación se mantiene estable, considerando que sus resultados muestran un comportamiento consistente y a criterio de La Calificadora, la alta participación de los integrantes del Consejo Directivo, complementado con personal con años de experiencia proporciona el principal soporte que reduce las probabilidades de movimiento en la calificación. Todo ello sumado a la estructura de balance tanto en niveles de liquidez, capacidad generación de caja, solvencia patrimonial, y niveles de riesgo crediticio controlados. El emisor se encuentra sujeto a volatilidades y cambios extremos en el entorno nacional e internacional.

## • Presentación institucional

Arrendadora Centroamericana, S.A., es una entidad guatemalteca constituida el 01 de diciembre de 1978, de acuerdo con las leyes del país. Su objeto es funcionar como operador de arrendamiento financiero y realizar todas las operaciones que la ley permite a este tipo de entidades. Su organización es a nivel nacional contando con una oficina central. Se rige por el Código de Comercio y toma de base contable las NIC's principalmente la NIC 17.

ARCESA en el año 2008 constituyó la empresa Rentas y Cobros, S.A., con un 99.90% de propiedad, siendo el enfoque efectuar negocios de arrendamiento financiero, sin tomar exposición financiera. Son operaciones netamente de estructurador de contratos de arrendamiento para su negociación futura.

ARCESA, se encuentra situada dentro de los primeros cinco operadores del sector de arrendamiento financiero guatemalteco, la calificación de la entidad es reflejo de factores como su estructura accionaria, con empresarios guatemaltecos de éxito, en los últimos cuatro años de operación su comportamiento ha sido sostenible e incremental. La estructura del Consejo Directivo con experiencia, conservador y de carácter tradicional, de alto grado de involucramiento en la toma de decisiones, adicionado a una adecuada estructura de balance a nivel financiero, con niveles de liquidez razonables para enfrentar momentos de estrechez, calidad de activos que permiten una sostenibilidad de generación de caja, y desempeño financiero aceptable para cumplir con sus compromisos. Reflejan una razonable capacidad de negociación con sus clientes activos y sus clientes pasivos.

## Estrategia

La estrategia de ARCESA, corresponde principalmente a desarrollar un fortalecimiento de su posición en los segmentos de clientes corporativos, orientando en gran parte sus contratos de arrendamiento a corporaciones, empresas grandes y medianas. Adicionalmente su importante orientación al negocio de arrendamiento financiero, no refleja operaciones activas con entidades o instituciones en el extranjero, con relación a su portafolio de inversión y patrimonial.

## Respecto a la posición con el sector de arrendamiento financiero guatemalteco.

ARCESA se ha mantenido en los últimos dos años entre los primeros 5 operadores del sistema de arrendamiento financiero guatemalteco.

Dentro de los aspectos de importancia se observa un aceptable manejo de portafolios de contratos de arrendamiento que a pesar de los niveles de concentración, las garantías prendarias representan 100% de su portafolio, con razonables grados de realización y liquidez. Las utilidades generadas han sido producto de los márgenes financieros y complementados con indicadores de eficiencia operativos, adicionalmente a los indicadores de liquidez, y a la calidad de sus activos.

## • Desempeño de actividad económica financiera

### Sistema Financiero y la economía guatemalteca.

En el sistema financiero se reportaron excedentes de caja importantes, producto de una prudencia en la administración de riesgos de manera integral, principalmente en los riesgos de liquidez y crediticio. En el entorno nacional la actividad económica se vio influenciada por tasas de interés con volatilidad marginal y niveles de liquidez razonables. En el 2009 y abril 2010 se marcó una apreciación del quetzal con respecto al dólar, beneficiando a sectores donde la inflación tiene impactos directos en sus economías familiares y productivas. En el 2010 se ha orientado hacia el ahorro. En el sector real se han mantenido los niveles de producción, con tolerables contracciones en la capacidad de generación de caja, impactando con mayor magnitud en algunos sectores como el de construcción, turismo y consumo principalmente. En el sector agroindustrial se vieron favorecidos por los precios en el extranjero, como el caso de la azúcar, café, cardamomo y hule, así como en otros productos agrícolas no tradicionales. Sin embargo el desarrollo de la actividad económica ha permitido un desempeño estable del sistema económico, productivo y financiero guatemalteco.

### Arrendadora Centroamericana

- Aspectos cualitativos importantes.
- Tendencia de actividad en sus operaciones y dependencia de márgenes financieros y operativos.

### Aspectos Cualitativos importantes

ARCESA, a diciembre del 2010, registra un modesto crecimiento, reflejo de la moderada reactivación económica del país. Se reporta una mayor actividad en contratos en quetzales y una gradual contracción en el portafolio en dólares, intensificándose en operaciones de tesorería en administración de mayores flujos en moneda nacional con relación a los de moneda extranjera. Adicionado a una aceptable negociación de ampliación de plazos y reducción en tasas de interés de los préstamos bancarios contratados para su operatoria por el emisor. El objetivo fue el mitigar los niveles de riesgos de liquidez y riesgos cambiarios, optando por una administración conservadora. A pesar de la contracción en colocación de contratos de arrendamiento, refleja consistencia en la capacidad de generación de caja.

### Estructura Organizacional

El emisor cuenta con una estructura organizacional dirigida principalmente por el Presidente de Consejo Directivo, con la composición de un Consejo Directivo, integrado en su totalidad, no incluye directores que no son parte accionaria. El grado de involucramiento en la toma de decisiones por parte del Consejo Directivo, permite la fluidez y consistencia en la información. ARCESA cuenta con un cuerpo gerencial compuesto por la Gerencia General, Auditoría Interna y Externa, Asistente de Gerencia, Gerente de Negocios y Contador General. El área gerencial cuenta con una experiencia promedio no menor a los 13 años en el ámbito de leasing, todos con grados académicos y técnicos a nivel de licenciaturas y algunos con post-grados con una antigüedad superior a los 11 años de labores dentro de la entidad.

Gráfico # 01 Nivel Académico

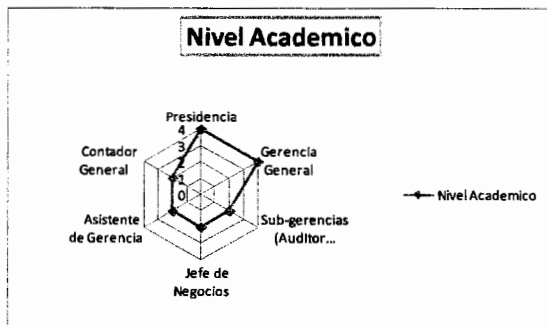
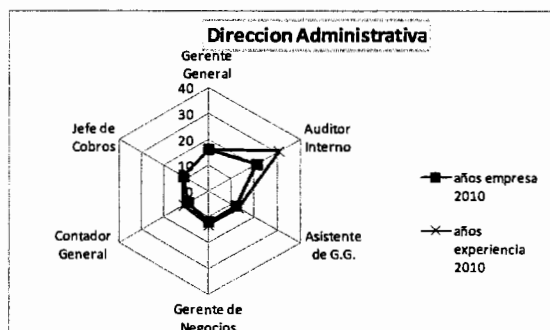


TABLA DE CALIFICACION DE NIVEL ACADEMICO	
NIVEL MEDIO	1
LICENCIATURA	2
CURSOS POST-GRADO	3
MAESTRIA	4
DOCTORADO	5

Gráfico # 02 Conocimiento del Negocio



Cuenta con las principales políticas básicas operativas, que cubren las áreas de riesgo más vulnerables o sensibles en el curso operacional.

Derivado de los cambios constantes en factores económicos exógenos, de carácter normativo y regulatorio, las exigencias serán mayores a futuro, por lo tanto, la entidad deberá entrar en un proceso de mejora continua en las áreas de gestión de riesgos integrales, específicamente en los riesgos crediticios y financieros adicionado a la elaboración de manuales de procesos y entre ellos el respectivo Código de Ética y el Manual de Riesgos Integrales. El emisor se encuentra en la fase de implementación de sistemas contables con el enfoque de fortalecer su eficiencia operativa y toma de decisiones. Es importante que Arcesa cuente con sistemas operativos de información más robustos y actualizados. Derivado a la política conservadora de distribución de dividendos, (no mayor al 50% de la utilidad del ejercicio). El complemento de los resultados operativos se destina a Utilidades Retenidas o bien se han orientado al incremento del patrimonio accionario, con el objetivo de mantener un continuo fortalecimiento del patrimonio.

**Tendencia de actividad en sus operaciones y dependencia de márgenes financieros**

En los años 2009 y 2010, el emisor mostró cambios en su estructura de balance, siendo las de mayor relevancia, el incremento en la colocación de contratos (9.36%), una disminución en los préstamos bancarios (14.3%), en el patrimonio el incremento es de (12.64%). Igualmente en el período se reportaron leves reducciones en las tasas de interés activas y pasivas a nivel externo e interno del emisor. Actividades que contribuyeron a que los márgenes financieros se mantengan en niveles similares al año 2009, sin mayor grado de volatilidad.

**Margen operativo**

La sostenibilidad del margen operativo es resultado de la orientación de contratos hacia segmentos de corporaciones. Estas compañías corporativas tienen acceso a tasas relativamente bajas, la estrategia de la entidad considera que la compensación del rendimiento se fundamenta en que son corporaciones menos vulnerables ante los cambios exógenos de la economía, en momentos de actividad económica deprimida, como se acentuó en el año 2009. Por lo tanto la capacidad de pago de las cuotas de arrendamiento son de calidad aceptable y razonable, permitiéndole lograr rendimientos adecuados y sostenibles, (ROA de 5.27% y (ROE de 18.84%), operaciones correspondientes al año 2010.

**Capacidad de absorción de gastos administrativos y eficiencia administrativa**

Los niveles de eficiencia operacional, muestran un comportamiento estable con tendencia hacia su recuperación, observándose una capacidad de absorción de gastos administrativos que oscilan en los siguientes rangos, (39.35% 2007, 36.14% 2008, 28.23% en el 2009 y 29.31 en el 2010 respectivamente).

Gráfico # 03 Resumen de principales indicadores de ARCESA:

Principales Indicadores	Miles Q.	Monto	%
Crecimiento en activos	10,861.7		6.36%
Crecimiento en activos Contratos netos	13,757.7		9.36%
Crecimiento en patrimonio(NETO)	5,694.0		12.64%
Crecimiento de Prestamos bancarios	-2,808.45		-14.3%
Crecimiento de Pagares	3,654.7		13.54%
EBIT	14,234.2		
Margen Ebit	49.43%		
ROA	5.27%		
ROE	18.84%		

**Provisiones y cobertura al riesgo crediticio**

Su política de creación de reservas es del 3% sobre el total del portafolio de contratos. Las reservas por posibles pérdidas crediticias, a diciembre del 2010 son de Q.4.97 millones, registran una cobertura del 155%, sobre cuotas vencidas de un día en adelante. Es considerada aceptable ya que el 88% corresponde a no mayor de 45 días. Adicionalmente la entidad ha venido incrementando reservas de forma anual con base a lo permitido por las leyes fiscales, que es el 3% sobre los saldos deudores del giro habitual del negocio. Es recomendable, que la entidad en la manera que incorpore gradualmente un sistema interno de creación de reservas, que contemple factores de riesgo, como actividad económica, políticas de visita a clientes, datos actualizados y avalúos recientes de sus garantías; contribuirá directamente en su administración de riesgo y su solvencia patrimonial de una forma preventiva. El soporte de rescate que proporciona el tipo de garantías prendarias que mantiene la entidad, se convierte en un factor favorable en casos de eventualidades de incumplimiento.



**Perspectivas**

- Mayor actividad en colocaciones de contratos financieros a sectores con actividades productivas con indicadores positivos.
- Resultados estables en los negocios de tesorería.

Las expectativas de la entidad apuntan a incrementar gradualmente el volumen de operaciones crediticias con destino a la productividad y con menor grado a créditos de consumo, manteniendo la orientación en el segmento de clientes corporativos. Enfocados a mantener el nivel de participación actual en la industria de arrendamiento financiero.

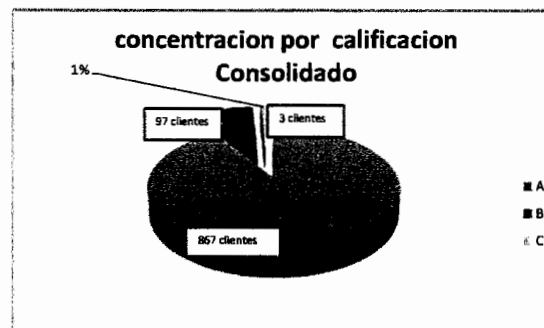
**Administración de Riesgo**

Los riesgos que enfrenta ARCESA, son tanto de naturaleza crediticia, liquidez y de mercado. A pesar del esfuerzo de la administración de reducir la posición de brechas positivas en materia de descalce que prevalecen tanto en los activos y pasivos y sus correspondientes flujos en operaciones en moneda extranjera estas se mantienen con una menor proporción con relación al año 2009. A la fecha reporta una brecha positiva con relación a su patrimonio (del 21.35%) que ante volatilidades, el impacto puede ser negativo hacia los resultados y su patrimonio. Impactos que resultan soportables de acuerdo a su composición financiera a diciembre 2010. Con el objetivo de mitigar el riesgo cambiario, el emisor ha orientado su esfuerzo a la reducción de la brecha para el año 2011.

Para el control de riesgo de crédito cuenta con los manuales operativos donde se limitan las exposiciones crediticias y sus procesos de aprobación. El monitoreo de los riesgos de créditos queda entregado a la Asistencia de Gerencia y Gerencia General, con informes periódicos al Consejo Directivo. El sistema de aprobación de contratos en una primera etapa participa el área comercial quien propone al área de análisis financiero las operaciones de arrendamiento financiero, debiendo esta aceptarla o rechazarla, según las consideraciones de riesgo. En caso que las normas internas lo determinen se traspasan las decisiones a instancias superiores llegando a la máxima autoridad del emisor, que en este caso corresponde al Consejo Directivo. Asimismo es importante que el emisor elabore su propio Manual de Riesgos Integral, situación que contribuirá a la protección del patrimonio de la entidad y de los inversionistas.

La entidad evalúa el riesgo individual de sus deudores, aplicando un sistema propio de clasificación que se basa principalmente en el comportamiento de pago del deudor. Al igual que todas las entidades que componen el sistema financiero guatemalteco regulado y no regulado, la entidad enfrenta riesgos de liquidez tanto en moneda nacional como extranjera, los cuales a diciembre cuenta con coberturas aceptables, siendo la base el nivel de activos líquidos disponibles, que toma en cuenta las brechas positivas en cada uno de los plazos de sus activos y pasivos. Adicionalmente los niveles de generación de caja son parte fundamental para la cobertura al servicio de la deuda, principalmente de la emisión.

**Gráfico # 04 de Clasificación por cliente de acuerdo al comportamiento de pago.**



En cuanto a riesgos de mercado la entidad se encuentra inmersa a factores de volatilidad o fluctuación del tipo de cambio, la entidad ha mantenido una brecha positiva, (24% activos/pasivos) es decir más activos en dólares que obligaciones en moneda extranjera, incidiendo en una contracción en sus ingresos por contratos en dólares, al sufrir apreciaciones el quetzal frente a la moneda extranjera. Sus márgenes de exposición se consideran altos con relación a su patrimonio, por lo que es recomendable una menor exposición en moneda extranjera en caso de apreciación del quetzal ante el dólar.

El otro tipo de riesgo de mercado que enfrenta ARCESA, es la administración de ingresos por arrendamientos traducidos en tasas activas y la negociación en tasas pasivas, las cuales muestran un comportamiento similar al del sistema financiero regulado, hacia la baja, encontrándose en una posición dentro de la media tanto en tasas activas y pasivas en moneda nacional y extranjera. Las mismas pueden responder ante cualquier cambio o volatilidad exigidos por el mercado. La entidad ha tenido como estrategia la diversificación de la captación de fondos, lo que le permite una razonable capacidad de negociación con sus clientes inversionistas, principalmente en la emisión y en los préstamos bancarios.

El emisor a la fecha no se encuentra expuesto al riesgo de mercado de volatilidades de precios en inversiones, al no poseer valor alguno.

**Riesgos de Crédito**

- Riesgo de crédito controlado, asociado a corporaciones.
- Concentración por sector económico y perspectivas.

El emisor es de un enfoque conservador y tradicional en el control de sus riesgos crediticios, observándose que sus colocaciones están orientadas principalmente a empresas corporativas, que muestran adecuados comportamientos de pago y menor vulnerabilidad ante factores negativos de la economía. Se considera importante ya que actualmente y derivado del desarrollo económico del país, toda la cartera analizada exige un monitoreo mayor, así como un seguimiento en cuanto a documentación e información más reciente del cliente deudor. Se hace necesario que ARCESA, implemente gradualmente un sistema de seguimiento a la cartera, con el objetivo de mitigar posibles pérdidas crediticias y fortalecer gradualmente el conocimiento del cliente deudor. La entidad deberá considerar en cuanto al otorgamiento de contratos financieros en dólares como requisito que los potenciales clientes generen divisas dentro de su facturación. En cuanto a las garantías, la constituyen los equipos y bienes muebles objeto del arrendamiento, considerados de un grado razonable de realización.

Gráfico # 05 Antigüedad de saldos en mora

Clientes	Concentración Contratos en Mora Consolidado					
	Monto original del contrato	monto actual	monto vencido	días vencidos	garantías actuales	% de vencido
61	21,676,636.33	12,318,252.36	1,970,740.40	0 a 7	14,556,427.87	58.38%
10	6,043,068.17	2,906,870.76	380,189.73	8 a 15	3,319,423.35	11.62%
13	8,595,203.04	3,245,141.76	517,026.40	16-30	4,336,514.16	15.80%
8	1,825,812.11	317,975.45	75,635.40	30-60	513,700.28	2.31%
3	106,089.86	-	389,459.26	60-90	-	11.90%
95	38,746,809.51	18,788,240.33	3,273,051.19		22,726,065.66	100.00%

Composición de financiamiento de los activos

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

El financiamiento de ARCESA se encuentra estructurado en préstamos bancarios (66%), y emisión de pagarés (34%), del total del portafolio de obligaciones financieras.

ARCESA ha tenido como estrategia en el año 2010 enfocarse a fondos con vencimientos mayores a los 1000 días, en lo que respecta a los financiamientos bancarios, todo ello con el objetivo de lograr una mayor estabilidad en la liquidez, mejorando las tasas pasivas, incidiendo en la estabilidad del resultado financiero. La obtención de fondos de la emisión de pagarés se obtiene mayoritariamente de inversionistas individuales. La estructura de las obligaciones financieras en moneda nacional representa el 55% y en moneda extranjera el 45%. La duración promedio de la emisión de pagarés no oscila mayor a los 365 días. Sin embargo por la proporción de recuperaciones en contratos de arrendamientos, sumado las reservas mantenidas de acuerdo a su política interna en disponibilidades y los excedentes de caja, le beneficia de una fuente de recursos ante escenarios de iliquidez, cubriendo razonablemente los requerimientos de pago con vencimientos de corto plazo.

Capital

- Razonable estructura de capital.

La entidad mantiene niveles patrimoniales aceptables para sus operaciones de arrendamiento financiero actuales, considerando que su grado de apalancamiento equivale a 3.5 veces, (Los niveles serían superiores en comparación a los estándares requeridos por los acuerdos de Basilea y a la normativa del sistema financiero regulado Guatemalteco). El uso de sus recursos es controlado bajo un criterio conservador y relacionado a potenciales crecimientos en el futuro, con un grado de apalancamiento modesto. Adicionalmente, en los últimos cuatro años ha incrementado el patrimonio en Q3.8 millones, Q.5.2, Q.8.4 millones y el 2010 el incremento es de Q. 5.6 millones. Los incrementos mencionados responden a una política y estrategia definida por el Consejo Directivo de ARCESA, como parte de su prudencia financiera.

La relación de patrimonio contra el valor de la emisión es del 165%, considerado de un nivel aceptable y controlable. Su relación de deuda patrimonio es de Q.50.7 MM de patrimonio contra Q.130.8 MM de deuda (préstamos bancarios, emisión de pagarés y obligaciones diversas). Estos indicadores derivado a sus crecimientos esperados y aunados al grado de competitividad, se hace necesario mantener la política de incrementos anuales del capital, como ha sido la postura del emisor.

Gráfico # 06 Composición financiamiento de los Activos

COMPOSICION DEL FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS

FINANCIAMIENTO A CORTO

PLAZO		%
Préstamos bancarios	19,809,386.00	10.91%
Pagares Financieros	30,645,136.00	16.88%
Otros (Depositos en garantía)	1,440,974.00	0.79%
<b>TOTAL</b>	<b>51,895,496.00</b>	
<b>OTROS FONDOS</b>	<b>78,892,535.00</b>	
Préstamos a largo plazo	39,332,617.00	21.67%
Otras cuentas acreedoras	21,290,558.00	11.73%
Otros Pasivos (Sin costo)	18,269,360.00	10.06%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>50,725,832.00</b>	<b>27.95%</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>181,513,863.00</b>	<b>100.00%</b>

BALANCE GENERAL	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>					
CONTRATOS					
Vigentes	160,669,476	146,911,764	161,006,022	158,123,267	113,307,033
Vencidos		0	0	0	0
Reservas		0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>160,669,476</b>	<b>146,911,764</b>	<b>161,006,022</b>	<b>158,123,267</b>	<b>113,307,033</b>
<b>OTROS ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>					
Inversiones en Gobierno	0	0	0	0	0
Inversiones en Reportos	0	0	0	0	0
Otras Inversiones	0	0	0	0	0
Inversiones Accionarias	999,900	199,900	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>999,900</b>	<b>199,900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS PRODUCTIVOS Y OTROS</b>	<b>161,669,376</b>	<b>147,111,664</b>	<b>161,006,022</b>	<b>158,123,267</b>	<b>113,307,033</b>
<b>ACTIVOS FIJOS NETOS</b>	<b>2,560,143</b>	<b>2,219,778</b>	<b>2,145,412</b>	<b>1,554,640</b>	<b>1,760,969</b>
<b>ACTIVOS LIQUIDOS Y NO PRODUCTIVOS</b>					
Disponibilidad	10,916,602	13,934,846	20,177,574	6,685,072	9,356,967
Otros	6,367,742	7,385,830	7,401,916	6,021,129	4,977,326
<b>TOTAL</b>	<b>19,844,487</b>	<b>23,540,454</b>	<b>29,724,902</b>	<b>14,260,841</b>	<b>16,095,262</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>181,513,863</b>	<b>170,652,118</b>	<b>190,730,924</b>	<b>172,384,108</b>	<b>129,402,295</b>
<b>FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO</b>					
Prestamos bancarios	19,809,386	26,493,098	38,000,021	29,232,535	19,719,366
Pagares Financieros	30,645,136	26,990,481	30,410,698	27,683,746	28,197,687
Otros (Depositos en garantía)	1,440,974	1,592,319	2,487,212	2,420,294	1,351,887
<b>TOTAL PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>51,895,496</b>	<b>55,075,898</b>	<b>70,897,931</b>	<b>59,336,575</b>	<b>49,268,940</b>
<b>OTROS FONDOS</b>	<b>78,892,535</b>	<b>70,544,360</b>	<b>83,268,182</b>	<b>81,704,041</b>	<b>52,641,727</b>
Prestamos a largo plazo	39,332,617	35,457,350	45,574,235	41,018,409	21,672,505
Otras cuentas acreedoras	21,290,558	18,189,507	16,038,144	21,238,498	14,076,880
Otros Pasivos(Sin costo)	18,269,360	16,897,503	21,655,803	19,447,134	16,892,342
<b>PATRIMONIO</b>	<b>50,725,832</b>	<b>45,031,860</b>	<b>36,564,811</b>	<b>31,343,492</b>	<b>27,491,628</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>181,513,863</b>	<b>170,652,118</b>	<b>190,730,924</b>	<b>172,384,108</b>	<b>129,402,295</b>

ESTADO DE RESULTADOS	2,010	2009	2008	2007	2006
Productos por Arrendamiento	28,796,168	28,535,020	25,677,367	20,424,274	17,176,414
Ints Oblig. En Bancos y Entidades de Financ. A la vista	7,465,365	9,011,807	8,731,548	6,670,356	5,188,255
<b>Margen Financiero</b>	<b>21,330,803</b>	<b>19,523,213</b>	<b>16,945,819</b>	<b>13,753,918</b>	<b>11,988,159</b>
Venta de Bienes y Equipo	0	0	0	0	0
<b>Margen Bruto</b>	<b>21,330,803</b>	<b>19,523,213</b>	<b>16,945,819</b>	<b>13,753,918</b>	<b>11,988,159</b>
Gastos varios operativos	8,440,565	8,054,146	9,280,791	8,036,972	6,310,146
<b>Margen bruto Operativo</b>	<b>12,890,238</b>	<b>11,469,067</b>	<b>7,665,028</b>	<b>5,716,946</b>	<b>5,678,013</b>
Otros Productos(Gastos) de Operación	1,343,992	4,821,982	4,189,581	3,520,438	2,919,126
<b>MARGEN NETO OPERATIVO</b>	<b>14,234,230</b>	<b>16,291,049</b>	<b>11,854,609</b>	<b>9,237,384</b>	<b>8,597,139</b>
Productos(Gastos) Extraordinarios	0	0	0	0	0
Productos(Gastos) de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0	0
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO</b>	<b>14,234,230</b>	<b>16,291,049</b>	<b>11,854,609</b>	<b>9,237,384</b>	<b>8,597,139</b>
Impuesto sobre la Renta	4,675,038	4,460,746	3,438,884	2,723,519	2,525,811
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>9,559,192</b>	<b>11,830,303</b>	<b>8,415,725</b>	<b>6,513,865</b>	<b>6,071,328</b>

Indicadores Financieros	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Rentabilidad</b>					
1. Resultado Neto / Capital y Reservas (Medio)	18.84%	26.27%	23.02%	20.78%	22.08%
2. Resultado Neto / Activos Totales (Medio)	5.27%	6.93%	4.41%	3.78%	4.69%
3. Resultado neto / Ventas	33.20%	41.46%	32.77%	31.89%	35.35%
4. Resultados Antes de Impto / Activos Totales (	7.84%	9.55%	6.22%	5.36%	6.64%
5. Gastos Operativos / Ventas	29.31%	28.23%	36.14%	39.35%	36.74%
6. Gastos Operativos / Activos Totales (Medio)	4.65%	4.72%	4.87%	4.66%	4.88%
7. Ebitda / Ventas netas	52.54%	59.42%	55.75%	53.98%	55.19%
8. Margen financiero / ventas	74.08%	68.42%	66.00%	67.34%	69.79%
<b>Capitalización</b>					
1. Pasivo / Activos Totales	72.05%	73.61%	80.83%	81.82%	78.75%
2. Capital y Reservas / Activos Totales	27.95%	26.39%	19.17%	18.18%	21.25%
3. Capital de trabajo ( activo corriente- pasivo co	119,690,582	105,770,712	110,285,665	105,471,764	73,395,060
4. Emision / Patrimonio	60.41%	59.94%	83.17%	88.32%	102.57%
5. Emision / activos totales	16.88%	15.82%	15.94%	16.06%	21.79%
<b>Liquidez</b>					
1. Activos Líquidos / Prestamos y Otros Fondos d	21.04%	25.30%	28.46%	11.27%	18.99%
2. Act. Líquidos / Ptmo. y Otros Fondos L.P.	11.97%	15.39%	17.32%	6.66%	13.19%
3. Contratos / Ptmo y Otros Fondos de Corto Plaz	1.76	1.62	1.38	1.58	1.60
4. Activos corrientes / pasivos corrientes	3.33	2.92	2.56	2.78	2.49
<b>Calidad de Activos</b>					
1. Activos productivos / total de activos	89.07%	86.21%	84.42%	91.73%	87.56%
2. Activos improductivos / total de activos	10.93%	13.79%	15.58%	8.27%	12.44%
3. Pasivos con costo / Total de activos	49.47%	52.12%	59.76%	56.81%	53.78%
4. Pasivos con costo / total de pasivos	68.65%	70.80%	73.94%	69.44%	68.28%
5. Contratos / Capital y Reservas	3.17	3.26	4.40	5.04	4.12

Derechos reservados de La Calificadora de Riesgo Regional, S.A. localizada en la 5ª avenida 15-45 zona 10, Edificio Centro Empresarial, Torre 1 segundo nivel Oficina 208, Guatemala, teléfono (502) 22693025. Queda Prohibido la reproducción o retransmisión parcial o total sin contar con la autorización correspondiente. Toda la información contenida en este documento está basada en información suministrada con los emisores, y suscriptores, así como con otras fuentes que La Calificadora considera que son confiables. La Calificadora no realiza auditoría o comprueba la veracidad o precisión de esta información. Como resultado, la información contenida en este informe se hace la entrega formal, sin asumir ninguna representación o garantía de ninguna clase. Una calificación de riesgo de La Calificadora, constituye una opinión de la solvencia y situación financiera que tiene una determinada institución financiera. La Calificadora no está comprometida de manera alguna en la oferta o venta de ningún valor financiero. Un informe de riesgo de crédito de La Calificadora, no es un documento informativo ni un sustituto de la información recopilada, confirmada, y presentada a los inversionistas por parte del emisor y de sus agentes, en conexión con la venta de oferta pública en el mercado de valores y al público en general. Las calificaciones de riesgo pueden cambiar, dejarse sin efecto, o retirarse en cualquier momento y por cualquier motivo a la libre discreción de La Calificadora. No se proporciona ningún tipo de asesoría en materia de inversiones. Las calificaciones de riesgo no son una recomendación para comprar, vender, o mantener algún tipo de valores. Las calificaciones de riesgo no hacen comentarios respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia de algún valor o instrumento financiero para un inversionista en particular, o la naturaleza de alguna posible emisión tributaria o impositiva de los pagos realizados con relación a algún valor o instrumento. La calificadora percibe honorarios de parte de emisores, aseguradoras, garantes, y suscriptores, por calificar valores, instituciones y empresas. El trabajo, publicación, o difusión de una calificación de riesgo por parte de La Calificadora, no deberá constituir un consentimiento de parte de La calificadora para utilizar su nombre como el de un experto, en conexión con cualquier declaración escrita bajo las leyes constitucionales de Guatemala y en concordancia con la ley específica del Registro de Valores y Mercancías, de la jurisdicción de Guatemala.

**DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE LARGO PLAZO DE EMISORES**

**SIMBOLOGIA**

La calificadora adoptara la estructura de símbolos siguiente para formalizar la graduación de calificaciones:

**AAA**

Un emisor con esta calificación presenta una capacidad extremadamente fuerte para cumplir con sus compromisos financieros. Es la calificación más alta asignada.

**AA**

El emisor tiene una capacidad muy fuerte para cumplir con sus compromisos financieros, difiere en un grado muy pequeño de la más alta calificación.

**A**

El emisor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus compromisos financieros pero es más susceptible que los emisores calificados en las más altas categorías.

**BBB**

El emisor presenta una adecuada capacidad para cumplir con sus compromisos financieros, sin embargo condiciones adversas o cambios en el entorno probablemente puedan debilitar su capacidad de pago.

NOTA: los emisores calificados AAA, AA, A y BBB son considerados exentos de significativas características especulativas y corresponden a emisores denominados como detentadores de "grado de inversión"

**BB**

Un emisor BB es menos vulnerable en el corto plazo que otros que presentan menor calificación, sin embargo esta expuesto a incertidumbres importantes frente a escenarios económicos adversos que pueden llevar al emisor a una inadecuación en su capacidad de cumplir con sus compromisos.

**B**

El emisor es más vulnerable que los emisores calificados como BB, sin embargo mantiene su capacidad de cumplir sus compromisos. No obstante lo anterior condiciones desfavorables en lo económico probablemente impidan el cumplimiento de dichos compromisos.

**CCC**

El emisor es vulnerable y depende de condiciones favorables en la economía y sus negocios para cumplir con sus compromisos.

**CC**

El emisor es en el presente altamente vulnerable

NOTA: Los emisores calificados como BB, B, CCC y CC son considerados como poseedores de significativas características especulativas.

R

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

DS y D

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

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado

### MODIFICADORES

Las calificaciones desde AA a CCC pueden verse ajustadas por la adición de un signo + o - los que representarían una graduación relativa dentro de una misma categoría. Estos símbolos complementarios reflejan aspectos de riesgo en relación al pago del principal o volatilidad en los retornos esperados que no han sido señalados o incorporados en la calificación.

### CALIFICACIONES DE CORTO PLAZO DE EMISORES

#### SIMBOLOGIA

Las calificadoras adoptara la estructura de símbolos siguiente para formalizar la graduación de calificaciones:

A-1

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

A-2

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

A-3

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

B

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

C

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

R

Esta calificación corresponde a emisores que se encuentran bajo supervisión regulatoria derivado de su condición financiera. Durante el proceso de supervisión, los reguladores podrían tener el poder de favorecer determinada clase de obligaciones o de

otras o pagar algunas deudas y no otras.

DS y D

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

NR

Se da tal designación cuando el emisor no ha sido calificado





**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**Flujo de Efectivo**  
**Por el Periodo comprendido de**  
**Del 01 de enero al 31 de marzo del 2012**

**I. CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA Y EL EFECTIVO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD DEL EJERCICIO		3,189,728.46 ✓
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO APLICADO A ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Depreciaciones	36,062.18	
Cuentas Incobrables	166,831.16	
Pasivo Laboral	195,308.43	
Amortizaciones	-	
Provisión Intereses Reportos	(0.00)	398,201.77
UTILIDAD NETA APLICADA A EFECTIVO		3,587,930.25
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) Disminución Contratos en Arrendamiento	174,102.15	
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	(194,688.35)	
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	(85,374.57)	
(Aumento) Disminución Otros Activos	(487,433.50)	
(Aumento) Disminución Gastos Anticipados	37,431.96	
(Aumento) Disminución Gastos de Organización	-	(555,962.31)
EFECTIVO NETO APLICADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		3,031,967.94

**II. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	(85,265.45)	
Inversiones En Valores Bancarios	-	(85,265.45)

**III. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Efectivo Recibido x Colocación de Pagarés y Reportos	13,488,774.14	
Efectivo Aplicado en Cancelación de Pagarés y Reportos	(8,843,413.10)	
Efectivo Aplicado a Sección Capital	(6,000,000.00)	
Efectivo Recibido de Préstamos	3,928,011.76	
Efectivo Aplicado a Amortización de Préstamos	(6,758,439.54)	(4,185,066.74)

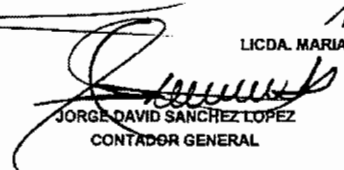
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO (1,238,364.25)

EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO 10,292,613.27

EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 9,054,249.02 ✓

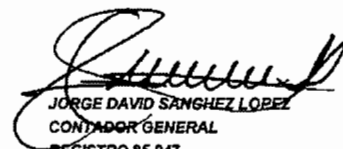
  
 LIC. CARLOS RAFAEL MENDEZ DUARTE  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 LICDA. MARIA DE LOS ANGELES ESTRADA DE VALDEZ  
 AUDITORA INTERNA

  
 JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
 CONTADOR GENERAL

EL INFRASCRITO PERITO CONTADOR, CON REGISTRO NUMERO 85,947, CERTIFICA: QUE EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO QUE ANTECEDE CORRESPONDE A LA EMPRESA ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. (ARCESA), EL CUAL FUE REALIZADO EN BASE A LOS REGISTROS CONTABLES AL 31 DE MARZO DEL 2012

GUATEMALA, 31 DE MARZO DEL 2012

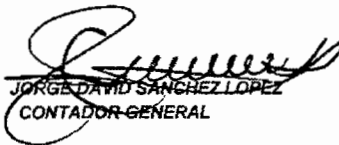
  
 JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
 CONTADOR GENERAL  
 REGISTRO 85,947

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
Para el Periodo Terminado al 31 de marzo del 2012

<b>CREDITOS DIFERIDOS</b>		
Seguro de Equipos en Arrendamiento Largo Plazo	<u>8,349,032.29</u>	
<b>TOTAL CREDITOS DIFERIDOS</b>		8,349,032.29
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>139,439,296.66</u>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Capital Autorizado	50,000,000.00	
(-)Capital no Suscrito	(25,000,000.00)	
<b>CAPITAL PAGADO</b>		25,000,000.00
<b>UTILIDADES Y RESERVAS</b>		
Reservas de Capital	4,820,999.11	
Utilidades de Años Anteriores	21,107,845.73	
Utilidad del Ejercicio Pre impuesto y reserva	<u>3,189,728.48</u>	
<b>TOTAL UTILIDADES MAS RESERVAS</b>		29,118,573.32
<b>TOTAL PASIVO Y PART. ACCIONISTAS</b>		<u><u>193,557,869.98</u></u>

  
LIC. CARLOS RAFAEL MENDEZ DUARTE  
REPRESENTANTE LEGAL

  
LICDA. MARIA DE LOS ANGELES ESTRADA DE VALDEZ  
AUDITORA INTERNA

  
JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
CONTADOR GENERAL

EL INFRASCRITO PERITO CONTADOR, REGISTRADO EN LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBU-  
TARIA BAJO EL NUMERO 85,947 CERTIFICA: QUE EL BALANCE GENERAL QUE ANTECEDE CORRESPONDE A LA  
EMPRESA ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. (ARCESA), EL CUAL PRESENTA SU SITUACION FINANCIERA,  
AL 31 DE MARZO DEL 2011 Y PARA PRESENTACION ALGUNAS CUENTAS ESTAN DIVIDIDAS EN CORTO Y LARGO PLAZO.

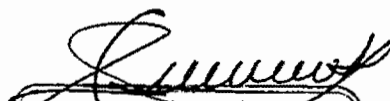
GUATEMALA 31 DE MARZO DEL 2012

  
JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
CONTADOR GENERAL  
REGISTRO 85,947

*Jorge David Sánchez López*  
PERITO CONTADOR  
NIT.: 983042-1

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 Para el Periodo Terminado al 31 de marzo del 2012

<b>ACTIVO</b>		
<b>Circulante o Corriente</b>		
Caja y Bancos	9,054,249.02	
Cuentas por cobrar	2,071,487.40	
Contratos de bienes en arrendamiento	109,260,913.26	
(-) Reserva Ctas Incobrables Corto Plazo	(3,282,303.61)	
Inversiones en otras empresas	999,900.00	
Gastos Anticipados	<u>81,192.33</u>	
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>		<b>118,185,438.40</b>
<b>LARGO PLAZO</b>		
Contratos de bienes en arrendamiento Largo Plazo	71,488,014.02	
(-) Reserva Ctas Incobrables Largo Plazo	(2,169,369.46)	
Propiedades y Equipo	6,308,873.43	
(-) Depreciación Acumulada	<u>(4,006,673.36)</u>	
		<b>71,620,844.63</b>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>		
Impuestos por aplicar	<u>3,751,586.95</u>	
<b>TOTAL CARGOS DIFERIDOS</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>193,557,869.98</u></b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>		
Cuentas por Pagar	6,991,556.84	
Prestamos	22,046,255.18	
Otros obligaciones por pagar	278,241.49	
Pagares Financieros Arrenda I y II	41,685,582.16	
Productos por Devengar Contratos	15,777,252.03	
Prestaciones Laborales	<u>258,566.99</u>	
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>		<b>87,037,454.69</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Otras Obligaciones por pagar largo plazo	-	
Prestamos	38,244,689.33	
Productos por Devengar Contratos Largo Plazo	5,528,561.87	
Prestaciones Laborales	<u>279,558.48</u>	
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>44,052,809.68</b>

  
**Jorge David Sánchez Lopez**  
 PERITO CONTADOR  
 NIT.: 983042-1

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Del 01 de Enero al 31 de marzo del 2012**

**PRODUCTOS**

Productos Equipo en Arrendamiento	6,347,456.40
Venta de Bienes y Equipo	406,917.49
Otros	<u>648,990.70</u>

Total de Productos 7,403,364.59

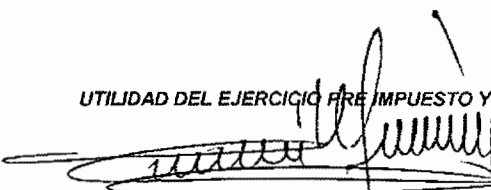
**GASTOS**

(-) Gastos de Administración	(2,345,594.00)
(-) Gastos Financieros	(1,661,528.80)
(-) Perdidas por reexpresion de ctas a T.c.	<u>(206,513.31)</u>

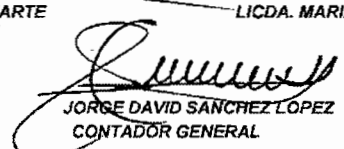
Total de Gastos (4,213,636.11)  
Ganancia en Operación 3,189,728.48

UTILIDAD DEL EJERCICIO PRE IMPUESTO Y RESERVA LEGAL

3,189,728.48

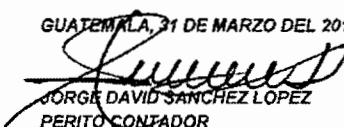
  
LIC. CARLOS RAFAEL MENDEZ DUARTE  
REPRESENTANTE LEGAL

  
LICDA. MARIA DE LOS ANGELES ESTRADA DE VALDEZ  
AUDITORA INTERNA

  
JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
CONTADOR GENERAL

EL INFRASCRITO PERITO CONTADOR, REGISTRADO EN LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA BAJO EL NUMERO 85,947 CERTIFICA: QUE EL ESTADO DE RESULTADOS QUE ANTECEDE CORRESPONDE A LA EMPRESA ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A. (ARCESA), EL CUAL FUE TOMADO DE SUS REGISTROS CONTABLES.

GUATEMALA, 31 DE MARZO DEL 2012

  
JORGE DAVID SANCHEZ LOPEZ  
PERITO CONTADOR  
REGISTRO 85,947

*Jorge David Sánchez López*  
PERITO CONTADOR  
NIT.: 983042-1



INDICES FINANCIEROS ACUMULADOS  
CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE 2012  
DE ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

**A. LIQUIDEZ**

*Razón corriente:*

TRIMESTRE AL	ACTIVOS CORRIENTES	PASIVOS A CORTO PLAZO	RAZON CORRIENTE
31 marzo 2012	118,185	87,037	1.36

\* Valor en miles de Quetzales

*Rotación de Cuentas por Cobrar:*

TRIMESTRE AL	CUENTAS POR COBRAR	VENTAS	FACTURACION PROMEDIO	ROTACION DE CTAS. POR COBRAR
31 de marzo 2012	2,071	7,229	80.32	26 días de cobro

\* Valor en miles de Quetzales

**B. ENDEUDAMIENTO**

*Razón de endeudamiento:*

TRIMESTRE AL	PASIVO TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZON ENDEUDAMIENTO
31 de marzo 2012	139,439	193,558	72.04%

\* Valor en miles de Quetzales

*Razón Pasivo-Capital:*

TRIMESTRE AL	DEUDA TOTAL	PATRIMONIO	RAZON PASIVO-CAPITAL
31 de marzo 2012	139,439	54,118	257.66%

\* Valor en miles de Quetzales

**Cobertura de Intereses:**

TRIMESTRE AL	TOTAL UTILIDADES IMP - GTO	TOTAL DE GASTOS POR INTERESES	COBERTURA DE INTERESES
31 de marzo 2012	4,677	1,487	3.15

\* Valor en miles de Quetzales

**C. RENDIMIENTO**

*Rendimiento sobre capital (anualizado)*

TRIMESTRE AL	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPTO.	PATRIMONIO	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de marzo 2012	12,760	54,118	23.58%

\* Valor en miles de Quetzales

*Rendimiento sobre capital (según Estados Financieros)*

TRIMESTRE AL	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPTO.	CAPITAL CONTABLE	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de marzo 2012	3,190	54,118	5.89%

\* Valor en miles de Quetzales

*Utilidades sobre ventas*

TRIMESTRE AL	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPTO.	VENTAS NETAS	MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS
31 de marzo 2012	3,190	7,229	44.13%

\* Valor en miles de Quetzales

*Ganancia Operativa*

TRIMESTRE AL	UTILID. ANTES DE IMPUESTO + GTOS. FINANCIEROS	VENTAS NETAS	GANANCIA OPERATIVA
31 de marzo 2012	4,677	7,229	64.70%

\* Valor en miles de Quetzales

*Inmovilización de la Inversión*

TRIMESTRE AL	ACTIVO TOTAL- ACT. CORRIENTE	ACTIVO TOTAL	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de marzo 2012	75,373	193,558	38.94%

\* Valor en miles de Quetzales



**INDICES FINANCIEROS ACUMULADOS  
CORRESPONDIENTE A LOS CIERRES AUDITADOS HASTA EL 2011  
DE ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.**

**A. LIQUIDEZ**

*Razón corriente:*

<b>CIERRES AL</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>RAZON CORRIENTE</b>
31 diciembre 2009	116,552	79,202	1.47
31 diciembre 2010	111,381	77,408	1.44
31 diciembre 2011	118,544	82,094	1.44

\* Valor en miles de Quetzales

*Rotación de Cuentas por Cobrar:*

<b>CIERRES AL</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>VENTAS</b>	<b>FACTURACION PROMEDIO</b>	<b>ROTACION DE CTAS. POR COBRAR</b>
31 de diciembre 2009	2,155	28,535	78.18	28 días de cobro
31 de diciembre 2010	2,016	28,796	78.89	26 días de cobro
31 de diciembre 2011	1,107	27,702	75.90	15 días de cobro

\* Valor en miles de Quetzales

NOTA: Ver Nota 6 (Estados Financieros) Cuentas por cobrar –Arrendamientos por cobrar, el cual está desglosado de la siguiente forma:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Arrendamientos por cobrar	1,107,000	2,015,699
Cuentas por cobrar en proceso jurídico	1,238,611	907,457
Equipo para arrendar	5,268,398	1,722,123
Plan de pagos	0	40,000
	<hr/>	<hr/>
	7,614,009	4,685,279
Estimación para cuentas incobrables	(70,368)	(88,895)
<b>Total</b>	<hr/> <b>7,543,641</b>	<hr/> <b>4,596,384</b>



**B. ENDEUDAMIENTO**

*Razón de endeudamiento:*

CIERRES AL	PASIVO TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZON DE ENDEUDAMIENTO
31 de diciembre 2009	125,620	170,652	73.61%
31 de diciembre 2010	130,788	181,514	72.05%
31 de diciembre 2011	136,914	193,843	70.63%

\* Valor en miles de Quetzales

*Razón Pasivo-Capital:*

CIERRES AL	DEUDA TOTAL	PATRIMONIO	RAZON PASIVO-CAPITAL
31 de diciembre 2009	125,620	45,032	278.96%
31 de diciembre 2010	130,788	50,726	257.83%
31 de diciembre 2011	136,914	56,929	240.50%

\* Valor en miles de Quetzales

*Cobertura de Intereses:*

TRIMESTRE AL	TOTAL UTILIDADES IMP + GTO	TOTAL DE GASTOS POR INTERESES	COBERTURA DE INTERESES
31 de diciembre 2009	20,508	8,678	2.36
31 de diciembre 2010	16,635	7,076	2.35
31 de diciembre 2011	16,660	6,057	2.75

\* Valor en miles de Quetzales

NOTA: Ver Nota 18 – Intereses -

## C. RENDIMIENTO

### *Rendimiento sobre capital*

CIERRES AL	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	CAPITAL CONTABLE	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de diciembre 2009	11,830	45,032	26.27%
31 de diciembre 2010	9,559	50,726	18.84%
31 de diciembre 2011	10,603	56,929	18.62%

\* Valor en miles de Quetzales

### *Utilidades sobre ventas*

AL	EJERCICIO DESPUES DE IMPTO.	NETAS	SOBRE VENTAS
31 de diciembre 2009	11,830	28,535	41.46%
31 de diciembre 2010	9,559	28,796	33.20%
31 de diciembre 2011	10,603	27,702	38.28%

\* Valor en miles de Quetzales

### *Ganancia Operativa*

CIERRES AL	UTILIDAD EN OPERACIÓN	VENTAS NETAS	GANANCIA OPERATIVA
31 de diciembre 2009	11,469	28,535	40.19%
31 de diciembre 2010	12,890	28,796	44.76%
31 de diciembre 2011	12,533	27,702	45.24%

\* Valor en miles de Quetzales

### *Inmovilización de la Inversión*

CIERRES AL	ACT.TOTAL - ACT. CORRIENTE	ACTIVO TOTAL	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 de diciembre 2009	54,100	170,652	31.70%
31 de diciembre 2010	70,133	181,514	38.64%
31 de diciembre 2011	75,299	193,843	38.85%

\* Valor en miles de Quetzales



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME  
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

### *Dictamen sobre Estados Financieros*

A la Asamblea de Accionistas de  
Arrendadora Centroamericana, S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

La administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de acuerdo con normas contables descritas en Nota 3 (a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desarrollar los procedimientos que sean necesarios para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, los movimientos de patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS S. C.**

Firma miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**



**Lic. Hugo Arévalo Pérez**

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,

28 de enero de 2011.

# ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

## BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

	2010	2009	2010	2009
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				
Efectivo (Nota 4)	10,916,602	13,934,846	19,809,386	26,493,098
Cuentas por Cobrar - Contratos de bienes en arrendamiento a corto plazo - Neto (Nota 5)	94,096,720	95,231,828	30,645,136	26,990,481
Cuentas por cobrar - Neto (Nota 6)	4,596,364	5,494,006	50,454,522	53,483,579
Impuestos por liquidar (Nota 7)	1,744,417	1,850,429	8,736,682	8,420,688
Gastos anticipados	26,941	41,395	1,440,974	1,592,319
	100,464,462	102,617,658	11,546,033	11,895,795
Total de activo corriente	111,381,064	116,552,504	15,407,405	13,822,601
	111,381,064	116,552,504	77,407,960	79,201,975
<b>CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO - Neto (Nota 5)</b>	66,572,756	51,679,936	5,883,153	4,366,906
<b>INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 8)</b>	999,900	199,900	39,332,617	35,457,350
<b>PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 9)</b>	2,560,143	2,219,778	7,868,216	6,304,300
	999,900	199,900	296,085	289,727
	66,572,756	51,679,936	130,788,031	125,620,258
<b>OTRAS CUENTAS ACREEDORAS A LARGO PLAZO (Nota 14)</b>	5,883,153	4,366,906	22,000,000	19,326,100
<b>PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 10)</b>	39,332,617	35,457,350	4,290,848	3,812,888
<b>SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)</b>	7,868,216	6,304,300	14,876,792	10,062,569
<b>PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3(f)]</b>	296,085	289,727	9,559,192	11,830,303
Total de pasivo	130,788,031	125,620,258	50,725,832	45,031,860
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
Capital suscrito y pagado				
(Capital autorizado 500,000 acciones comunes nominales de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 220,000 y 193,261, respectivamente)				
Reserva legal (Nota 16)				
Utilidades acumuladas				
Utilidad neta del año				
Total de patrimonio de los accionistas				
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	181,513,863	170,652,118	181,513,863	170,652,118

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

# ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

## ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS (Nota 17)	Q 28,796,168	Q 28,535,020
GASTOS FINANCIEROS (Nota 18)	7,465,365	9,011,807
Utilidad bruta	<u>21,330,803</u>	<u>19,523,213</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	8,440,565	8,054,146
Utilidad en operación	<u>12,890,238</u>	<u>11,469,067</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 20)	1,343,992	4,821,982
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	<u>14,234,230</u>	<u>16,291,049</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 21)	(4,675,038)	(4,460,746)
Utilidad neta del año	<u>Q 9,559,192</u>	<u>Q 11,830,303</u>

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

## **ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

### **ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

	2010	2009
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>		
Saldo al inicio del año	Q 19,326,100	Q 17,569,200
Más -		
Suscripción de acciones a través del pago de dividendos <u>a/</u>	2,673,900	1,756,900
Saldo al final del año	22,000,000	19,326,100
<b>RESERVA LEGAL (Nota 16):</b>		
Saldo al inicio del año	3,812,888	3,222,672
Más (menos) -		
Traslado de utilidades acumuladas	477,960	591,515
Ajuste por rectificación período 2008	-	(1,299)
Saldo al final del año	4,290,848	3,812,888
<b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
Saldo al inicio del año	10,062,569	7,357,214
Más (menos) -		
Traslado de utilidad neta del año anterior	11,830,303	8,415,725
Pago de dividendos <u>a/</u>	(6,539,120)	(4,951,320)
Traslado a la reserva legal	(477,960)	(591,515)
Ajuste por rectificación período 2008	-	(167,535)
Saldo al final del año	14,875,792	10,062,569
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO:</b>		
Saldo al inicio del año	11,830,303	8,415,724
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(11,830,303)	(8,415,724)
Utilidad neta del año	9,559,192	11,830,303
Saldo al final del año	9,559,192	11,830,303
	Q 50,725,832	Q 45,031,860
 <u>a/</u> Estos dividendos decretados fueron pagados de la forma siguiente:		
Suscripción y pago de acciones	Q 2,673,900	Q 1,756,900
Pagos en efectivo	3,865,220	3,194,420
	Q 6,539,120	Q 4,951,320

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



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

	2010	2009
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta del año	Q 9,559,192	Q 11,830,303
<i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Estimación para cuentas incobrables	411,638	176,076
Depreciaciones	384,077	396,078
Provisión para indemnizaciones	101,175	93,612
Ganancia en venta de activos	(267)	(48,472)
Ajuste a utilidades acumuladas	-	(168,834)
	<u>10,455,815</u>	<u>12,278,763</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>		
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>		
Otras cuentas acreedoras	3,101,051	-
Seguros no vencidos	1,563,916	-
Cuentas por cobrar	911,062	-
Cuentas por pagar	315,994	2,153,210
Impuestos por liquidar	106,012	569,870
Gastos anticipados	14,455	117,468
Contrato de bienes en arrendamiento -Neto	-	13,893,102
Impuestos por pagar	-	535,621
Otros activos	-	514
	<u>6,012,490</u>	<u>17,269,785</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>		
Contrato de bienes en arrendamiento -Neto	(14,182,298)	-
Impuestos por pagar	(514,411)	-
Depósitos en garantía	(151,345)	(894,893)
Pago de indemnizaciones	(94,919)	(71,668)
Otras cuentas acreedoras	-	(3,563,937)
Seguros no vencidos	-	(1,754,031)
Cuentas por cobrar	-	(645,313)
	<u>(14,942,973)</u>	<u>(6,929,842)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación (Van...)	Q 1,525,332	Q 22,618,706

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Vienen...	Q 1,525,332	Q 22,618,706
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversión en acciones	(800,000)	(199,900)
Adquisiciones de Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(724,833)	(668,109)
Venta de equipo	267	245,025
Efectivo neto (aplicado) a las actividades de inversión	<u>(1,524,566)</u>	<u>(622,984)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamos bancarios	26,819,292	22,845,033
Aumento (Disminución) neto de pagarés financieros	3,654,655	(3,420,217)
Amortización de préstamos bancarios	(29,627,736)	(44,468,846)
Pago de dividendos	(3,865,220)	(3,194,420)
Efectivo neto (aplicado) a las actividades de financiamiento	<u>(3,019,009)</u>	<u>(28,238,450)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(3,018,242)</b>	<b>(6,242,728)</b>
<b>EFECTIVO, al inicio del año</b>	<b>13,934,846</b>	<b>20,177,574</b>
<b>EFECTIVO, al final del año</b>	<b>Q 10,916,602</b>	<b>Q 13,934,846</b>

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

# ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 1. Breve historia de la Compañía

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Compañía"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

### 2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2010 y 2009 en el mercado bancario era de Q 8.01 y Q 8.35 por US\$ 1.00, respectivamente.

### 3. Principales políticas contables

#### (a) Bases de presentación

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

#### (b) Bienes en arrendamiento

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.

(c) Estimación para cuentas incobrables

La política de la Compañía es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas.

(d) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran a su valor de costo, sin importar el porcentaje de participación en la compañía subsidiaria.

(e) Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan por el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Equipo de cómputo	33%
Equipo de cómputo –Reinversión	20%
Mobiliario y equipo de oficina	20%
Mejoras a edificios	5%
Vehículos	20%

(f) Indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Compañía es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de los sueldos.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 296,085 y Q289,727, que representa el 10% y 12% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 2,933,343 y Q 2,474,255 respectivamente.

(g) Productos de arrendamientos

Los productos de arrendamientos constituyen los ingresos que la Compañía gana por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa con cargo a la cuenta "Productos por devengar", cuando se devengan.

(h) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

(i) Administración de riesgos

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una Compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra Compañía. Estos instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos se describen a continuación:

**Riesgo de crédito y de contraparte**

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Compañía realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

**Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Para mitigar el riesgo de mercado, la administración de la Compañía establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus créditos.

**Riesgo de liquidez y financiamiento**

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, las políticas de administración de la Compañía establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Compañía que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

#### 4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las disponibilidades se integraban así:

	2010	2009
Moneda nacional–		
Banco Industrial, S. A.	Q 2,952,929	Q 1,976,338
Banco Internacional, S. A.	1,535,783	3,330,026
Banco G&T Continental, S. A.	766,839	1,534,118
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	559,488	1,319,021
Banco Reformador, S. A.	452,323	48,243
Citibank Guatemala, S. A.	166,044	553,892
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	38,775	12,481
Banco de América Central, S. A.	24,449	8,168
	<u>6,496,630</u>	<u>8,782,287</u>
Moneda extranjera– <u>a/</u>		
Banco Internacional, S. A.	1,725,353	2,545,998
GTC Bank	953,354	1,495,565
Banco Industrial, S. A.	875,963	452,573
Citibank Guatemala, S. A.	603,090	354,345
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	213,864	223,748
Mercom Bank	46,448	78,430
	<u>4,418,072</u>	<u>5,150,659</u>
Caja chica –	1,900	1,900
	<u>Q 10,916,602</u>	<u>Q 13,934,846</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 551,570 y US\$ 616,845 convertidos a tasa de cambio a fecha de cierre (véase nota 2).

#### 5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	2010	2009
Total contratos de bienes en arrendamiento	Q 165,638,635	Q 151,455,427
(Menos)		
Estimación para cuentas incobrables (Nota 6 <u>b/</u> )	(4,969,159)	(4,543,663)
Sub – total (Van . . . )	<u>Q 160,669,476</u>	<u>Q 146,911,764</u>

	2010	2009
Vienen . . .	Q 160,669,476	Q 146,911,764
Menos – Porción corriente	(94,096,720)	(95,231,828)
Porción a largo plazo	Q 66,572,756	Q 51,679,936

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 5,605,899 y Q 5,351,539, respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

Año finalizado el	Rentas
31 de diciembre de 2011	Q 97,006,928
31 de diciembre de 2012	46,631,471
31 de diciembre de 2013	21,606,531
31 de diciembre de 2014	240,298
31 de diciembre de 2015	153,407
	<u>Q 165,638,635</u>

#### 6. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2010	2009
Arrendamientos por cobrar <u>a/</u>	Q 2,015,699	Q 2,155,433
Equipo para arrendar	1,722,123	2,174,631
Cuentas por cobrar en proceso jurídico	907,457	1,255,749
Documentos por cobrar	40,000	-
Comisiones	-	10,528
	<u>4,685,279</u>	<u>5,596,341</u>
Estimación para cuentas incobrables <u>b/</u>	(88,895)	(102,335)
	<u>Q 4,596,384</u>	<u>Q 5,494,006</u>

a/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuales provienen de la cuenta "Bienes en arrendamiento" y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2010	2009
De 1 a 30 días	Q 1,943,466	Q 1,385,427
De 31 a 60 días	58,893	507,488
Más de 60 días	13,340	262,518
	<u>Q 2,015,699</u>	<u>Q 2,155,433</u>

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, el movimiento de esta cuenta, de conformidad con el procedimiento de la Compañía, fue el siguiente:

	2010	2009
Reservas contratos de bienes de arrendamiento	Q 4,543,663	Q 4,979,567
Reservas de cuentas por cobrar	102,335	128,788
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>4,645,998</b>	<b>5,108,355</b>
Créditos	(421,023)	(1,144,586)
Débitos por regularizaciones	833,079	682,229
<b>Efecto neto de créditos y débitos</b>	<b>412,056</b>	<b>(462,357)</b>
Reservas contratos de bienes de arrendamiento	4,969,159	4,543,663
Reservas de cuentas por cobrar	88,895	102,335
<b>Saldo al final del año</b>	<b>Q 5,058,054</b>	<b>Q 4,645,998</b>

#### 7. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar se conforma por los saldos a favor de la Compañía pagados por los conceptos siguientes:

	2010	2009
Impuesto de Solidaridad –ISO	Q 1,744,417	Q 1,422,115
Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz –IETAAP	-	428,314
Impuesto al Valor Agregado –IVA	-	-
	<u>Q 1,744,417</u>	<u>Q 1,850,429</u>



## 8. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía tenía invertidos Q 599,900 y Q 99,900, respectivamente, en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100 cada una, las cuales representan el 99.90% del capital pagado de dicha compañía. Adicionalmente durante el período se realizaron anticipos a futuras capitalizaciones por Q 300,000 [ver Nota 3(d)]. Los anticipos al cierre del ejercicio ascienden a Q 400,000.

## 9. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los bienes que integran este rubro se clasificaban como se detalla a continuación:

	Montos en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	1,366,794	210,000	-	1,576,794
Mejoras a edificios	1,443,749	315,622	-	1,759,371
Equipo de cómputo	1,181,707	192,776	-	1,374,483
Mobiliario y equipo de oficina	1,063,088	6,435	7,584	1,061,939
Vehículos	487,594	-	-	487,594
	<u>5,542,932</u>	<u>724,833</u>	<u>7,584</u>	<u>6,260,181</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones acumuladas <u>a/</u>	(3,323,154)	7,584	(384,468)	(3,700,038)
Mobiliario, equipo y otros –neto	<u>2,219,778</u>			<u>2,560,143</u>

## 10. Préstamos bancarios a/

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2010	2009
<i>Banco Internacional, S. A. –</i>		
Préstamo No. 300-700-00072-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2010 asciende a US\$ 1,167,188.	Q 9,349,179	Q -
Préstamo No. 303-000-02282-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2011.	4,833,334	6,833,333
Van...	Q 14,182,513	Q 6,833,333

	2010	2009
Vienen...	Q 14,182,513	Q 6,833,333
Préstamo No. 303-000-02235-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2011.	2,333,333	3,333,333
Préstamo No. 303-000-01998-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en agosto de 2012.	1,666,667	2,666,668
Préstamo en US\$ No. 3007-00000-61 con garantía fiduciaria, con vencimiento en noviembre de 2013, el cual fue cancelado en noviembre de 2010.	-	5,660,796
<i>Banco Industrial, S.A. –</i>		
Préstamo No. 51-00114909197 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2015. Al 31 de diciembre de 2010 ascendía a US\$ 883,733	7,078,700	-
Préstamo No. 11-001-1409-018-3 con garantía fiduciaria y vencimiento en julio de 2014.	3,666,640	4,666,660
Préstamo No. 11-001-1409-010-0 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2012.	1,249,925	2,249,945
<i>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –</i>		
Préstamo No. 001-0437066 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2014.	7,666,676	9,666,668
Préstamo No. 001-0197410 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2012.	1,333,304	2,333,312
Préstamo No. 001-0304283 con garantía fiduciaria y vencimiento en julio de 2010.	-	1,166,699
<i>GTC BANK INC.</i>		
Préstamo en US\$ No. 6093 con garantía fiduciaria y vencimiento en enero de 2016. Al 31 de diciembre de 2010 el saldo ascendía a US\$ 400,171.	3,205,368	-
Préstamo en US\$ No. 5828-131100001110 con garantía fiduciaria vence en junio de 2014. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, ascendía a US\$ 358,482 y US\$ 458,571, respectivamente.	2,871,442	3,829,068
Van...	Q 45,254,568	Q 42,406,482

	2010	2009
Vienen...	Q 45,254,568	Q 42,406,482
Préstamo en US\$ No. 01-000776-5 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2011. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo ascendía a US\$ 108,348 y US\$ 238,433 respectivamente.	867,871	1,990,918
<i>Banco Reformador, S. A. –</i> Préstamo No. 110733711 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2015	4,166,667	-
<i>Banco Agrícola (Panamá), S. A. –</i> Préstamo en US\$ No.1320320061 con garantía fiduciaria y vence en mayo de 2010. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos ascendían a US\$ 450,201 y US\$ 450,237 respectivamente.	3,606,112	3,759,475
<i>Banco G&amp;T Continental, S. A. –</i> Préstamo No. 010029960 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2013.	2,816,000	3,824,000
<i>Citibank de Guatemala, S. A. –</i> Préstamo en US\$ No. 166476 con garantía fiduciaria y vence en octubre de 2012. Los saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a US\$ 238,440 y US\$ 368,527 respectivamente.	1,909,902	3,077,201
Préstamo en US\$ No. 149260 con garantía fiduciaria, y vence en enero de 2012. Los saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a US\$ 65,029 y US\$ 125,066 respectivamente.	520,883	1,044,299
<i>Ebna Bank, N.V. –</i> Préstamo en US\$ No. 300106-134-05 con garantía fiduciaria, cancelado en noviembre 2010.	-	3,341,756
Préstamo en US\$ No. 300106-134-06 con garantía fiduciaria, cancelado en noviembre 2010.	-	2,506,317
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>Q 59,142,003</b>	<b>Q 61,950,448</b>
Menos – Porción corriente	(19,809,386)	(26,493,098)
<b>Porción a largo plazo</b>	<b>Q 39,332,617</b>	<b>Q 35,457,350</b>

a/ Durante los años 2010 y 2009, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado.

## 11. Pagarés financieros

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 20,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés de entre el 7.25% y 8% anual al 31 de diciembre de 2010 y entre el 7.50% y 8% al 31 de diciembre de 2009; en ambos años su plazo de vencimiento no excedía de un año.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estadounidenses, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés entre 4.5% y 6 % anual para el año 2010 y del 6% anual para el año 2009, respectivamente; en ambos años su plazo de vencimiento aproximado era de un año.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pagarés ARRENDA I	Q 19,943,000	Q 16,418,000
Pagarés ARRENDA II, colocados en US\$ 1,336,097 y US\$ 1,266,165 respectivamente.	<u>10,702,136</u>	<u>10,572,481</u>
	<u>Q 30,645,136</u>	<u>Q 26,990,481</u>

## 12. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de este rubro se integra así:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores de bienes para arrendar	Q 5,160,565	Q 3,564,892
Depósitos para arrendamientos futuros	422,995	1,279,241
Seguros de bienes en arrendamiento (Ver Nota 15)	672,994	470,327
Honorarios	263,185	235,300
Impuesto al Valor Agregado –IVA	78,600	352,249
Prestaciones laborales –		
Otras bonificaciones	55,976	50,483
Bono 14	49,932	46,506
Cuotas por pagar al IGSS	18,337	16,782
Impuestos por pagar	42,163	35,528
Dividendos	31,328	25,084
Otras cuentas por pagar	<u>1,940,607</u>	<u>2,344,296</u>
	<u>Q 8,736,682</u>	<u>Q 8,420,688</u>

### 13. Depósitos en garantía

La Compañía tiene algunos contratos de arrendamiento que incluyen el pago de depósitos en garantía, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a Q 1,440,974 y Q 1,592,319, respectivamente. Estos depósitos no generan intereses y son amortizados mensualmente conforme el cliente cancela sus cuotas.

### 14. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las otras cuentas acreedoras se integraban como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 14,763,381	Q 11,720,194
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares a/	6,516,749	6,427,555
Otros productos a devengar.	10,428	-
Productos a devengar por contratos de arrendamiento (en proceso jurídico).	-	41,758
	<hr/>	<hr/>
Total cuentas acreedoras	21,290,558	18,189,507
Menos – Porción corriente	(15,407,405)	(13,822,601)
	<hr/>	<hr/>
Porción a largo plazo	Q 5,883,153	Q 4,366,906
	<hr/>	<hr/>

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a US\$ 813,577 y US\$ 769,767 respectivamente.

### 15. Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros no Vencidos", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar" (Nota 12).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los seguros no vencidos ascendían a Q 7,868,216 y Q 6,304,300, respectivamente.

## 16. 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, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

## 17. Ingresos

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, por los siguientes conceptos:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Productos de arrendamientos <u>a/</u>	Q 24,366,070	Q 24,834,097
Comisiones por contratos	2,548,575	1,982,198
Venta de bienes <u>b/</u>	1,881,523	1,718,725
	<u>Q 28,796,168</u>	<u>Q 28,535,020</u>

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver Nota 3 (f).

b/ Corresponde a los valores de las opciones de compra ejercidas por arrendatarios, de los bienes arrendados. Ver Nota 3 (g).

## 18. Gastos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Intereses –		
Préstamos bancarios	Q 5,046,398	Q 6,602,385
Pagarés ARRENDA I	1,410,558	1,318,188
Pagarés ARRENDA II	619,529	757,889
	<u>7,076,485</u>	<u>8,678,462</u>
Comisiones por colocación –		
Pagarés ARRENDA I	249,820	202,288
Pagarés ARRENDA II	105,498	103,193
Otros	33,562	27,864
	<u>388,880</u>	<u>333,345</u>
	<u>Q 7,465,365</u>	<u>Q 9,011,807</u>

## 19 Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, fueron los siguientes:

	2010	2009
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 5,294,611	Q 4,982,619
Otras remuneraciones	1,237,103	1,319,282
Gastos de oficina	499,159	460,098
Cuentas incobrables	411,638	176,076
Depreciaciones	384,077	396,078
Mercadeo	194,844	152,816
Indemnizaciones [Ver Nota 3 (e)]	101,175	93,612
Costos sobre rentas exentas	8,544	22,325
Amortizaciones	-	513
Gastos generales	309,414	450,727
	<u>Q 8,440,565</u>	<u>Q 8,054,146</u>

## 20. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía obtuvo otros ingresos e incurrió en otros gastos por los conceptos que se indican a continuación:

	2010	2009
Otros ingresos –		
Ganancia en primas de seguros de bienes	Q 1,334,742	Q 1,566,229
Intereses por mora	243,145	1,231,932
Productos por operaciones de seguros	224,645	231,517
Intereses ganados en cuentas bancarias	140,714	179,234
Recuperación de cartera morosa	58,264	22,500
Ganancia en venta de activos fijos	267	48,471
Re-expresión de cuentas de balance	-	1,542,183
Diversos	507,547	234,022
	<u>2,509,324</u>	<u>5,056,088</u>
Otros gastos –		
Re-expresión de cuentas de balance	(1,084,105)	-
Costos financiero sobre rentas exentas	(58,371)	(199,714)
Honorarios por escrituración	(14,576)	(21,042)
Comisiones bancarias	(8,280)	(13,350)
	<u>1,165,332</u>	<u>(234,106)</u>
	<u>Q 1,343,992</u>	<u>Q 4,821,982</u>

## 21. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta -ISR correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, fue preparado por la Administración como sigue:

	2010	2009
Utilidad antes del ISR	Q 14,234,230	Q 16,291,049
Más (menos)		
Pérdida por re-expresión de cuentas	1,084,105	
Gastos no deducibles	67,177	288,114
Ganancia por re-expresión de cuentas	-	(1,542,183)
Ingresos no afectos	(382,854)	(870,451)
Ganancias de capital	(267)	(48,472)
Renta imponible	15,002,391	14,118,057
Tarifa de impuesto	31%	31%
Impuesto Sobre la Renta determinado	Q 4,650,741	Q 4,376,598
Impuesto Sobre Productos Financieros	24,213	69,122
Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital	84	15,026
<b>Impuesto Sobre la Renta e IPF del año</b>	<b>4,675,038</b>	<b>4,460,746</b>
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(3,306,661)	(2,577,958)
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q 1,368,377	Q 1,882,788

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los períodos finalizados el 31 de diciembre 2008 y 2009. El derecho del Estado de efectuar revisiones a las declaraciones de impuesto prescribe en cuatro años contados a partir del 1 de enero del año inmediato siguiente al año de vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración, según lo establecen las reformas al Código Tributario, Decreto No. 58-96 del Congreso de la República de Guatemala, vigente a partir del 16 de agosto de 1996.

La Administración de la Compañía, optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen de pago del impuesto previsto en el artículo 72 de la Ley, del Impuesto Sobre la Renta (Decreto 26-92 del Congreso de la República), el cual consiste en pagar el impuesto aplicando un tipo impositivo del treinta y uno por ciento (31%) a la renta imponible determinada deduciendo de su renta bruta, los costos y gastos necesarios para producir y conservar la fuente productora de las rentas gravadas, tal y como se indica en los artículos 38 y 39 de dicha Ley.

El Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz – IETAAP, con cargo a las personas individuales o jurídicas que realizan actividades mercantiles, se paga en forma trimestral, sobre una base imponible constituida por la



cuarta parte del activo neto o la cuarta parte de los ingresos brutos, la que sea mayor, exceptuando aquellas empresas que opten por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley de dicho Impuesto.

El 1 de enero de 2009 cobró vigencia, el Impuesto de Solidaridad (Decreto 73-2008), con cargo a las personas individuales o jurídicas que realizan actividades mercantiles, se paga en forma trimestral, sobre una base imponible constituida por la cuarta parte del activo neto o la cuarta parte de los ingresos brutos, en el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible sobre los ingresos brutos

## **TERCER PUNTO INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

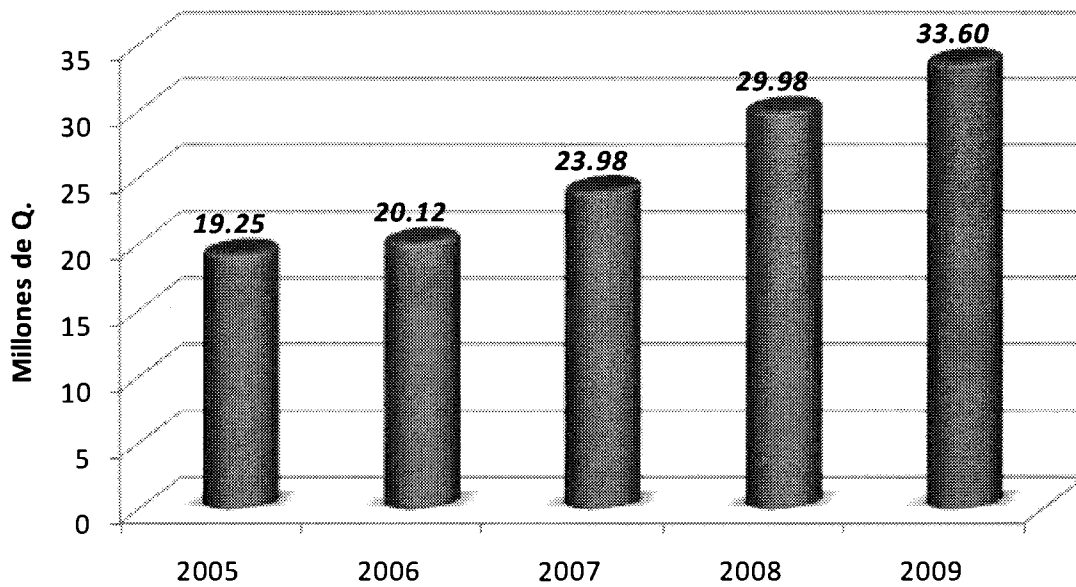
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre al 31 de Diciembre del año 2009, correspondiente a su trigésimo primer (31) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo durante los últimos cinco años de las principales variables de la compañía:

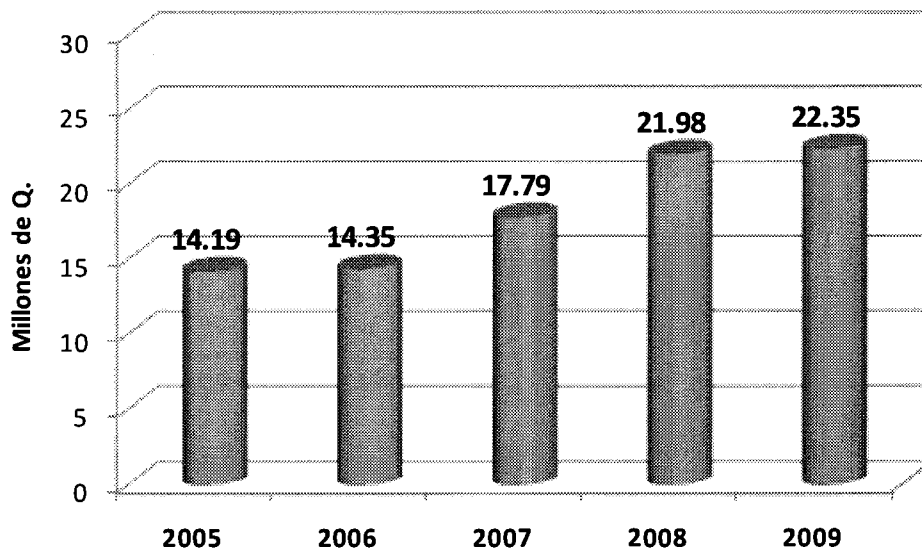
### **INGRESOS TOTALES**

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en los contratos de arrendamiento, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



**GASTOS TOTALES**

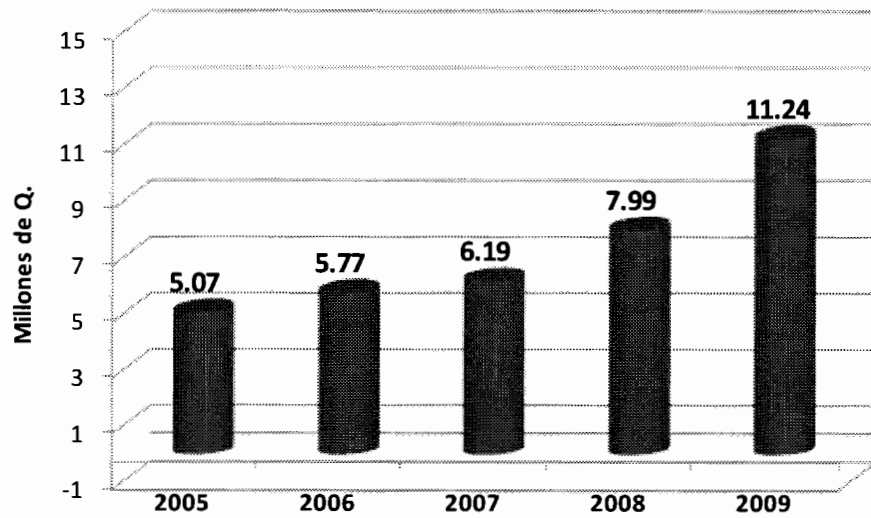
Que incluyen los gastos de administración, gastos financieros e impuestos, principalmente:



**UTILIDAD NETA DEL EJERCIO**

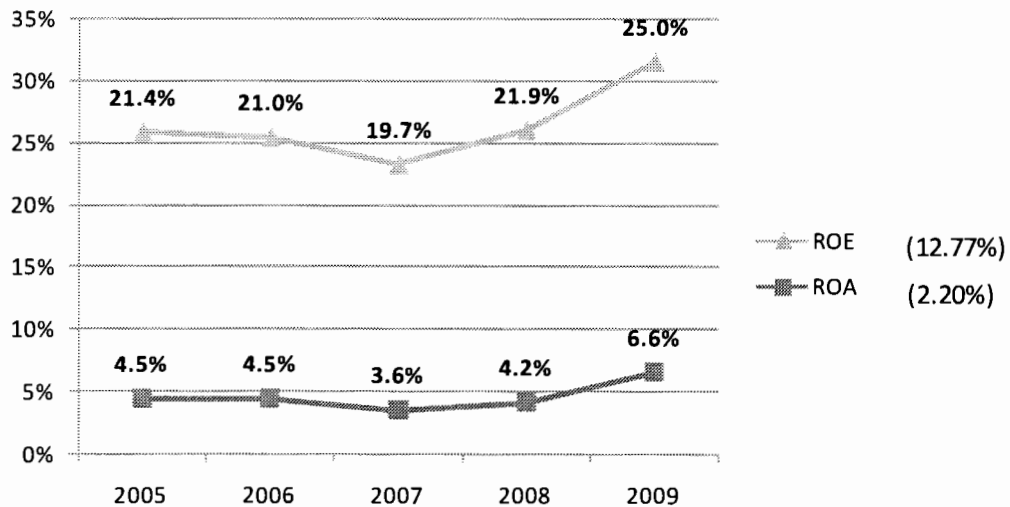
Como resultado de los datos anteriores, representa la utilidad generada al final de cada período. En éste gráfico es importante observar el crecimiento inter anual de las ganancias,

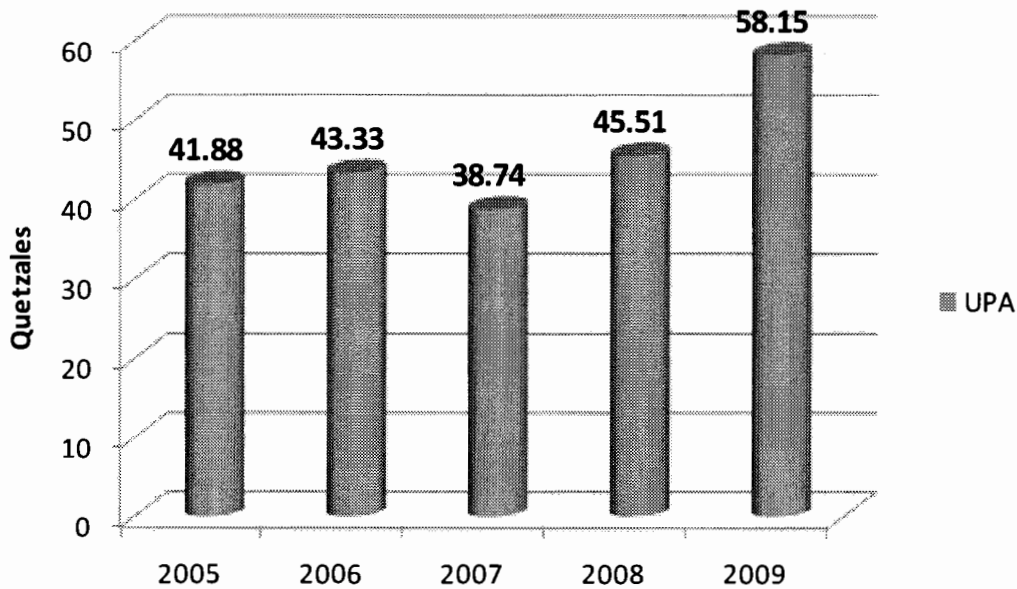
que en el período correspondiente al año 2009, representa un incremento porcentual superior al 40 por ciento.



En relación al tema de resultados, analizamos los siguientes tres índices financieros, para mayor ilustración.

Retorno sobre activos (ROA), Retorno sobre capital (ROE) y utilidad por acción (UPA):

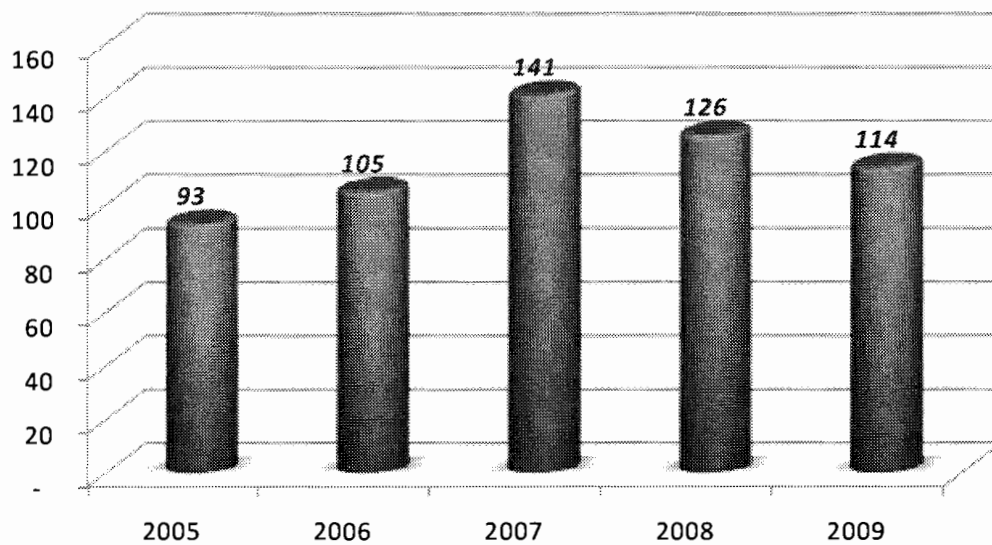




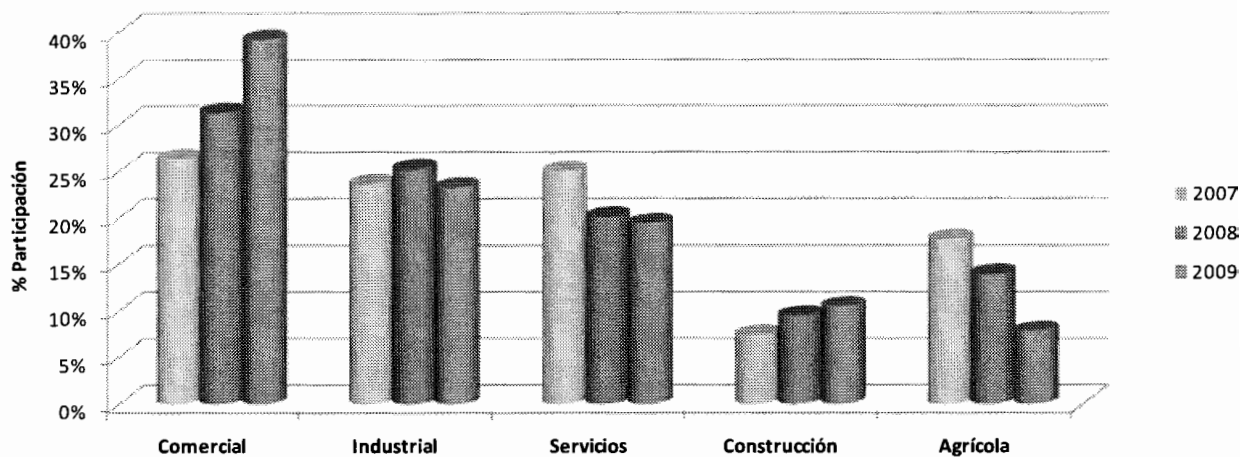
La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de arrendamiento financiero y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes. Durante el año 2008 y 2009 hemos sufrido los efectos de la crisis local y mundial, sin embargo hemos logrado mantener un nivel de inversión aceptable, lo cual mostramos a continuación:

**COMPRA DE EQUIPO POR AÑO**

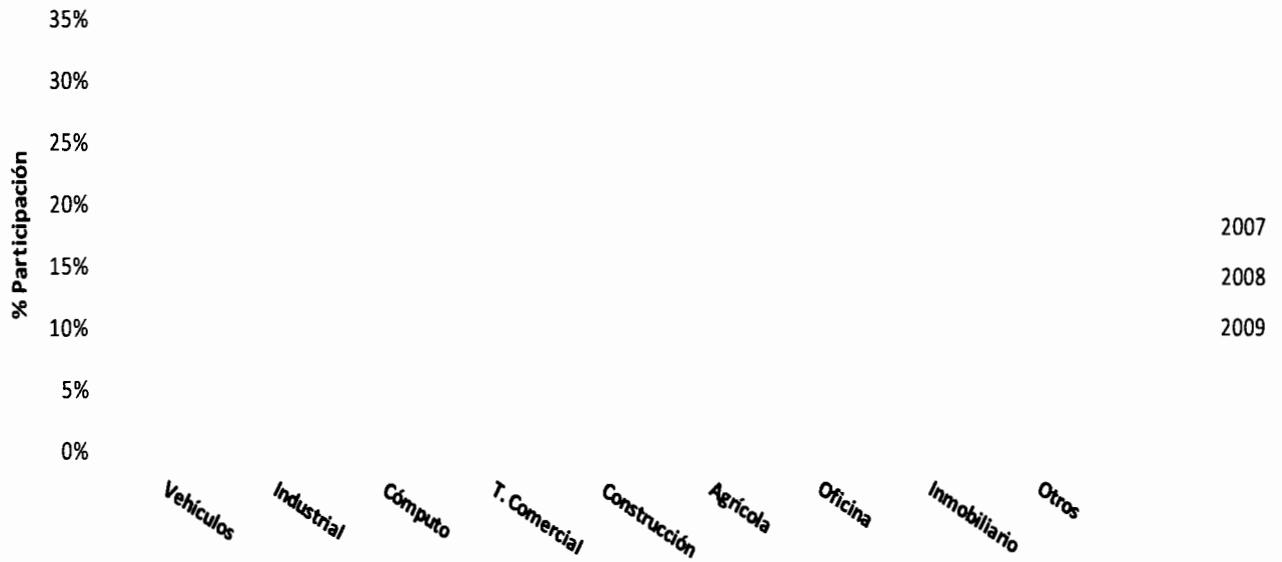
Millones de Q.



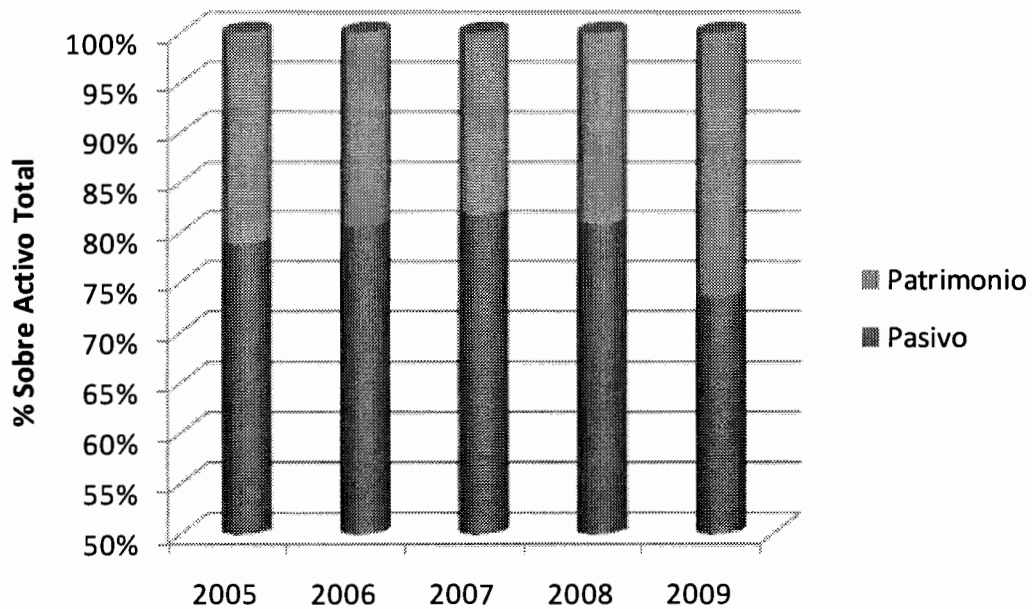
En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:



Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



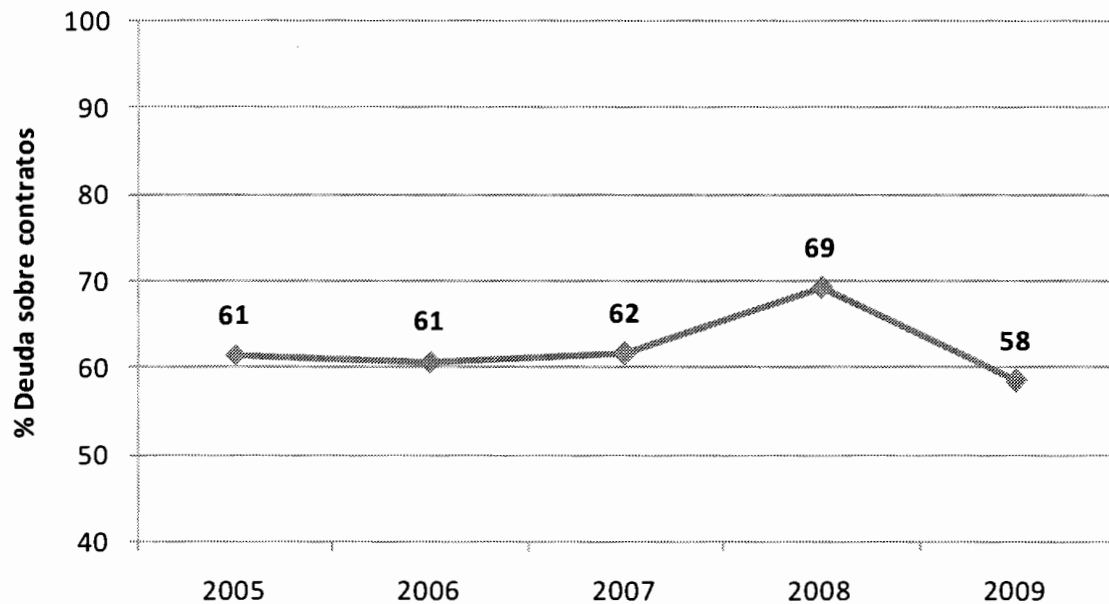
Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores.



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, la mayor parte proviene de capital propio, seguido por préstamos bancarios y pagarés colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-.

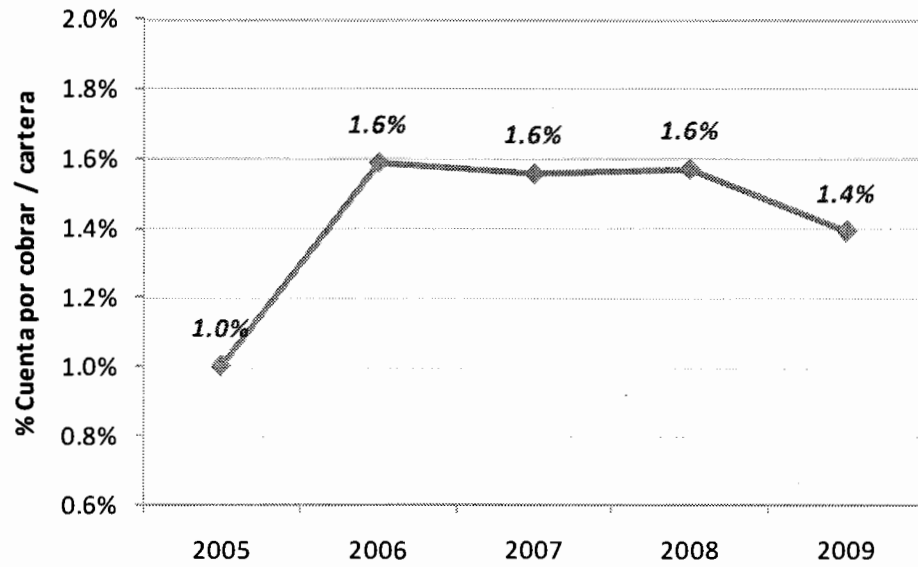
Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

La siguiente gráfica muestra una relación de los préstamos bancarios y pagarés financieros con los contratos de arrendamiento:





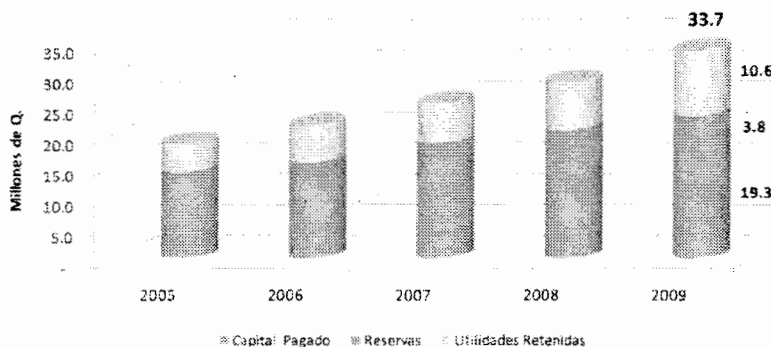
En cuanto a la cartera de clientes, se ha realizado un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos, obteniendo como resultado una excelente relación en cuentas por cobrar, sobre la cartera total de clientes, lo cual se muestra a continuación:



En relación al patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección antes posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en éste rubro:

Periodo	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2005	11.8	2.2	4.6	18.6
2006	13.1	2.5	5.9	21.5
2007	16.0	2.8	6.4	25.2
2008	17.6	3.2	7.8	28.6
2009	19.3	3.8	10.6	33.7

\* Valores expresados en millones de Q.



Finalmente, les deseamos compartir que dentro de la inversiones del año 2009, se ha constituido una nueva empresa, a la que hemos denominado "Leasing Total", diseñada como una unidad de negocios de Arrendadora Centroamericana, enfocada a incrementar nuestra participación en los negocios de arrendamiento, con un mercado objetivo compuesto por clientes grandes y corporativos.

En esta nueva empresa, podemos hacer crecer nuestra participación en el mercado corporativo, con la ventaja adicional, de poder trasladar los riesgos de crédito directamente a las entidades fondeadoras de cada proyecto.

Esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

Atentamente,  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
Arrendadora Centroamericana, S.A. -ARCESA-

## CUARTO PUNTO

# INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

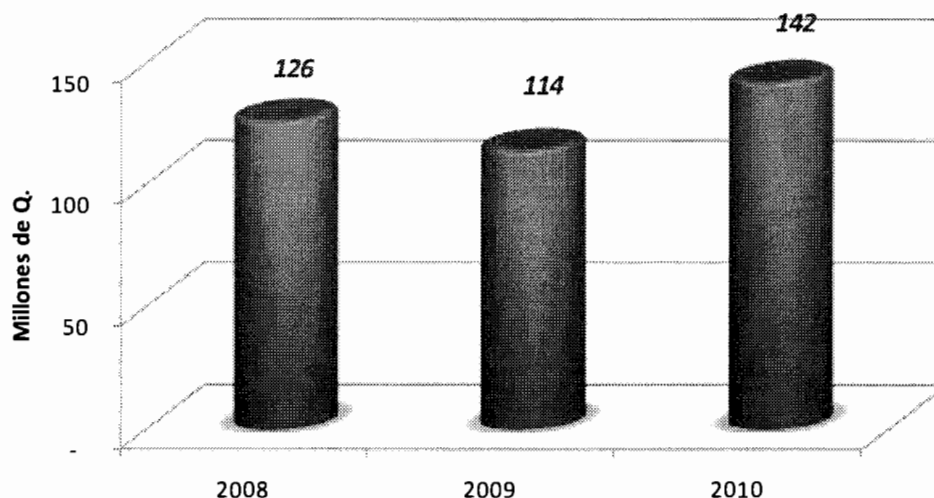
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre anual al 31 de Diciembre del año 2010, correspondiente a su trigésimo segundo (32) ejercicio.

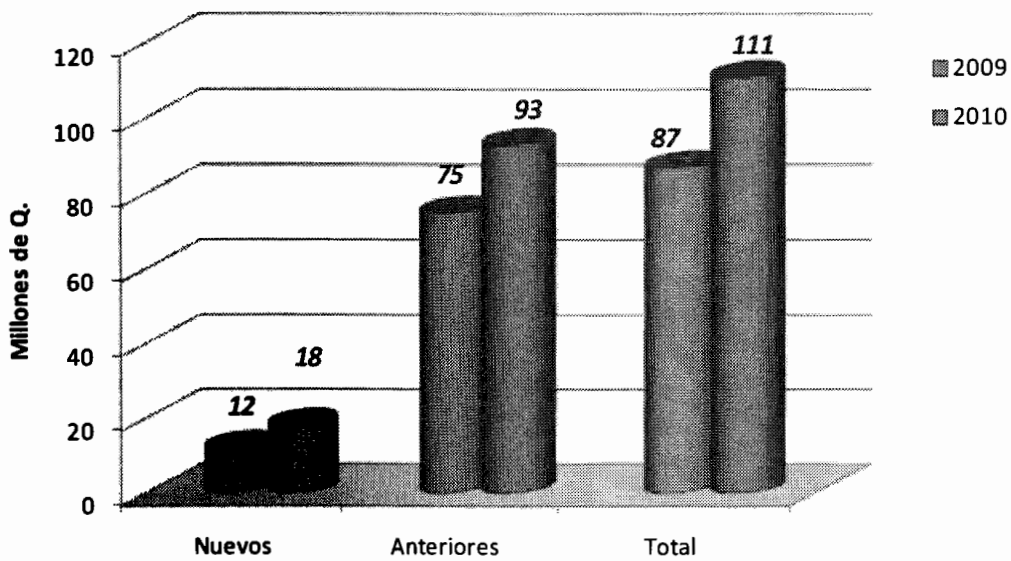
Las siguientes gráficas muestran el desarrollo durante los últimos años de las principales variables de la compañía.

La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de arrendamiento financiero y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes. Durante el año 2010 se adquirieron bienes por un total de Q142 millones, que comparado con el año anterior, representa Q28 millones más y 25% de incremento en las compras de equipo.

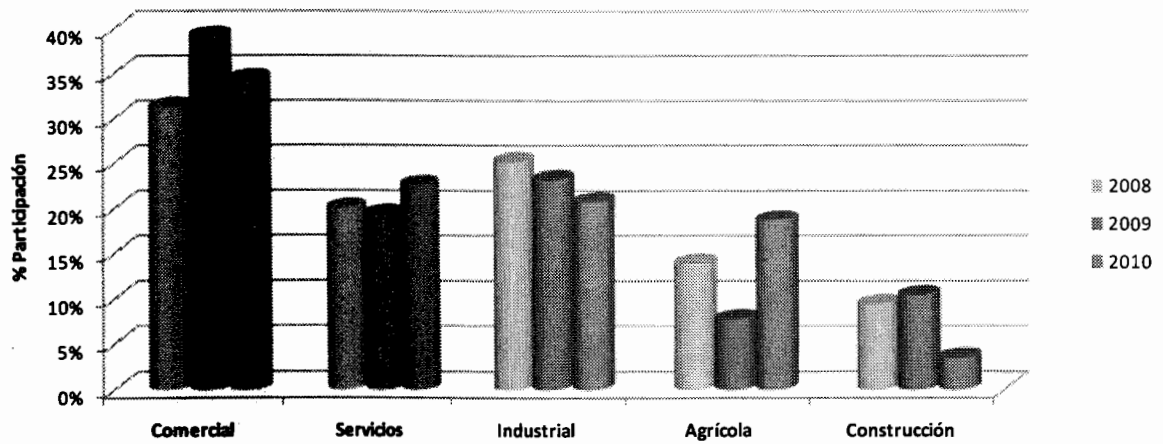
### COMPRA DE EQUIPO POR AÑO



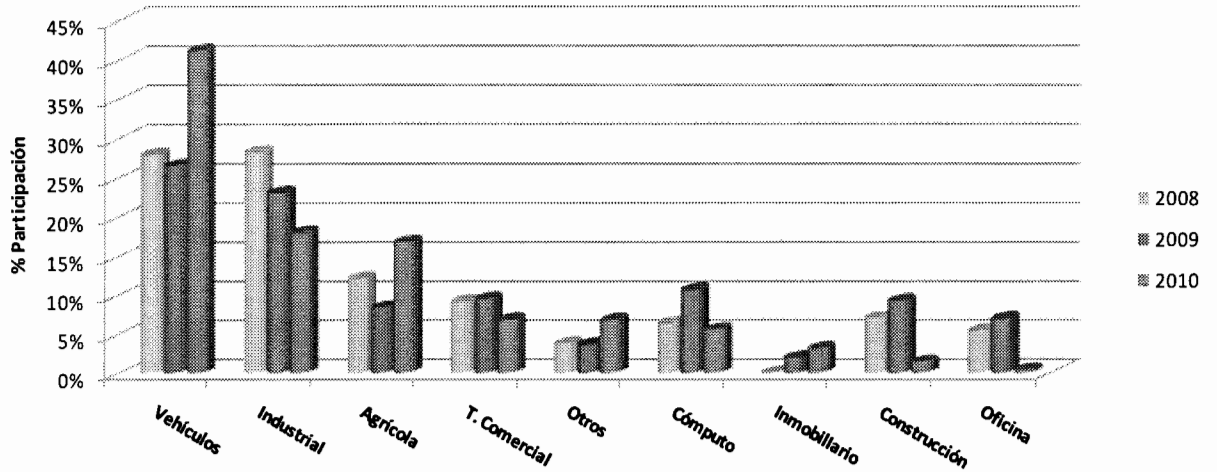
De acuerdo a la inversión realizada y con respecto al tipo de cliente por su antigüedad en operaciones podemos ver el resultado anual en cuanto a esta clasificación, incrementando la operación con clientes nuevos y manteniendo un nivel de crecimiento en la cartera.



En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:

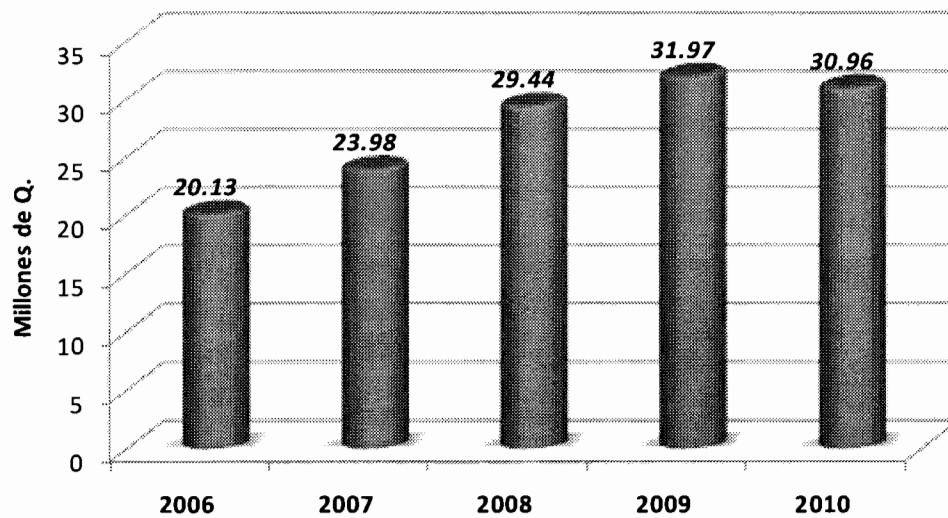


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



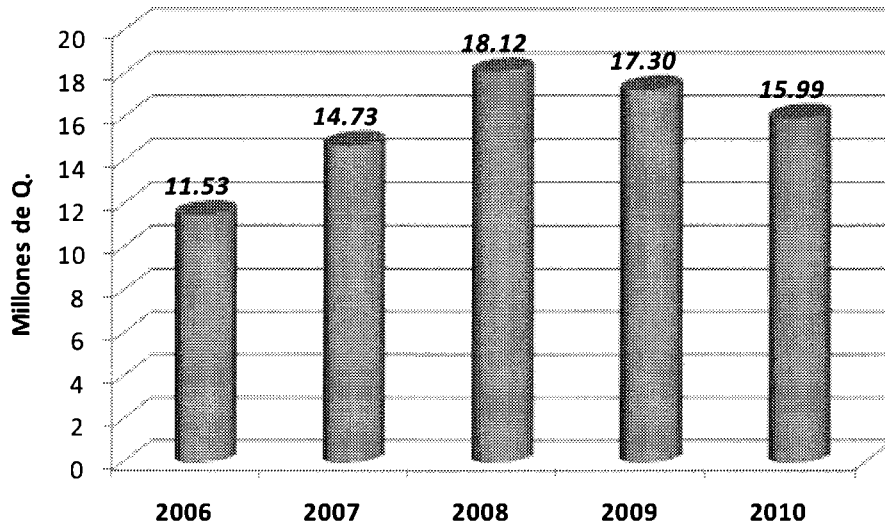
### TOTAL DE INGRESOS

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en los contratos de arrendamiento, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



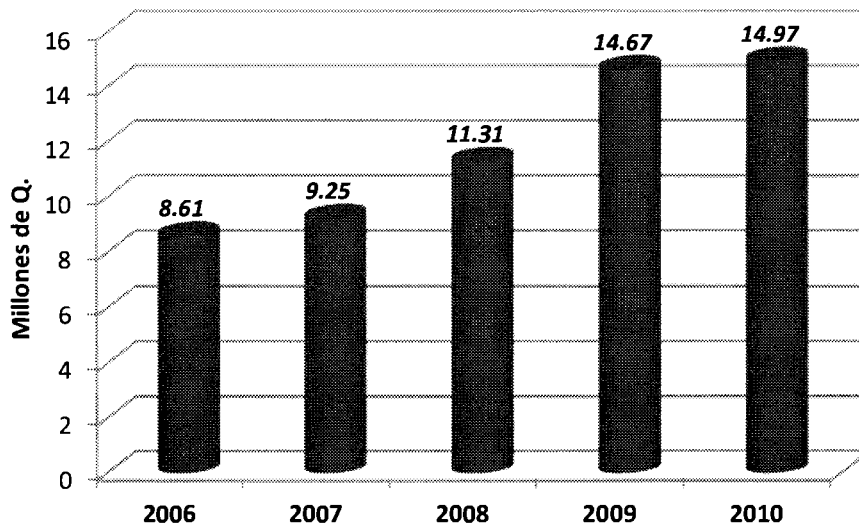
**TOTAL DE GASTOS**

Que incluyen los gastos de administración y gastos financieros:

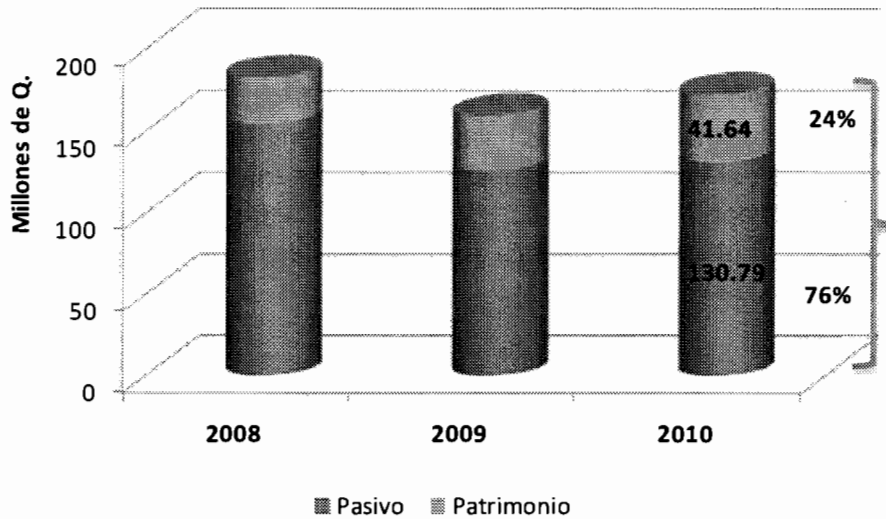


**UTILIDAD OPERATIVA**

Como resultado de los datos anteriores, representa la utilidad operativa generada al final de cada período. En éste gráfico es importante observar el crecimiento sostenido inter-anual de la utilidad en operación de la empresa:

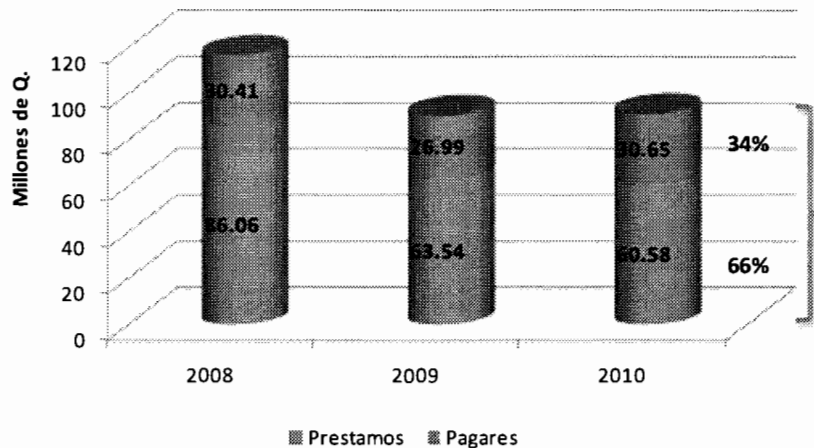


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



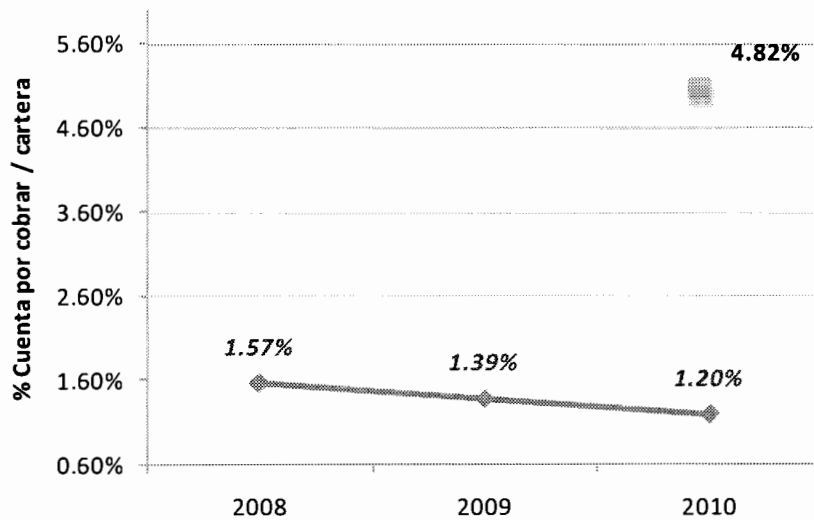
En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, la mayor parte proviene del patrimonio de los accionistas, seguido por préstamos bancarios y pagarés colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, y cumpliendo con las nuevas normativas, nos complace informarles que ARCESA realizó por primera vez el proceso de calificación de riesgo, obteniendo como resultado una calificación AA a largo plazo, lo que permitió que fuera autorizada una ampliación de los cupos que actualmente se manejan en ésta forma de fondeo de operaciones.

En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha realizado un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos, obteniendo como resultado una excelente relación en cuentas por cobrar, sobre la cartera total de clientes. Al cierre del año 2010 las cuentas por cobrar representaron el 1.20% sobre el total de la cartera, comparado con un 4.82% que es el promedio de éste índice en las Sociedades Financieras.

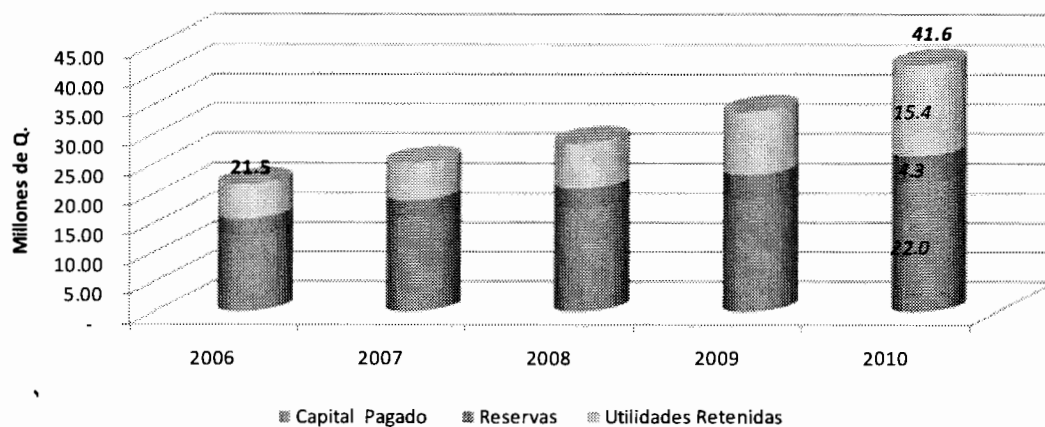


En relación al patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en éste rubro:



Período	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2006	13.10	2.47	5.93	21.50
2007	15.97	2.80	6.38	25.15
2008	17.56	3.22	7.77	28.55
2009	19.30	3.81	10.65	33.76
2010	22.00	4.29	15.35	41.64

\* Valores expresados en millones de Q.



### LEASING TOTAL, S.A.

Como indicamos el año anterior, ésta empresa fue constituida en el año 2009, siendo Arrendadora Centroamericana, S.A. su propietaria, y a partir del año 2010 se decidió utilizarla como una unidad de negocios especial, con el objeto de incrementar la participación en el mercado de clientes grandes y corporativos, diversificar los servicios de leasing y utilizar diferentes esquemas de fondeo, trasladando el riesgo financiero a los Bancos participantes.

Durante el año 2010 se logró iniciar relaciones con tres entidades bancarias para el fondeo de operaciones y se realizaron contratos de leasing financiero y leasing operativo por un total de Q.11 millones de quetzales. Adicionalmente se adquirió una nueva oficina por parte de Arrendadora Centroamericana, para ésta operación, ubicada en el mismo Edificio.

Finalmente, esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

Atentamente,  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
Arrendadora Centroamericana, S.A. –ARCESA-



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME**  
**COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

### ***Dictamen sobre Estados Financieros***

A la Asamblea de Accionistas de  
Arrendadora Centroamericana, S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de acuerdo con normas contables descritas en Nota 3 (a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

---

Tel (502) 2332-8831 | (502) 2332-8832 | (502) 2363-1068 | (502) 2363-1078 | (502) 2363-1088  
Fax (502) 2363-0568 | (502) 2363-0328 | Email: arevalo@pkfguatemala.com  
PKF | 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma de la red de Firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra Firma miembro.

Una auditoría implica desarrollar los procedimientos que sean necesarios para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones, los movimientos de patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas –NIIF para las PYMES, que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**



***Lic. Hugo Arévalo Pérez***

**Contador Público y Auditor**

**Colegiado No. CPA-5**

Guatemala, C. A.,

3 de febrero de 2012.

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**  
BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

ACTIVO	2011		2010	
	Q	Q	Q	Q
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				
Efectivo (Nota 4)	10,292,613		10,916,602	
Cuentas por Cobrar - Contratos de bienes en arrendamiento a corto plazo -Neto (Nota 5)	97,324,488		94,096,720	
Cuentas por cobrar -Neto (Nota 6)	7,543,641		4,596,384	
Impuestos por liquidar (Nota 7)	3,264,153		1,744,417	
Gastos anticipados	118,624		26,941	
	108,250,906		100,464,462	
Total de activo corriente	118,543,519		111,381,064	
CONTRATOS DE BIENES EN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO -Neto (Nota 5)	71,276,825		66,572,756	
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 8)	1,769,699		999,900	
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 9)	2,252,998		2,560,143	
Total de activo	193,843,041	Q	181,513,863	Q
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>				
Obligaciones financieras - Préstamos bancarios (Nota 10)	22,247,931	Q	19,809,386	Q
Pagarés financieros (Nota 11)	37,040,221		30,645,136	
	59,288,152		50,454,522	
Cuentas por pagar - Cuentas por pagar (Nota 12)	6,285,692		8,736,682	
Depósitos en garantía (Nota 13)	445,384		1,440,974	
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 22)	999,172		1,368,377	
	7,730,248		11,546,033	
Otras cuentas acreedoras a corto plazo (Nota 14)	15,075,838		15,407,405	
Total de pasivo corriente	82,094,238		77,407,960	
PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 10)	40,706,298		39,332,617	
OTRAS CUENTAS ACREEDORAS A LARGO PLAZO (Nota 14)	5,629,742		5,883,153	
SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)	8,227,096		7,868,216	
PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3(f)]	256,823		296,085	
Total de pasivo	136,914,197		130,788,031	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Capital suscrito y pagado (Capital autorizado 500,000 acciones comunes nominales de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 240,000 y 220,000, respectivamente)	24,000,000		22,000,000	
Reserva legal (Nota 16)	4,821,000		4,290,848	
Utilidades acumuladas	17,504,833		14,875,792	
Utilidad neta del año	10,603,012		9,559,192	
Total de patrimonio de los accionistas	56,928,844		50,725,832	
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	193,843,041	Q	181,513,863	Q

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

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS (Nota 17)	Q 27,701,961	Q 28,796,168
GASTOS FINANCIEROS (Nota 18)	6,449,230	7,465,365
Utilidad bruta	21,252,731	21,330,803
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	8,719,730	8,440,565
Utilidad en operación	12,533,001	12,890,238
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE COMPAÑÍAS ASOCIADAS (Nota 20)	769,799	-
OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 21)	1,810,252	1,343,992
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	15,113,052	14,234,230
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	(4,510,040)	(4,675,038)
Utilidad neta del año	Q 10,603,012	Q 9,559,192

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

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**

**ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>			
Saldo al inicio del año	Q 22,000,000	Q	19,326,100
Más -			
Pago de dividendos en acciones <u>a/</u>	<u>2,000,000</u>		<u>2,673,900</u>
Saldo al final del año	<u>24,000,000</u>		<u>22,000,000</u>
<b>RESERVA LEGAL (Nota 16):</b>			
Saldo al inicio del año	4,290,848		3,812,888
Más (menos) -			
Traslado de utilidades acumuladas	<u>530,152</u>		<u>477,960</u>
Saldo al final del año	<u>4,821,000</u>		<u>4,290,848</u>
<b>UTILIDADES ACUMULADAS:</b>			
Saldo al inicio del año	14,875,792		10,062,569
Más (menos) -			
Traslado de utilidad neta del año anterior	9,559,192		11,830,303
Pago de dividendos <u>a/</u>	(6,400,000)		(6,539,120)
Traslado a la reserva legal	<u>(530,152)</u>		<u>(477,960)</u>
Saldo al final del año	<u>17,504,833</u>		<u>14,875,792</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO:</b>			
Saldo al inicio del año	9,559,192		11,830,303
Más (menos) -			
Traslado a utilidades acumuladas	(9,559,192)		(11,830,303)
Utilidad neta del año	<u>10,603,012</u>		<u>9,559,192</u>
Saldo al final del año	<u>10,603,012</u>		<u>9,559,192</u>
	<u>Q 56,928,844</u>	Q	<u>50,725,832</u>
 <u>a/ Estos dividendos decretados fueron pagados de la forma siguiente:</u>			
Suscripción y pago de acciones	Q 2,000,000	Q	2,673,900
Pagos en efectivo	<u>4,400,000</u>		<u>3,865,220</u>
	<u>Q 6,400,000</u>	Q	<u>6,539,120</u>

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

**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta del año	Q 10,603,012	Q 9,559,192
<i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Depreciaciones	425,923	384,077 ✓
Estimación para cuentas incobrables	232,965	411,638 ✓
Provisión para indemnizaciones	104,355	101,175 ✓
Ganancia en venta de activos	(264)	(267)
	<u>11,365,991</u>	<u>10,455,815</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>		
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>		
Seguros no vencidos	358,880	1,563,916
Otras cuentas acreedoras	-	3,101,051
Cuentas por cobrar	-	911,062
Cuentas por pagar	-	315,994
Impuestos por liquidar	-	106,012
Gastos anticipados	-	14,455
	<u>358,880</u>	<u>6,012,490 ✓</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>		
Contrato de bienes en arrendamiento -Neto	(8,650,431)	(14,182,298)
Cuentas por cobrar	(2,928,730)	-
Cuentas por pagar	(2,450,990)	-
Impuestos por liquidar	(1,519,736)	-
Depósitos en garantía	(995,590)	(151,345)
Otras cuentas acreedoras	(584,978)	-
Impuestos por pagar	(369,205)	(514,411)
Pago de indemnizaciones	(143,799)	(94,919)
Gastos anticipados	(91,684)	-
	<u>(17,735,142)</u>	<u>(14,942,973)</u>
Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de operación (Van...)	Q (6,010,271)	Q 1,525,332



**ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vienen...	Q (6,010,271)	Q 1,525,332
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversión en acciones	(769,799)	(800,000)
Adquisiciones de Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(119,219)	(724,833)
Venta de equipo	264	267
Efectivo neto (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(888,754)</u>	<u>(1,524,566)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamos bancarios	22,651,407	26,819,292
Aumento neto de pagarés financieros	6,395,085	3,654,655
Amortización de préstamos bancarios	(18,371,454)	(29,627,738)
Pago de dividendos	(4,400,000)	(3,865,220)
Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de financiamiento	<u>6,275,038</u>	<u>(3,019,011)</u>
<b>(DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(623,987)</b>	<b>(3,018,244)</b>
<b>EFECTIVO, al inicio del año</b>	<b>10,916,602</b>	<b>13,934,846</b>
<b>EFECTIVO, al final del año (Nota 4)</b>	<b>Q 10,292,613</b>	<b>Q 10,916,602</b>

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

# ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

### 1. Breve historia de la Compañía

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Compañía"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

### 2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el mercado bancario era de Q 7.81 y Q 8.01 por US\$ 1.00, respectivamente.

### 3. Principales políticas contables

#### (a) Bases de presentación

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

#### (b) Bienes en arrendamiento

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.

(c) Estimación para cuentas incobrables

La política de la Compañía es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas.

(d) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran a su valor de costo, sin importar el porcentaje de participación en la compañía subsidiaria.

(e) Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan por el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes anuales:

Edificios y mejoras	5%
Mobiliario y equipo de oficina	20%
Vehículos	20%
Equipo de cómputo	33%

(f) Indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Compañía es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de los sueldos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 256,823 y Q 296,085, que representa el 10% y 12% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 3,472,484 y Q 2,933,343 respectivamente.

(g) Productos de arrendamientos

Los productos de arrendamientos constituyen los ingresos que la Compañía gana por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa con cargo a la cuenta "Productos por devengar", cuando se devengan.

#### (h) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

#### (i) Administración de riesgos

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una Compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra Compañía. Estos instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos se describen a continuación:

##### **Riesgo de crédito y de contraparte**

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Compañía realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

##### **Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. Para mitigar el riesgo de mercado, la administración de la Compañía establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus créditos.

##### **Riesgo de liquidez y financiamiento**

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, las políticas de administración de la Compañía establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Compañía que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

#### 4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las disponibilidades se integraban así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Moneda nacional–		
Banco Internacional, S. A.	Q 1,299,844	1,535,783
Banco Industrial, S. A.	1,024,316	Q 2,952,929
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	506,355	559,488
Banco G&T Continental, S. A.	229,012	766,839
Citibank Guatemala, S. A.	131,616	166,044
Banco de América Central, S. A.	53,473	24,449
Banco Reformador, S. A.	45,602	452,323
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	33,960	38,775
	<u>3,324,178</u>	<u>6,496,630</u>
Moneda extranjera– <u>a/</u>		
Banco Internacional, S. A.	2,417,807	1,725,353
Mercom Bank	1,948,933	46,448
Banco Industrial, S. A.	1,695,039	875,963
GTC Bank	771,290	953,354
Citibank Guatemala, S. A.	82,465	603,090
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	51,001	213,864
	<u>6,966,535</u>	<u>4,418,072</u>
Caja chica –	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>
	<u>Q 10,292,613</u>	<u>Q 10,916,602</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 891,907 y US\$ 551,570 convertidos a tasa de cambio a fecha de cierre (véase nota 2).

#### 5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total contratos de bienes en arrendamiento	Q 173,815,786	Q 165,638,635
(Menos)		
Estimación para cuentas incobrables (Nota 6 <u>b/</u> )	(5,214,473)	(4,969,159)
Sub – total (Van . . . )	Q 168,601,313	Q 160,669,476

	2011	2010
Vienen . . .	Q 168,601,313	Q 160,669,476
Menos – Porción corriente	(97,324,488)	(94,096,720)
Porción a largo plazo	Q 71,276,825	Q 66,572,756

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 5,416,828 y Q 5,605,899, respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

Año finalizado el	Rentas
31 de diciembre de 2012	100,334,523
31 de diciembre de 2013	56,055,222
31 de diciembre de 2014	17,276,515
31 de diciembre de 2015	149,526
	<u>Q 173,815,786</u>

#### 6. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2011	2010
Equipo para arrendar	Q 5,268,398	Q 1,722,123
Cuentas por cobrar en proceso jurídico	1,238,611	907,457
Arrendamientos por cobrar <u>a/</u>	1,107,000	2,015,699
Documentos por cobrar	-	40,000
	<u>7,614,009</u>	<u>4,685,279</u>
Estimación para cuentas incobrables <u>b/</u>	(70,368)	(88,895)
	<u>Q 7,543,641</u>	<u>Q 4,596,384</u>

a/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuales provienen de la cuenta “Bienes en arrendamiento” y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2011	2010
De 1 a 30 días	Q 935,578	Q 1,943,466
De 31 a 60 días	140,077	58,893
Más de 60 días	31,345	13,340
	<u>Q 1,107,000</u>	<u>Q 2,015,699</u>

**b/** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el movimiento de esta cuenta, de conformidad con el procedimiento de la Compañía, fue el siguiente:

	2011	2010
Reservas contratos de bienes de arrendamiento	Q 4,969,159	Q 4,543,663
Reservas de cuentas por cobrar	88,895	102,335
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>5,058,054</b>	<b>4,645,998</b>
Créditos	(473,278)	(421,023)
Débitos por regularizaciones	700,066	833,079
<b>Efecto neto de créditos y débitos</b>	<b>226,790</b>	<b>412,056</b>
Reservas contratos de bienes de arrendamiento (Nota 5)	5,214,473	4,969,159
Reservas de cuentas por cobrar (Nota 6)	70,368	88,895
<b>Saldo al final del año</b>	<b>Q 5,284,841</b>	<b>Q 5,058,054</b>

#### 7. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar se conforma por los saldos a favor de la Compañía pagados por los conceptos siguientes:

	2011	2010
Impuesto de Solidaridad –ISO	Q 1,775,113	Q 1,744,417
Impuesto al Valor Agregado –IVA	1,489,040	-
	<u>Q 3,264,153</u>	<u>Q 1,744,417</u>

#### 8. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía invertidos Q 1,769,699 y Q 999,900, respectivamente, en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, cada una, las cuales representan el 99.90% del capital pagado de dicha compañía. El incremento de Q 769,999 en el monto de la inversión se origina en la revalorización de las acciones efectuada al 31 de diciembre 2011.

9. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los bienes que integran este rubro se clasificaban como se detalla a continuación:

<b>Año 2011</b>	Montos en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	1,576,794	-	-	1,576,794
Mejoras a edificios	1,759,371	-	-	1,759,371
Equipo de cómputo	1,374,483	115,621	151,250	1,338,854
Mobiliario y equipo de oficina	1,061,939	3,599	4,542	1,060,996
Vehículos	487,594	-	-	487,594
	<u>6,260,181</u>	<u>119,219</u>	<u>155,792</u>	<u>6,223,609</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones acumuladas	(3,700,038)	155,771	426,344	(3,970,611)
Mobiliario, equipo y otros –neto	<u>2,560,143</u>			<u>2,252,998</u>
<b>Año 2010</b>				
Mobiliario, equipo y otros –neto	<u>2,219,778</u>	<u>724,833</u>	<u>384,468</u>	<u>2,560,143</u>

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2011	2010
<i>Banco Internacional, S. A. –</i>		
Préstamo No. 300-700-00072-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo era US\$ 766,752 y US\$ 1,167,188 respectivamente.	Q 5,988,337	Q 9,349,179
Préstamo No. 303-000-02282-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2012.	2,833,334	4,833,334
Préstamo No. 303-000-02235-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2012.	1,333,333	2,333,333
Préstamo No. 303-000-01998-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en agosto de 2012.	666,667	1,666,667
Van . . .	<u>Q 10,821,671</u>	<u>Q 18,182,513</u>



	2011	2010
Vienen . . .	Q 10,821,671	Q 18,182,513
<i>Banco Industrial, S.A. –</i>		
Préstamo en US\$ No. 51-001-1409-205 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2017, el saldo al 31 de diciembre de 2011, era US\$ 1,000,000.	7,810,830	-
Préstamo en US\$ No. 51-001-1409-197 con garantía fiduciaria, vence en mayo de 2015. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 era US\$ 683,346 y US\$ 883,733, respectivamente.	5,337,499	7,078,700
Préstamo No. 11-001-1409-018-3 con garantía fiduciaria y vencimiento en julio de 2014.	2,666,620	3,666,640
Préstamo No. 11-001-1409-010-0 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2012.	249,905	1,249,925
<i>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –</i>		
Préstamo No. 001-0437066 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2014.	5,666,684	7,666,676
Préstamo No. 105-77892 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2016.	5,000,000	-
Préstamo No. 001-0197410 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2012.	333,296	1,333,304
<i>GTC BANK INC.</i>		
Préstamo en US\$ No. 6991 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2016. El saldo al 31 de diciembre de 2011, era US\$ 595,830.	4,653,925	-
Préstamo en US\$ No. 6093 con garantía fiduciaria y vencimiento en enero de 2015. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010. El saldo era US\$ 300,016 y US\$ 400,171, respectivamente.	2,343,124	3,205,368
Van . . .	Q 44,883,554	Q 42,383,126

	2011	2010
Vienen . . .	Q 44,883,554	Q 42,383,126
Préstamo en US\$ No. 5828 con garantía fiduciaria vence en julio de 2014. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, era US\$ 258,314 y US\$ 358,482 respectivamente.	2,017,647	2,871,442
Préstamo en US\$ No. 01-000776-5 con garantía fiduciaria, que venció en octubre de 2011. El saldo al 31 de diciembre de 2010 era de US\$ 108,348.	-	867,871
<i>Banco Agrícola (Panamá), S. A. –</i> Línea de crédito en US\$ No.11009750 con garantía fiduciaria. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los saldos ascendían a US\$ 450,048 y US\$ 450,201 respectivamente.	3,514,874	3,606,112
<i>Banco Reformador, S. A. –</i> Préstamo No. 110733711 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2015	3,166,667	4,166,667
<i>Banco G&amp;T Continental, S. A. –</i> Préstamo No. 010029960 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2013.	1,808,000	2,816,000
<i>Citibank de Guatemala, S. A. –</i> Préstamo en US\$ No. 149260 con garantía fiduciaria, y vence en enero de 2012. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 era de US\$ 5,000 y US\$ 65,029 respectivamente.	39,055	520,883
Préstamo en US\$ No. 166476 con garantía fiduciaria, vencía en octubre de 2012 y fue cancelado anticipadamente durante agosto 2011. El saldo al 31 de diciembre de 2010 era de US\$ 238,440, respectivamente.	-	1,909,902
<i>Occidente International Corporación –OIC</i> Préstamo en US\$ No. 199981906 con garantía fiduciaria, y vence en diciembre de 2013. El saldo al 31 de diciembre de 2011 era de US\$ 563,393.	4,400,100	-
Van . . .	Q 59,829,897	Q 59,142,003

	2011	2010
Vienen . . .	Q 59,829,897	Q 59,142,003
Préstamo en US\$ No. 199-981-948 con garantía fiduciaria, y vence en diciembre de 2013. El saldo al 31 de diciembre de 2011 era US\$ 400,042.	3,124,332	-
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>Q 62,954,229</b>	<b>Q 59,142,003</b>
Menos – Porción corriente	(22,247,931)	(19,809,386)
<b>Porción a largo plazo</b>	<b>Q 40,706,298</b>	<b>Q 39,332,617</b>

a/ Durante los años 2011 y 2010, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado.

#### 11. Pagarés financieros

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 20,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés de entre el 7% y 8% anual al 31 de diciembre de 2011 y entre el 7.25% y 8% al 31 de diciembre de 2010; en ambos años su plazo de vencimiento no excedía de un año.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estadounidenses, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés entre 4% y 6 % anual para los años 2011 y 2010, respectivamente; en ambos años el plazo de vencimiento aproximado era de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora para ampliar el monto en los pagarés ARRENDA I, por Q 20,000,000, actualmente el monto autorizado es de Q 40,000,000.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2011	2010
Pagarés ARRENDA I	Q 24,043,000	Q 19,943,000
Pagarés ARRENDA II, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 tenía colocados US\$ 1,664,000 y US\$ 1,336,097 respectivamente.	12,997,221	10,702,136
	<b>Q 37,040,221</b>	<b>Q 30,645,136</b>

## 12. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores de bienes para arrendar	Q 2,494,899	Q 5,160,565
Depósitos para arrendamientos futuros	648,999	422,995
Honorarios	506,929	263,185
Dietas	503,768	-
Seguros de bienes en arrendamiento (Ver Nota 15)	325,429	672,994
Prestaciones laborales –		
Otras bonificaciones	215,998	55,976
Bono 14	52,631	49,932
Impuestos por pagar	41,338	42,163
Dividendos	32,235	31,328
Cuotas por pagar al IGSS	19,086	18,337
Impuesto al Valor Agregado –IVA	-	78,600
Otras cuentas por pagar	1,444,380	1,940,607
	<u>Q 6,285,692</u>	<u>Q 8,736,682</u>

## 13. Depósitos en garantía

La Compañía tiene algunos contratos de arrendamiento que incluyen el pago de depósitos en garantía, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos eran Q 445,384 y Q 1,440,974, respectivamente. Estos depósitos no generan intereses y son amortizados mensualmente conforme el cliente cancela sus cuotas.

## 14. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las otras cuentas acreedoras se integraban como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 12,169,192	Q 14,763,381
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares a/	8,524,881	6,516,749
Productos a devengar por contratos de arrendamiento (en proceso jurídico)	11,507	-
Otros productos a devengar	-	10,428
Total cuentas acreedoras	<u>20,705,580</u>	<u>21,290,558</u>
Menos – Porción corriente	<u>(15,075,838)</u>	<u>(15,407,405)</u>
Porción a largo plazo	<u>Q 5,629,742</u>	<u>Q 5,883,153</u>

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendían a US\$ 1,091,418 y US\$ 813,577 respectivamente.

#### 15. Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros no Vencidos", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar" (Nota 12).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los seguros no vencidos ascendían a Q 8,227,096 y Q 7,868,216, respectivamente.

#### 16. 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, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

#### 17. Ingresos

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, por los siguientes conceptos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Productos de arrendamientos <u>a/</u>	Q 23,050,660	Q 24,366,070
Venta de bienes <u>b/</u>	2,342,157	1,881,523
Comisiones por contratos	2,309,144	2,548,575
	<u>Q 27,701,961</u>	<u>Q 28,796,168</u>

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver Nota 3 (g).

b/ Corresponde a los valores de las opciones de compra ejercidas por arrendatarios, de los bienes arrendados. Ver Nota 3 (h).

## 18. Gastos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través, de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses –		
Préstamos bancarios	Q 3,858,488	Q 5,046,398
Pagarés ARREND A I	1,568,410	1,410,558
Pagarés ARREND A II	630,518	619,529
	<u>6,057,416</u>	<u>7,076,485</u>
Comisiones por colocación –		
Pagarés ARREND A I	257,707	249,820
Pagarés ARREND A II	97,428	105,498
Otros	36,679	33,562
	<u>391,814</u>	<u>388,880</u>
	<u>Q 6,449,230</u>	<u>Q 7,465,365</u>

## 19. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 5,563,953	Q 5,294,611
Otras remuneraciones	1,279,953	1,237,103
Gastos de oficina	512,655	499,159
Depreciaciones	425,923	384,077
Mercadeo	262,217	194,844
Cuentas incobrables	232,965	411,638
Indemnizaciones [Ver Nota 3 (e)]	104,355	101,175
Costos sobre rentas exentas	8,613	8,544
Gastos generales	329,096	309,414
	<u>Q 8,719,730</u>	<u>Q 8,440,565</u>

## 20. Participación en Compañías Asociadas

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Compañías asociadas para equiparlo proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora.

## 21. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

	2011	2010
Otros ingresos –		
Ganancia en primas de seguros de bienes	Q 1,418,471	Q 1,334,742
Intereses por mora	229,952	243,145
Productos por operaciones de seguros	267,276	224,645
Intereses ganados en cuentas bancarias	98,024	140,714
Ganancia en venta de activos fijos	264	267
Recuperación de cartera morosa	-	58,264
Diversos	265,721	507,547
	2,279,708	2,509,324
Otros gastos –		
Re-expresión de cuentas de balance	(365,157)	(1,084,105)
Costos financiero sobre rentas exentas	(83,669)	(58,371)
Honorarios por escrituración	(10,023)	(14,576)
Comisiones bancarias	(10,015)	(8,280)
Otros	(592)	-
	(469,456)	(1,165,332)
	Q 1,810,252	Q 1,343,992

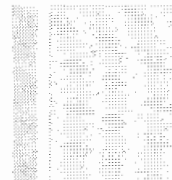
## 22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fue preparado de la siguiente forma:

	2011	2010
Utilidad antes del ISR	Q 15,113,052	Q 14,234,230
Más (menos)		
Pérdida por re-expresión de cuentas	365,157	1,084,105
Gastos no deducibles	92,664	67,177
Revaluación en inversiones	(769,799)	-
Ingresos no afectos	(326,145)	(382,854)
Ganancias de capital	(264)	(267)
Renta imponible	14,474,665	15,002,391
Tarifa de impuesto	31%	31%
Impuesto Sobre la Renta determinado	Q 4,487,146	Q 4,650,741
Impuesto Sobre Productos Financieros	22,812	24,213
Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital	82	84
<b>Impuesto Sobre la Renta e IPF del año</b>	<b>4,510,040</b>	<b>4,675,038</b>
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(3,510,868)	(3,306,661)
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q 999,172	Q 1,368,377

El derecho del Estado de efectuar revisiones a las declaraciones de impuesto prescribe en cuatro años contados a partir del 1 de enero del año inmediato siguiente al año de vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración, según lo establecen las reformas al Código Tributario, Decreto No. 58-96 del Congreso de la República de Guatemala, vigente a partir del 16 de agosto de 1996.





**SEGUNDO PUNTO  
BIENVENIDA PARA ACCIONISTAS POR EL  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN.**

**TERCER PUNTO  
INFORME DE LABORES DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN**

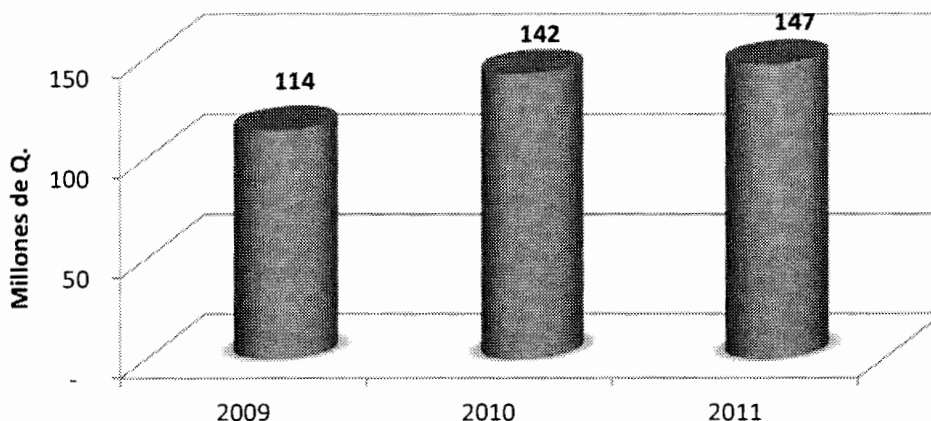
Señores Accionistas:

El Consejo de Administración se complace en presentar a ustedes el informe anual de las principales actividades para el cierre anual al 31 de Diciembre del año 2011, correspondiente a su trigésimo tercer (33) ejercicio.

Las siguientes gráficas muestran el desarrollo durante los últimos años de las principales variables de la compañía.

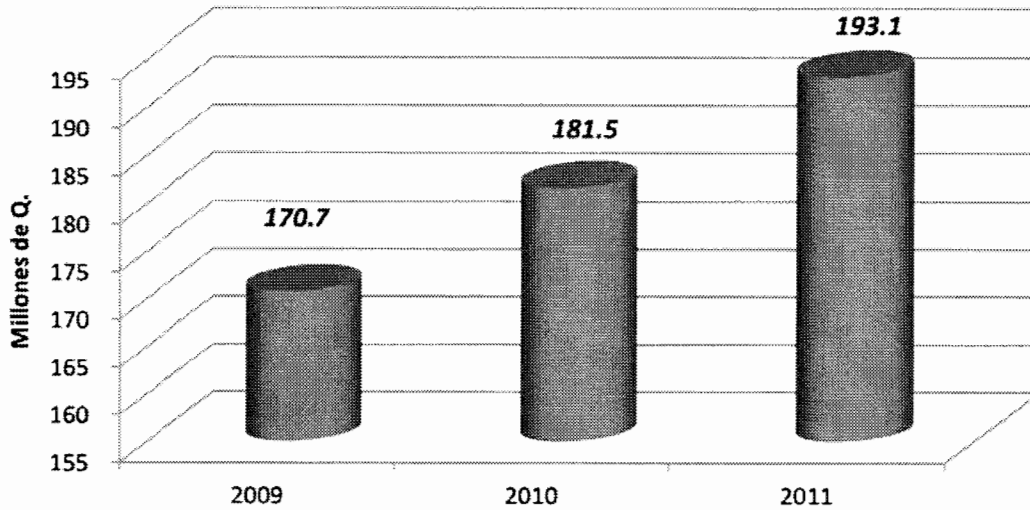
La principal actividad de la empresa es hacer operaciones de arrendamiento financiero y esto está representado en gran parte por las compras que realizamos cada año, de diferentes tipos de bienes. Durante el año 2011 se adquirieron bienes por un total de Q147 millones, lo cual se muestra en la siguiente gráfica.

**COMPRA DE EQUIPO POR AÑO**

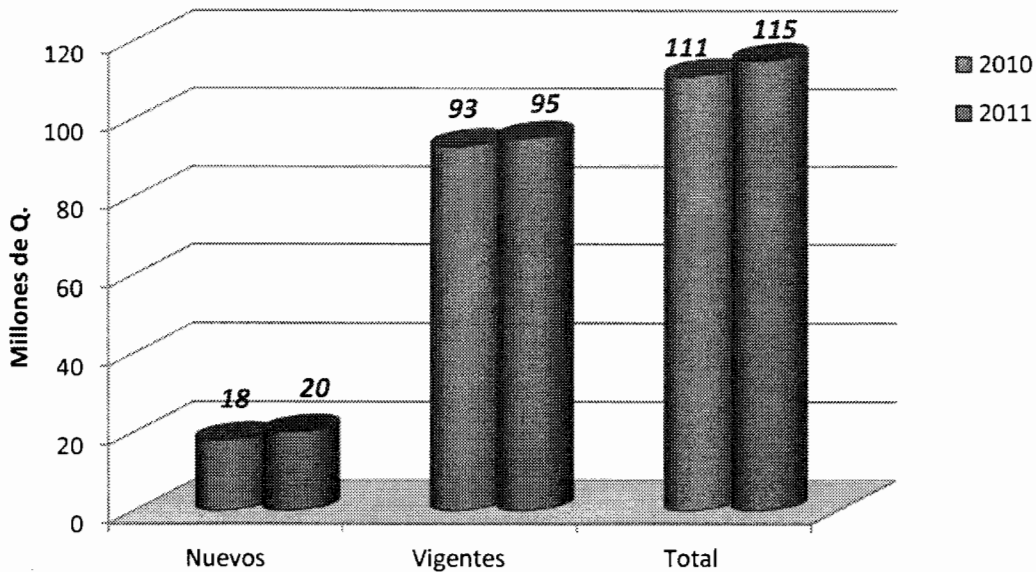


La compra de equipo conforma en su principal porcentaje el Activo Total de la empresa el cual se muestra a continuación.

**ACTIVOS TOTALES**

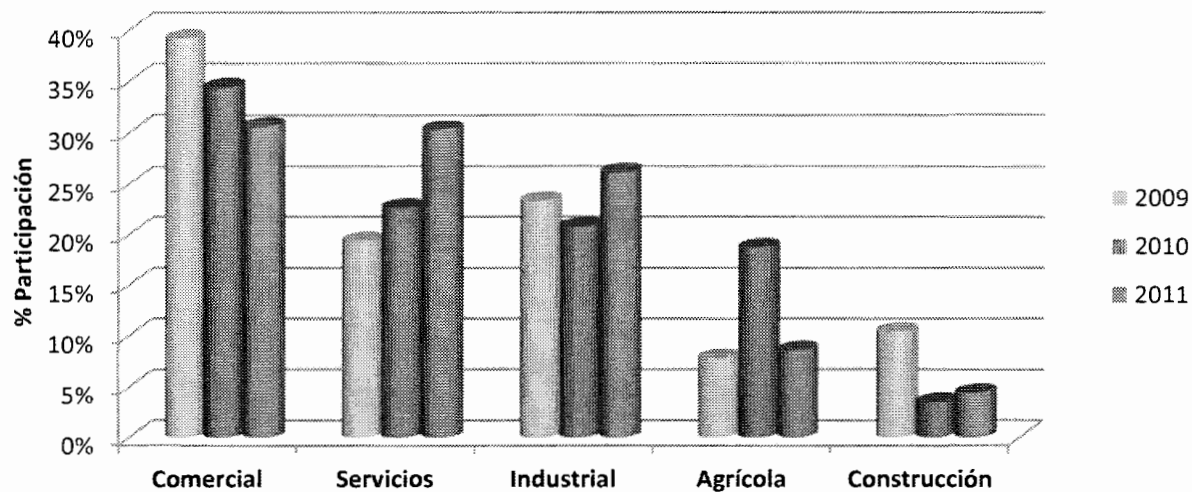


De acuerdo a la inversión realizada y con respecto al tipo de cliente por su antigüedad en operaciones podemos ver el resultado anual en cuanto a esta clasificación, incrementando la operación con clientes nuevos y manteniendo el nivel de operaciones con clientes vigentes.

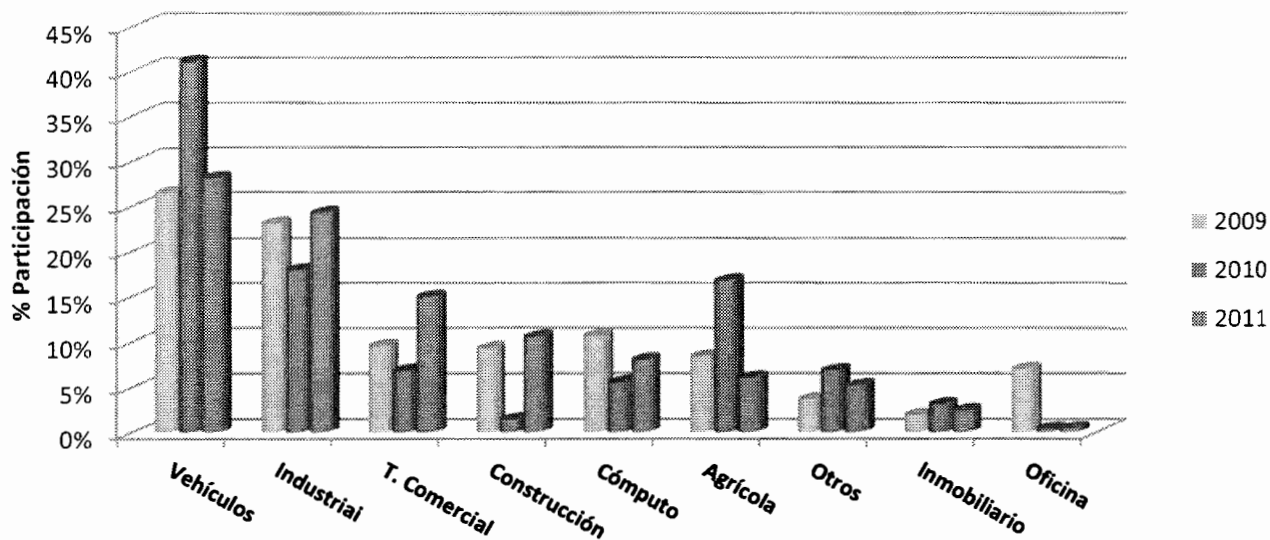




En cuanto a los sectores económicos atendidos, se muestra a continuación los porcentajes de participación:

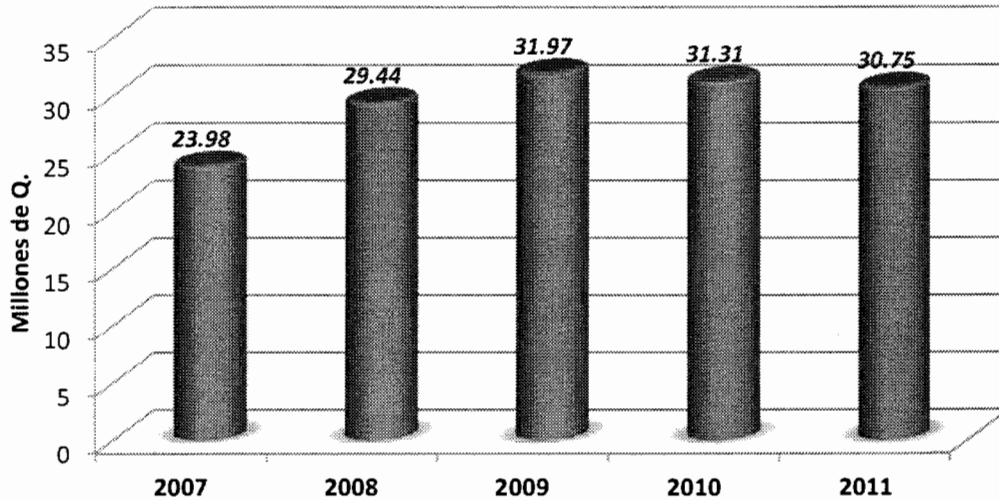


Los tipos de bienes adquiridos para dar en arrendamiento son diversos y se muestran a continuación:



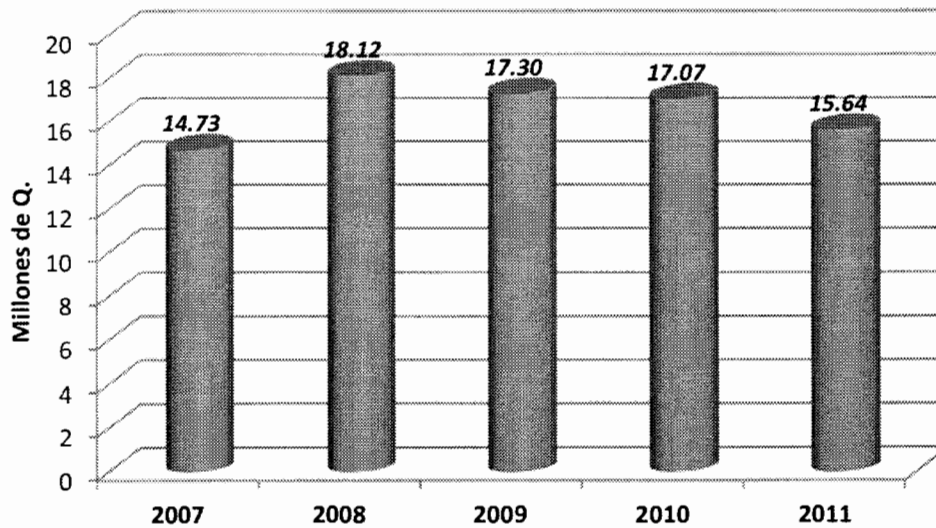
**TOTAL DE INGRESOS**

Obtenidos principalmente por los intereses cobrados en los contratos de arrendamiento, las opciones de compra de los diferentes equipos, así como otros ingresos relacionados:



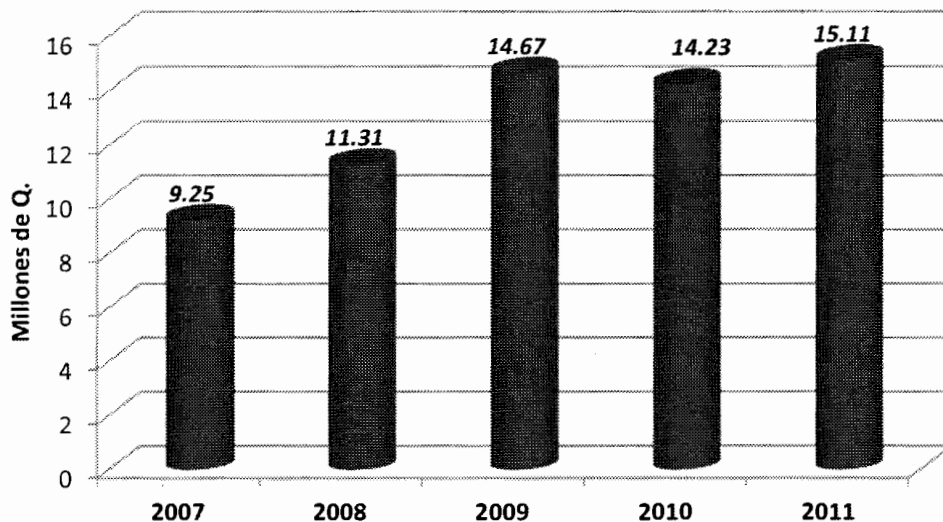
**TOTAL DE GASTOS**

Incluyen los gastos de administración, gastos financieros y otros gastos:

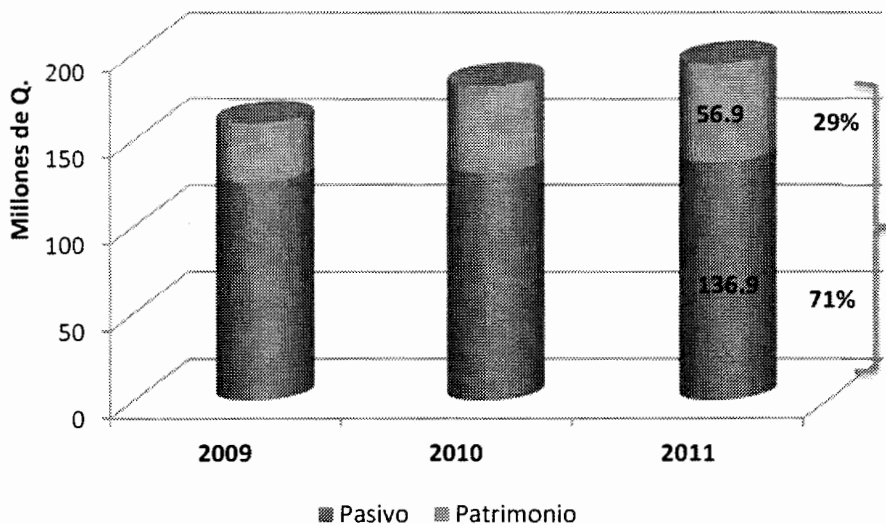


**UTILIDAD EN OPERACIÓN**

Como resultado de los datos anteriores, representa la utilidad en operación generada al final de cada período. En éste gráfico es importante observar el crecimiento sostenido interanual antes del cálculo de Impuestos y Reservas Legales.

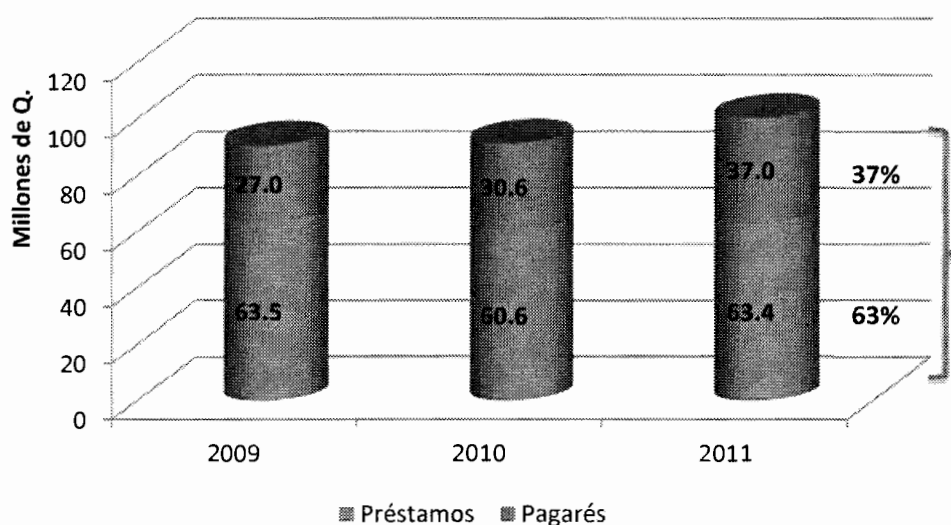


Dentro de la empresa, hemos logrado mantener una relación de activos, pasivos y patrimonio muy congruente, siendo hoy una de las empresas de la industria mejor capitalizada y con índices de endeudamiento bajos y conservadores:



En relación a los recursos utilizados para la adquisición de los activos, la mayor parte proviene del patrimonio de los accionistas, seguido por préstamos bancarios y pagarés colocados por medio de la Bolsa de Valores Nacional –BVN-. En relación a la colocación de Pagarés por medio de Bolsa de Valores Nacional, nos complace informarles que ARCESA ha mantenido en tres ocasiones consecutivas una calificación AA a largo plazo, lo que ha permitido el crecimiento de los recursos captados por medio de este mecanismo.

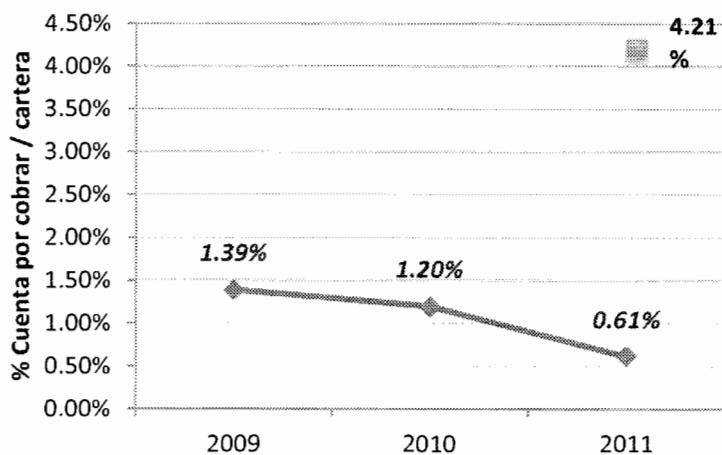
En el siguiente gráfico podemos observar la composición de recursos obtenidos de terceros:



Así mismo, cabe mencionar que las obligaciones contraídas, tanto con instituciones bancarias como con inversionistas de pagarés en BVN, han sido atendidas de forma estrictamente puntual y de acuerdo a los compromisos previamente suscritos, en cuanto al pago de amortizaciones e intereses y se han mantenido excelentes relaciones crediticias con los principales grupos financieros presentes en el país.

En cuanto a la cartera de clientes, se ha realizado un cuidadoso procedimiento para el análisis, selección y calificación de los mismos, obteniendo como resultado una excelente relación en cuentas por cobrar, sobre la cartera total de clientes.

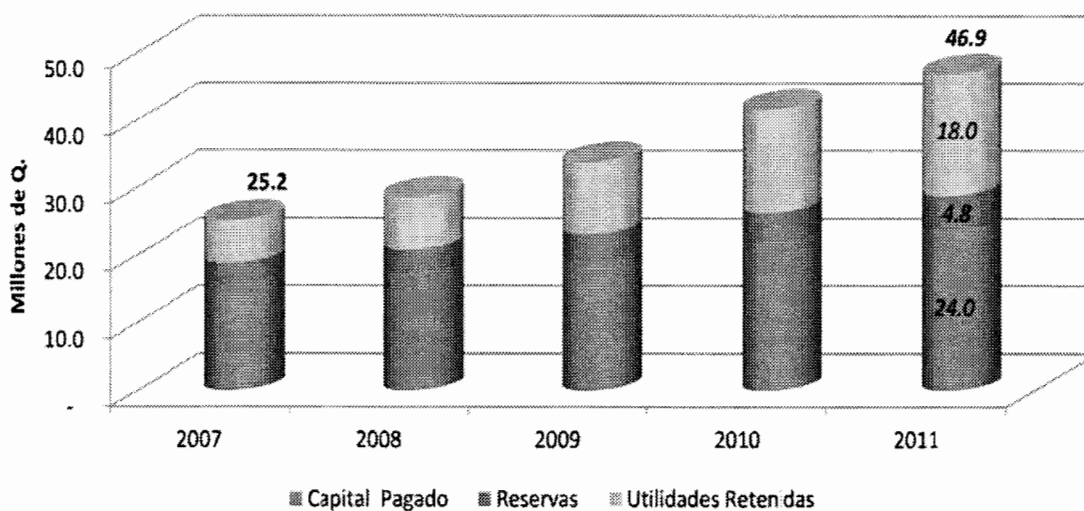
Al cierre del año 2011 las cuentas por cobrar representaron el 0.61% sobre el total de la cartera, y sobre este valor, el 85% corresponde a un rango de atraso entre 1 a 30 días. El promedio de éste índice en las Sociedades Financieras es del 4.21%.



En relación al Patrimonio de los accionistas, el Consejo de Administración ha recomendado mantener una posición conservadora, como una protección ante posibles eventualidades, logrando en los últimos años un crecimiento considerable en éste rubro:

Período	Capital Pagado	Reservas	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
2007	16.0	2.8	6.4	25.2
2008	17.6	3.2	7.8	28.6
2009	19.3	3.8	10.7	33.8
2010	22.0	4.3	15.4	41.6
2011	24.0	4.8	18.0	46.9

\* Valores expresados en millones de Q.



## **LEASING TOTAL, S.A.**

Como indicamos el año anterior, ésta empresa fue constituida en el año 2009, y a partir del año 2010 se decidió utilizarla como una unidad de negocios especial, con el objeto de incrementar la participación en el mercado de clientes grandes y corporativos, diversificar los servicios de leasing y utilizar diferentes esquemas de fondeo, trasladando el riesgo financiero a los Bancos y Entidades Financieras participantes.

Durante el año 2011 se realizaron operaciones por aproximadamente Q.70 millones, utilizando diferentes esquemas de fondeo por medio de cinco Instituciones Financieras, lo anterior significa un alto crecimiento sobre el año anterior y la revalorización de la inversión de ARCESA.

Finalmente, esperamos contar con su aprobación al presente informe y agradecemos la confianza depositada en la gestión administrativa.

**Atentamente,**  
**CONSEJO DE ADMINISTRACION**  
**Arrendadora Centroamericana, S.A. -ARCESA-**