



2011

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

PROSPECTO
PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA



...tu espacio

2011

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

1- DATOS SOCIETARIOS DEL EMISOR:

a. Denominación social de la entidad emisora:

Alquileres, Sociedad Anónima ("Alquileres") de nombre comercial Alquileres es una entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República de Guatemala según escritura pública número sesenta y cuatro (64) autorizada en la ciudad de Guatemala el ocho de septiembre del año mil novecientos ochenta y siete por el notario Carlos Rene Vega Fernández, la cual se encuentra inscrita en el registro Mercantil General de la República bajo el número quince mil ciento diez (15110), folio noventa (90) del libro setenta y cuatro (74) de Sociedades Mercantiles.

b. Domicilio de Alquileres:

Alquileres tiene su domicilio social en el departamento de Guatemala, sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Avenida Las Américas 18-81 zona 14 Edificio Columbus Center, Nivel 7, oficina 702, de la ciudad de Guatemala.

c. Actividad Principal:

La actividad y objeto principal de Alquileres consiste en la participación en cualquier actividad de comercio de bienes muebles o inmuebles, incluyendo pero no limitado a: compra, venta, arrendamiento, permuta, construcción, importación, exportación y distribución; así como el desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios, inversiones en este tipo de proyectos, la construcción de viviendas de toda clase, así como de oficinas, locales comerciales y todo tipo de proyectos urbanísticos. Asimismo, podrá comprar, vender, permutar, hipotecar, preñar, arrendar, subarrendar, dar en arrendamiento toda clase de bienes y otorgar los contratos que sean necesarios para desarrollar estas actividades.

d. Fecha de inscripción definitiva:

Alquileres fue inscrita definitivamente en el Registro Mercantil General de la República el veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.

e. Breve historia de Alquileres:

Originalmente, Alquileres se constituyó bajo la denominación social de Materiales Artísticos, Sociedad Anónima, y tenía por objeto principal, dedicarse a la producción y comercialización de objetos y artículos para artes plásticas; no obstante, posteriormente cambió su denominación a Alquileres, Sociedad Anónima, y de igual manera su objeto para dedicarse principalmente a la participación en el mercado inmobiliario.

En ese sentido, la escritura constitutiva de Alquileres ha sido modificada por medio de: i) la Escritura Pública número cincuenta y dos (52) autorizada en la ciudad de Guatemala el dos de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve por el notario Mauro Sigfrido Monterroso Xoy, y, ii) Escritura Pública número ciento doce (112) autorizada en



PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

la ciudad de Guatemala el dos de mayo del año dos mil once por el notario Julio Mario Echeverría González. Ésta escritura pública fue ampliada y modificada por medio de la escritura pública número setenta y dos (72) autorizada en la ciudad de Guatemala el seis de junio del año dos mil once por la notario María José Buezo Contreras.

Alquileres, forma parte del Grupo Inmobiliario Krea quien cuenta con más de 20 años de experiencia en el mercado inmobiliario desarrollando proyectos en las áreas de vivienda de alto nivel, vivienda social, complejos industriales, comerciales y actualmente están incursionando en el campo de complejos turísticos y vacacionales.

f. Breve historia de Grupo Krea:

Con más de 20 años de experiencia en el mercado, Grupo Krea ha desarrollado proyectos en las áreas de vivienda de alto nivel, vivienda social, complejos industriales, comerciales y actualmente está incursionando en el campo de complejos turísticos y vacacionales. Su finalidad es desarrollar o adquirir propiedades para arrendar a largo plazo y así conformar un portafolio diversificado así como desarrollar proyectos en venta, en sectores inmobiliarios y ubicaciones en los que se presente la oportunidad.

El éxito de Grupo Krea se debe a su estrategia de adquisición, desarrollo y administración de propiedades, con la que ha sabido aprovechar oportunidades durante diversos ciclos del mercado inmobiliario.

Desde su inicio ha incrementado sus activos en un 600% con capital propio, ha construido y vendido más de 1,000 unidades habitacionales, ha expandido operaciones a Centroamérica y Estados Unidos donde ha logrado un 100% de ocupación en sus propiedades, y hoy cuenta con más de 200 acres para desarrollar, lo que demuestra su amplia trayectoria, respalda sus proyectos a largo plazo y asegura los beneficios de sus inversionistas.

Grupo Krea es miembro de UrbanLandInstitute (www.uli.org), International Council of Shopping Centers (www.icsc.com), redes internacionales con presencia en más de 80 países que permiten el intercambio de ideas, experiencia y conocimiento a nivel global de propietarios, especialistas en mercadeo, desarrolladores, inversionistas y profesionales de la industria.

Además de Alquileres, algunas de las entidades que forman parte de Grupo Krea, se encuentran, Inmobiliaria el Rodeo, S.A.; Plazuela España, S.A.; Inmobiliaria Packard, S.A.; María Rosa, S.A.; y Desarrollo de Tiendas San Lucas, S.A.



...tu espacio

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

Asimismo, las entidades del Grupo Krea de las cuales Alquileres es accionista, cuentan con diversos proyectos ("Proyectos") inmobiliarios siendo estos los siguientes:

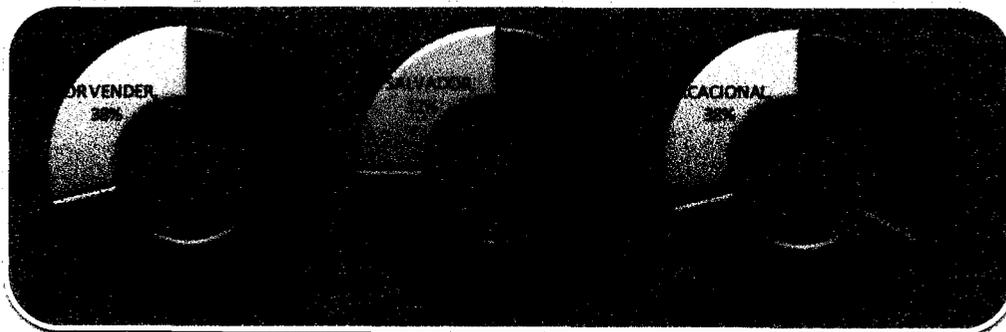
Denominación	Proyecto	Status	Descripción
Inmobiliaria El Rodeo, S.A de C.V (entidad constituida en El Salvador)	Centro de Distribución - Walmart- El Salvador	Operando	<ol style="list-style-type: none"> 1- 68,671mts2 de Construcción; 2- Arrendamiento a 25 años plazo; 3- 15 años -plazo forzoso-
Inmobiliaria El Rodeo, S.A	-Multicentro San Juan	En desarrollo	<ol style="list-style-type: none"> 1. 7,000 mts2 de construcción 2. Centro comercial cerrado 3. Negociación avanzada con Walmart como Ancla principal. 4. Apertura 2012
Inmobiliaria El Rodeo, S.A	Propiedades varias en arrendamiento y venta.		<ol style="list-style-type: none"> 1. Casas 2. Bodegas 3. Oficinas
Maria Rosa, S.A	Krea resorts –Monterrico-	Por desarrollar	Primera Fase Playa Monterrico, Guatemala. <ul style="list-style-type: none"> • Condo-Hotel / Residencias / Spa • 20 manzanas de terreno



...tu espacio

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

Los proyectos representan una diversificación de portafolio de las entidades sobre las cuales Alquileres es propietaria de un porcentaje accionario. Diversificación de portafolio y rendimiento que se evidencia de la siguiente forma:



Dentro de sus principales inquilinos se encuentran: Walmart, Los Cebollines, Citybank, Grupo Q, Pollo Campero, el Gobierno de Estados Unidos, Hibbett Sports y la cadena de supermercados Harvey's.





...tu espacio

2- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1. **Tipo de valor:** Pagarés
2. **Denominación:** Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea.
3. **Monto total de la emisión:** Hasta Q. 46,731,817.00 o su equivalente en dólares de los estados unidos de américa.
4. **Moneda:** Dólares de los Estados Unidos de América o Quetzales.
5. **Número de valores u obligaciones:** Indefinido.
6. **Valor Nominal:** Múltiplos de cien en quetzales o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, a discreción del Administrador Único de Alquileres;
7. **Valor mínimo de inversión:** USD\$10,000.00 ó GTQ 100,000.00
8. **Series:** No determinadas. Cuantas sean necesarias para llegar al monto de la emisión. Se emitirán pagarés por el plazo de 1, 3 y 8 años.
9. **Fecha de emisión:** A partir del registro de la presente oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.
10. **Plazo:** El plazo de la emisión será de 10 años.
11. **Normas de transferencia o circulación de los valores:** Los valores objeto de la presente oferta pública, consistieran pagarés que se regirán por la legislación guatemalteca; siendo las normas aplicables a la forma de transferencia y circulación, las contempladas en el Código de Comercio, Decreto numero 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, en Libro III, Título I, Capítulos I, III, V, y VI.
12. **Procedimiento para el pago de intereses, tasa, fecha y lugar de pago:**

Los Pagarés generarán intereses ordinarios que se calcularán sobre el monto nominal de los mismos, a razón de una tasa de interés anual fija que se determinará según las condiciones de mercado al momento de la emisión. Dichos intereses serán pagados a los titulares de los pagarés con una frecuencia mensual, trimestral, semestral o al vencimiento según se determine en cada caso. Y, en caso de mora, se pagarán intereses moratorios que se calcularán a una tasa anual del cinco por ciento (5%). Dichos intereses moratorios se devengarán día a día a partir de la fecha de incumplimiento. El cargo por mora se calculará sobre el monto de capital en mora y sobre una base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días conforme al número de días transcurridos. Los intereses generados en los términos antes indicados, se pagarán por medio de depósito a cuenta bancaria según lo indicado por el titular del Pagaré.
13. **Garantía de la emisión:** Los Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea se encuentran garantizados con los bienes enajenables de la entidad emisora. Del informe de auditores externos se desprende la liquidez de la entidad emisora así como su solvencia.
14. La entidad Alquileres, se encuentra en proceso de negociación para constituir un fideicomiso de garantía que garantice la presente emisión de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea. A dicho fideicomiso se aportaran activos de Alquileres, y una vez constituido el fideicomiso, los titulares de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea, tendrán el derecho de sustituir los pagarés emitidos, por pagarés garantizados con el Fideicomiso Inmobiliario Krea. Lo anterior, constituirá una modificación a la presente oferta pública que oportunamente se presentarán al Registro del Mercado de Valores y Mercancías para su efectiva publicidad y se hará de conocimiento inmediato de los titulares de Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea.



...tu espacio

2011

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

15. Destino de Fondos: Realizar inversiones (compra de acciones o aportación a capital) en entidades con objeto inmobiliario tales como, y sin ser limitativo, que:

- Desarrollen proyectos para Venta y Renta de Propiedades
- Adquieran propiedades para arrendamiento a largo plazo
- Desarrollen Bancos de Tierras para desarrollo a futuro o con alto potencial de plusvalía.



...tu espacio

PAGARÉS PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA**3. ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DEL 2008 AL 2010, ASÍ COMO ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DEL 2011.**

Ver anexo I

4. DECLARACIÓN DE CONTINGENCIAS

Ver anexo II

5. RELACIÓN DE ENTIDADES AFILIADAS Y SUBSIDIARIAS

De conformidad con el artículo veintinueve de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Alquileres es una entidad sujeta al control directo de la entidad LATIN FINANCIAL INVESTMENT GROUP INC (la "Entidad Controladora"), y ejerce control directo y efectivo sobre la entidad la entidad María Rosa, Sociedad Anónima ("Entidad Controlada"), y control efectivo sobre entidad Inmobiliaria El Rodeo, Sociedad Anónima ("Entidad Controlada").

El órgano de administración de LATIN FINANCIAL & INVESTMENT GROUP INC., está integrado de la siguiente forma: a) Presidente: Jorge Luis Herrera; b) Secretaria: Zadie Llaurado, c) Tesorera: María Patricia Díaz. La Entidad Controladora no cuenta con gerencia pero se le ha conferido mandato a Jose Miguel Falla Fuentes. La Entidad Controladora, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de la entidad María Rosa, Sociedad Anónima, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León. La Entidad Controlada no cuenta con gerencia y no cuenta con mandatarios vigentes al día de hoy. La Entidad Controlada, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de la entidad Inmobiliaria El Rodeo, Sociedad Anónima, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León. La Entidad Controlada no cuenta con gerencia pero se le ha conferido mandato a Edwin Leonidas González Barrios. La Entidad Controlada, no responderá por las obligaciones de Alquileres.

El órgano de administración de Alquileres, está conformado por el cargo de Administrador Único desempeñado por el Señor José Efraín Castellanos de León; y, al día de hoy no se cuenta con gerencia nombrada, pero se ha conferido mandato a Edwin Leonidas González Barrios.

Asimismo, los recursos a obtenerse mediante la negociación de los valores relacionados, se destinarán a la inversión (compra de acciones o aportación a capital) en entidades con objeto inmobiliario, y/o que desarrollen proyectos para venta y renta de propiedades, adquieran propiedades para arrendamiento a largo plazo, y desarrollen bancos de tierras.



...tu espacio

6. INFORME DE AUDITORES EXTERNOS E INDEPENDIENTES

Ver anexo I

7. INFORMES ANUALES DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN

Ver anexo III

8. DECLARACIÓN EN CUANTO A EXISTENCIA DE LITIGIOS Y/O DEMANDAS JUDICIALES

Ver anexo II

9. NÚMERO DE ACCIONISTAS

Actualmente, Alquileres tiene dos accionistas.

10. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA DE ALQUILERES

Administrador Único y Representante legal: José Efraín Castellanos De León.

11. INFORME SOBRE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

No se han distribuido utilidades en los últimos cinco años. Ver anexo III.

12. MODIFICACIÓN AL PROSPECTO

Previo acuerdo del Órgano de Administración de Alquileres podrán verificarse modificaciones al presente prospecto, los cuales se presentarán al Registro del Mercado de Valores y Mercancías para su efectiva publicidad así como se hará de conocimiento inmediato de los inversionistas cualquier cambio al mismo.

13. INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

El presente prospecto contiene la información requerida por la ley e información y documentación considerada relevante para que el inversionista evalúe, considere, analice, se asesore e invierta de forma informada en los Pagarés Portafolio Inmobiliario Krea. Es un derecho y una obligación del inversionista conocer el presente prospecto y sus documentos adjuntos para así poder evaluar el riesgo y ventajas derivadas de la inversión.

PAGARÉ

PORTAFOLIO INMOBILIARIO KREA

LIBRE DE PROTESTO

IMPORTE: U.S. \$. _____ .00 QTZ _____

VENCIMIENTO: _____ de _____ de 20____.

DEUDORA: ALQUILERES, SOCIEDAD ANÓNIMA

Por valor recibido, ALQUILERES, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante referida también simple e indistintamente como la "DEUDORA") SE RECONOCE LISA Y LLANA DEUDORA Y PROMETE INCONDICIONALMENTE PAGAR a [____] (en adelante referida también simple e indistintamente como la "PARTE ACREEDORA"), la cantidad de _____ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U.S.\$ _____ .00)

Comparecen y suscriben el presente pagaré: (I) En representación de la DEUDORA, El señor [____], quién actúa en su calidad de [____] de la entidad ALQUILERES, SOCIEDAD ANÓNIMA, calidad que consta en acta notarial que contiene su nombramiento como tal, autorizada en la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, el [____] de [____] del año [____] por el notario [____], documento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número [____] (____), folio [____] (____) del libro ____ (____) de Auxiliares de Comercio. El presente pagaré se sujeta a los siguientes términos y condiciones: (A) VENCIMIENTO: El presente pagaré vencerá el _____ (en adelante referido también simple e indistintamente como el "Día de Vencimiento") momento en el cual la obligación deberá quedar completamente cancelada. (B) INTERESES (ORDINARIOS Y MORATORIOS): (b.i) Ordinarios: El presente pagaré generará intereses ordinarios que se calcularán sobre el monto objeto del presente pagaré a razón de una tasa interés anual fija de ____ por ciento, los cuales serán pagados de forma [*mensual, trimestral semestral o anual*]. (b.ii) Moratorios: En caso de mora, la DEUDORA deberá pagar intereses moratorios que se calcularán a una tasa anual del cinco por ciento (5%). Dichos intereses moratorios se devengarán día a día a partir de la fecha de incumplimiento. El cargo por mora se calculará sobre el monto de capital en mora y sobre una base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días conforme al número de días transcurridos. (C) FORMA Y LUGAR DE PAGO: (c.i) Forma de pago: El capital será cancelado mediante un único pago pagadero el Día de Vencimiento contra entrega del presente pagaré. Los intereses serán cancelados mediante los pagos y en el tiempo indicado en inciso b del presente pagaré. (c.ii) Lugar de pago: Cualquier suma que se deba en virtud del presente pagaré deberá pagarse a la PARTE ACREEDORA, por medio de depósito a cuenta bancaria número (____) del Banco (____) a nombre de la PARTE ACREEDORA. (D) VENCIMIENTO ANTICIPADO: La PARTE ACREEDORA podrá dar por vencido el plazo del presente pagaré y exigir el pago de la totalidad de la suma que se le adeude en los casos siguientes: (d.i) En el caso de quiebra de la DEUDORA; (d.ii) De mutuo acuerdo por solicitud de la PARTE ACREEDORA, sujeto a disponibilidad, liquidez, condiciones de mercado, y bajo los términos establecidos por la DEUDORA, previa solicitud con veinte días hábiles de anticipación. (E) PACTOS PROCESALES: Para el efectivo cumplimiento de sus obligaciones, la DEUDORA: (e.i) Renuncia a cualquier cobro o requerimiento alguno, protesto, aviso de falta de pago, demanda de pago y/o actos similares exigidos para la vigencia y ejecutabilidad de los derechos y acciones aquí contenidos. (e.ii) se somete expresamente a los tribunales de la ciudad de Guatemala; (e.iii) Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que sobre la obligación se les formulen y como líquido y exigible el saldo que se les reclame; (e.iv) Renuncia expresamente al derecho de exigir, en caso de ejecución, que la PARTE ACREEDORA así como a los depositarios de ésta, presten fianza de cualquier tipo, inclusive

DEUDORA (NOMBRE DE FIRMANTE Y CARGO QUE LO ACREDITA)
ALQUILERES, SOCIEDAD ANÓNIMA (SECTOR DE AGUA)

→ En la ciudad de _____, República de _____, el _____ de _____ de dos mil _____:

En fe de lo anterior se firma el presente pagaré en los lugares y fechas indicados a continuación:

República de Guatemala.
las acciones que de él se derivan y/o con él se relacionen, se sujetan, desde ya, a las leyes vigentes y aplicables de la de arraigo. (F) **JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE:** El ejercicio de los derechos que incorpora este título de crédito así como

Proyecto Pagaré (pago de intereses mensuales, trimestrales, semestrales o anuales)