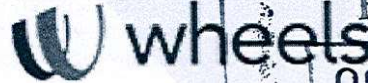


# ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



169 DE  
168 HOJAS  
FOLIO  
000081

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

7ª. AVE. 7-07, ZONA 9, EDIFICIO ARREND, NIVELES 1, 7 Y 8, CIUDAD DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

TEL: (502) 2218-1818 - [WWW.ARRENDLEASING.COM](http://www.arrendleasing.com) - EMAIL: [INVERSIONES@ARRENDLEASING.COM](mailto:inversiones@arrendleasing.com)

Registro del Mercado de Valores y Mercancías

## PAGARÉS CASA 5 OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL Q. 100,000,000.00

### 1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR:

#### FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

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

#### BREVE HISTORIA

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

#### ACTIVIDAD PRINCIPAL

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

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

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

**DENOMINACIÓN:** La emisión bajo programa se denomina "PAGARÉS CASA 5".

**CLAVE DE COTIZACIÓN:** PCASA5.

**MONEDA Y CUPO GLOBAL:** Los títulos valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en QUETZALES. La emisión bajo programa es por un monto máximo revolvente de CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

**CANTIDAD, IMPORTE Y MÚLTIPLOS DE LOS VALORES A EMITIR:** El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán una inversión mínima de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) y a partir de esa suma, podrá invertirse en múltiplos nominales de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa, podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica correspondiente. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para Valores Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través

de Bolsa de Valores Nacional y por el monto que oportunamente determine el emisor mediante los Avisos de Oferta Pública (AOP). Se ofrecerán en subastas holandesas una o más potenciales series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre que la totalidad de pagarés vigentes, no excedan en ningún momento del cupo global antes mencionado y dentro del plazo del programa.

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

#### **CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA**

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

**REVOLVENCIA DURANTE EL PLAZO AUTORIZADO:** Dentro de la autorización hasta por Q.100,000,000.00, la Emisora podrá ofertar en cualquier momento, de conformidad con el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa.

**SUSCRIPCIÓN:** No existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión bajo programa con algún Agente de Bolsa.

**ANOTACIONES EN CUENTA:** Los valores de una o más series de esta emisión bajo programa podrán representarse mediante anotaciones en cuenta, de acuerdo a lo resuelto por el órgano competente del Emisor.

**FORMA DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES:** Los valores de la presente emisión bajo programa se emitirán de forma nominativa y se transmitirán, luego de su negociación en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., mediante endoso e inscripción en el registro de la Emisora, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta, se registrarán por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta.

**PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA:** El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) y el plazo de vigencia del programa de emisión es de 3 años contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo el XX de XXXXX de XXXX.

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

**FECHA DE LAS AUTORIZACIONES Y NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:** La emisión bajo programa tuvo origen según acta número 256 de fecha 29 de enero de 2020 del Consejo de Administración de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa; y autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 20 de marzo de 2020 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha XX de XXXXX de 2020, bajo el código XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

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

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

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

FOLIO  
000082

20  
DE

168  
HOJAS

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

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

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

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL PROSPECTO:** Prospecto elaborado al 20 de marzo de 2020.

### 3. DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS:

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

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

**EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EL DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO 1.2 DEL PRESENTE PROSPECTO.**

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

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

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

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

**ESTA EMISIÓN BAJO PROGRAMA NO ESTÁ SUJETA A TIPO ALGUNO DE ACUERDO, CONDICIONANTE O COVENANT.**

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



Guatemala, 26 de noviembre de 2019

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

Estimados señores:

Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada "PAGARÉS CASA 5" cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Como Representante Legal de la entidad denominada COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., por este medio acepto que conozco toda la normativa que a este respecto se encuentra vigente y que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente, así como la información del prospecto informativo presentada en la emisión bajo programa "Pagarés Casa 5", es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones, datos.

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,

Licda. Mirella Juárez  
Representante Legal



## 1. INFORMACION DEL EMISOR

### 1.1 IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

#### a. Nombre del emisor

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

#### b. Domicilio Legal:

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

#### c. Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil

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

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

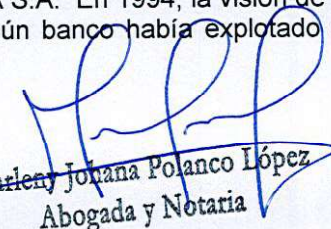
- Mediante escritura pública número 133 autorizada el 22 de noviembre de 2004, por el Notario José Eduardo Quiñones León, fue ampliado el capital autorizado.
- Mediante escritura pública número 1 autorizada el 14 de enero de 2005, por el Notario José Eduardo Quiñones León, se realizó fusión por absorción.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

#### d. Breve historia

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

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

Basados en la experiencia financiera obtenida del manejo de la aseguradora, y al ver la oportunidad en el mercado financiero de no contar con entidades de leasing en el mercado, los Directores toman la decisión estratégica de crear COMERCIAL ADMINISTRADORA S.A. En 1994, la visión de los Directores fue aprovechar las oportunidades, ya que en esa época ningún banco había explotado el servicio de

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

leasing y tampoco se dedicaban a dar financiamientos masivos; en las ventas de automóviles Comercial Administradora, S.A. tuvo una gran aceptación en el segmento de vehículos de lujo.

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

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

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

En abril de 2015, Norfund se vuelve parte de la historia de ARREND y decide realizar alianzas estratégicas que consisten en invertir en capital primario (con una participación del 22%) y proporcionar créditos con tasas de interés favorables para que Arrend pueda ser más competitiva y expandir sus operaciones a otros mercados como México, República Dominicana, Panamá y Costa Rica.

Norfund es una institución financiera de Noruega, cuya misión es asistir el desarrollo sostenible de entidades e industrias privadas en países emergentes a través de inversión y gestión activa. Esta entidad fue creada en 1997, es una organización supervisada por una junta directiva independiente, cuenta con capital de gobierno Noruego. Su oficina central se encuentra en Oslo y posee oficinas locales en Tailandia, Costa Rica, Kenia, Mozambique y Sudáfrica.

Norfund escogió a ARREND por su calidad como entidad, por ser una institución financiera con presencia regional y porque el leasing es considerado un multiplicador de la economía.

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

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

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

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

**e. Actividad Principal**

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

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

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

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

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

**f. Principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados****f.1. Leasing Financiero**

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

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

**f.2. Leasing Operativo**

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

**f.3. Lease-back**

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

**f.4. Leasing Precio de Contado**

Tiene la misma estructura que el Leasing Financiero, con la particularidad que el cliente tiene la opción de comprar el bien en cuotas sin pagar intereses, pues éstos están compartidos entre la arrendadora y la

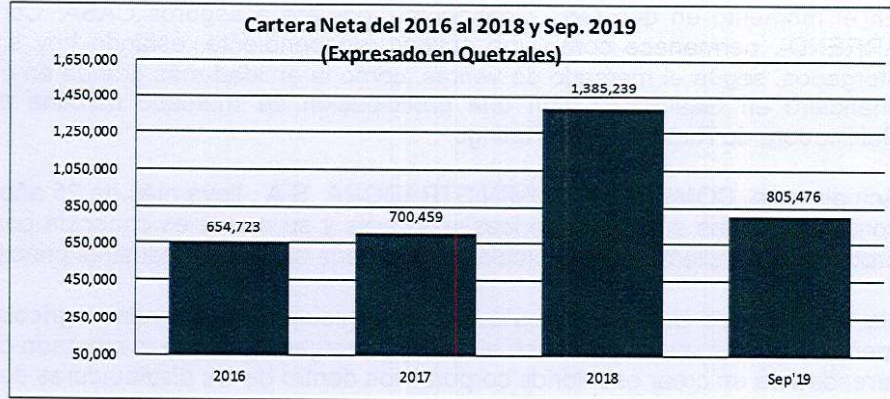
agencia previa negociación/promoción. Este servicio se ofrece a corto plazo, entre 12 y 24 meses y tiene una renta inicial del 20%.

**g. Importe neto durante los últimos 3 ejercicios**

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

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

Cartera Neta en Quetzales	
Año	Importe Volumen Neto
2016	654,723
2017	700,459
2018	1,385,239
Sep'19	805,476



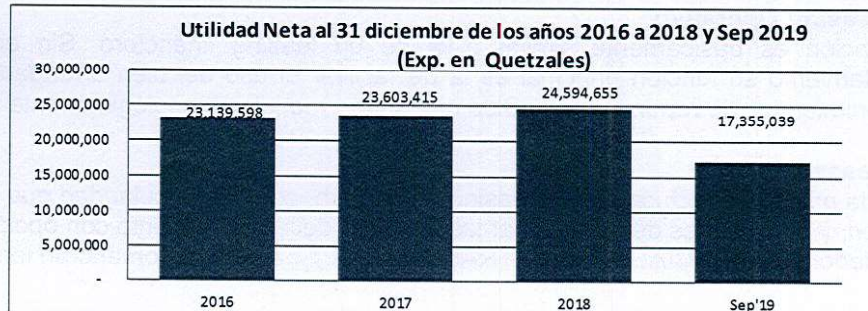
\*Con información interna a septiembre del año 2019.

Validación de los Estados Financieros Auditados		
	2018	2017
Inversión en Arrendamiento Financiero	456,893,001	207,620,705
Cartera de Créditos	91,718,765	63,575,479
Inversión en Arrendamiento Financiero Largo Plazo	801,397,177	411,954,676
Cartera de Créditos Largo Plazo	35,220,669	17,307,671
<b>Total</b>	<b>1,385,229,612</b>	<b>700,458,531</b>

**g.2. Utilidad Neta - Ganancias Distribuibles**

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

Utilidad Neta	
AÑO	IMPORTE VOLUMEN NETO
2016	23,139,598
2017	23,603,415
2018	24,594,655
Sep'19	17,355,039



\*Con información interna a septiembre del año 2019.

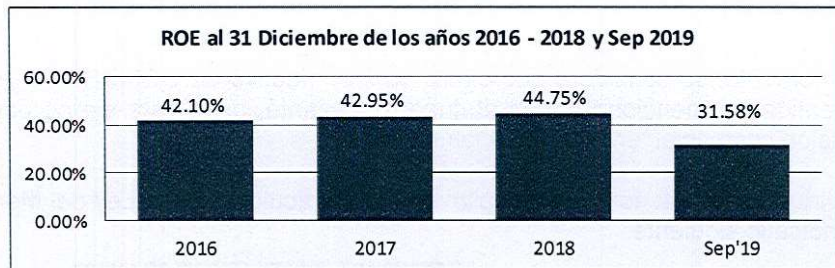


**g.3. Retorno sobre el Capital Invertido**

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

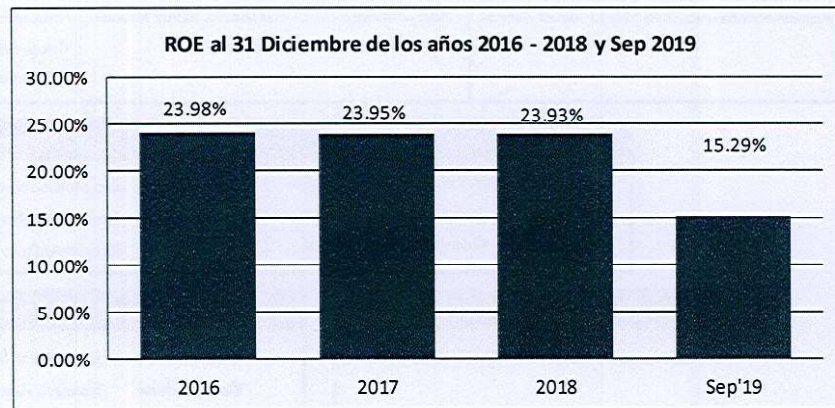
Retorno sobre el Capital Invertido (ROE)

Año	ROE
2016	42.10%
2017	42.95%
2018	44.75%
Sep'19	31.58%



Retorno sobre el Capital Invertido (ROE)

Año	ROE
2016	23.98%
2017	23.95%
2018	23.93%
Sep'19	15.29%



\*Con información interna a septiembre del año 2019.

**h. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor**

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

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

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

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

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

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

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

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

**DESCRIPCIÓN DEL CONTROL EFECTIVO DEL EMISOR**

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

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

FIVA
Administradora única Eva Mirella Juárez Recinos

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

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

**j. Litigios**

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

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

**k. Número de Accionista**

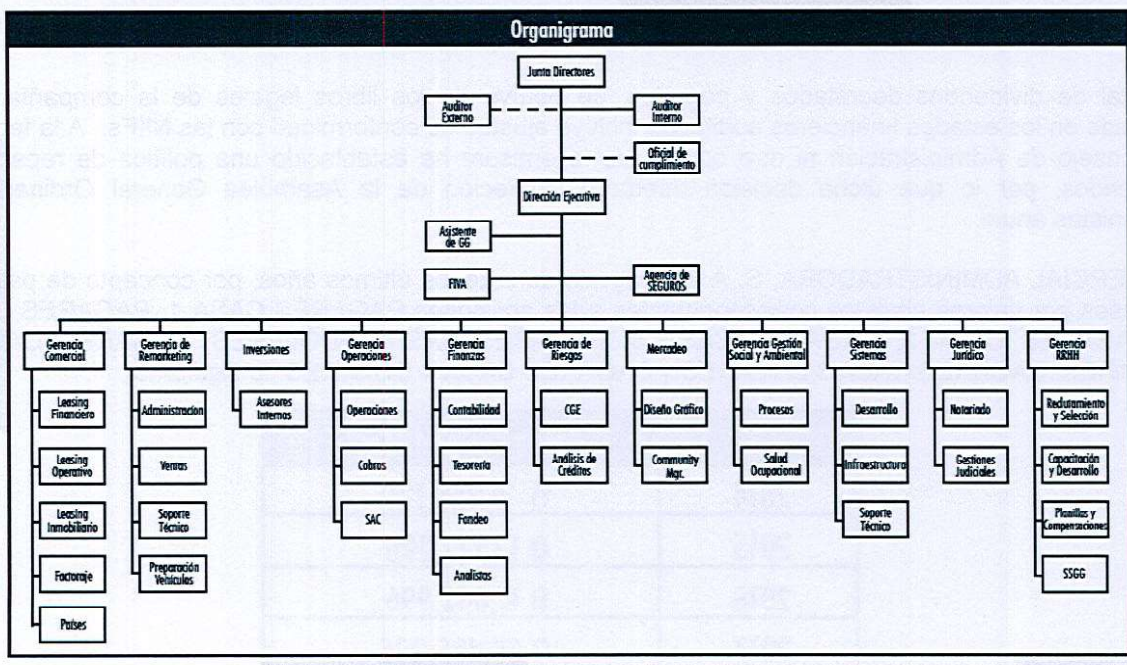
El número de accionistas que conforman actualmente la sociedad es menor de 25.

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

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

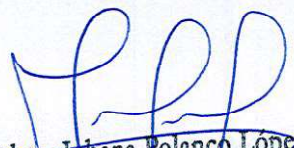
Principales Ejecutivos	
Gerente General y Representante Legal	Eva Mirella Juárez Recinos
Gerente de Riesgo Integral	Karina Diaz
Gerente de Seguros	Byron Castañeda Galindo

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



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

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

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

Año	Total de Empleados
2016	148
2017	154
2018	181

#### n. Dividendos distribuidos e intereses pagados

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

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

#### Nota:

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

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

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

#### 1.2 FACTORES DE RIESGO

En esta sección se incluyen los factores de riesgo a que se encuentra expuesta la operación de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.



75  
DE

768  
HOJAS

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones; lo que a su vez, de materializarse, podría afectar nuestra capacidad de pagar a los tenedores de los valores PCASA5. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que conocemos y los que creemos que pueden afectar materialmente la inversión en pagarés y a nosotros como entidad emisora.

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

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

#### a. Factores de riesgo inherentes al negocio

##### a.1. Operaciones

• **Análisis Financiero:** El otorgamiento de un arrendamiento está sujeto a una evaluación de la documentación tanto financiera y legal, como cualitativa, que los clientes presentan. Existe un alto riesgo sobre la falsificación u omisión de datos por parte del solicitante, por lo que una evaluación incorrecta o deficiente de tal información traería como consecuencia un incremento en los niveles de morosidad o, incluso, incumplimiento en los pagos de la renta o pérdida de los bienes prendados, lo cual puede repercutir negativamente en la situación financiera de la emisora, pudiendo incluso conllevar el incumplimiento con los inversionistas de la presente emisión.

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


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

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

• **Mercado:** Los bienes objeto de arrendamiento que fuesen devueltos por incumplimiento o término del contrato y cuya venta o uso implique mercados poco activos, pueden llegar a impedir realizar la venta de los mismos o una re-colocación del arrendamiento, por lo que la emisora pudiera ser afectada en lo subsecuente en su flujo de efectivo.

##### a.2. Estructura Financiera

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

  
Marieny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

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

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

A pesar de que actualmente se cuenta con varias fuentes de financiamiento, tanto locales como del exterior, la emisora no puede asegurar la efectiva obtención de financiamiento o si dicho financiamiento será obtenido en términos favorables para COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A., de llegar a obtenerse. Adicionalmente, es de vital importancia notar que el giro del negocio de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. implica que la emisora incremente su nivel de endeudamiento constantemente en proporción al nivel de sus operaciones, por lo que las presentes obligaciones pueden incrementarse en un futuro.

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

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

• **Cartera morosa:** La morosidad en que pudiera llegar a incurrir la cartera es un factor importante de riesgo para cualquier entidad dedicada al arrendamiento financiero, ya que una interrupción repentina y/o drástica en el nivel de ingresos podría provocar un incumplimiento en las obligaciones del emisor. Los cambios materiales en la situación financiera de los clientes que puedan generar morosidad en la cartera, pueden disminuir el flujo de efectivo de la emisora, y en consecuencia, conllevar un posible incumplimiento para con los inversionistas de esta emisión bajo programa. Adicionalmente, al no ser regulada la entidad, no se encuentra obligada a clasificar su cartera, por lo que, de no cumplir las políticas internas establecidas, podría llegar a detonar un alto nivel de incumplimiento. Comercial Administradora cerró al 31 de diciembre del año 2018 con una mora de 1.56%.

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

En julio 2017 Bolsa de Valores Nacional, S.A. autorizó modificaciones a los requisitos para la inscripción de valores de deuda, además de un normativo para la realización de subastas holandesas como mecanismo exclusivo para su colocación, mismo que ya es aplicable al presente programa de emisión, que debe cumplir con los actuales requisitos. El hecho de que este sea un mecanismo totalmente nuevo al que el mercado debe acostumbrarse, puede representar para el Emisor riesgos de retrasos o confusiones a la hora de llevar a cabo los procedimientos requeridos. Además, es posible que el mercado no esté abierto en un principio a estos métodos para ingresar posturas y adjudicar a

## Registro del Mercado

inversionistas, por lo que el Emisor podría no ver satisfechos sus requerimientos de financiamiento al no obtener suficientes posturas o al no poder adjudicar bajo sus criterios deseados por la inexistencia de posturas que considere adecuadas. Asimismo, existe el riesgo de que el Emisor encuentre complicado adaptarse y organizar sus proyecciones a efecto de ofertar mediante subastas dentro de los plazos reglamentarios utilizando Avisos de Oferta Pública, dentro del período máximo de tres años que actualmente puede durar la inscripción total de dicha Oferta Pública. A su vez, existe el riesgo de que el público inversionistas no sea receptivo a valores con mayores plazos y que el mercado secundario de los mismos no se desarrolle adecuadamente ni dentro de un período de tiempo razonable.

**a.4. Competencia**

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

- **Instituciones Bancarias:** La competencia directa de la figura del leasing ofrecido por Comercial Administradora, S.A. es el crédito prendario ofrecido por las entidades bancarias. En general, la oferta crediticia representada por los bancos podría provocar una disminución en la demanda del servicio de arrendamiento debido a que la población está muy familiarizada con los servicios que ofrecen este tipo de establecimientos, tendiendo a identificar a las instituciones bancarias como únicos entes financieros. Asimismo, las instituciones bancarias cuentan con ciertas ventajas como fondeo propio de sus clientes. Es por esto, entre otras causas, que en épocas de liquidez las instituciones financieras pueden constituir una amenaza al tener la posibilidad de reducir sus tasas y contar con otros medios de llegar a los clientes adicionales a los de las arrendadoras independientes.
- **Otras Arrendadoras:** Aunque actualmente la emisora se posiciona dentro de las principales arrendadoras en el mercado, están surgiendo nuevos competidores que pueden causar impacto en las tasas y en la competencia de precios. Por ello, no podemos asegurar que nuestra posición se mantenga en un futuro determinado. En los últimos diez años han surgido nuevas entidades que prestan el servicio de arrendamiento, por lo que éstas y algunas de las ya existentes han salido al mercado con estrategias agresivas tales como, tasas y rentas más bajas, mayor flexibilidad en cuanto a renta inicial y a opciones de compra, plazos más largos, etc. Algunos de los competidores, actuales o que surjan en un futuro, podrían obtener recursos financieros sustancialmente mayores, ofrecer una mayor variedad de programas y servicios que los que ofrece Comercial Administradora, S.A., podrían utilizar publicidad o estrategias de mercado que alcancen un mayor reconocimiento o aceptación del mercado, podrían desarrollar mejores soluciones de seguridad o arreglos de precio más favorables o introducir programas y servicios más innovadores.
- **Distribuidores de vehículos:** Aunque actualmente los distribuidores de vehículos no constituyen una amenaza para Comercial Administradora, S.A., quien ha creado alianzas estratégicas con la mayoría de ellos, si existe la posibilidad que los distribuidores que proveen el servicio de arrendamiento por sus propios medios llegue a constituirse en competencia real, pues, de ser el caso, a medida que la oferta por parte de dichas entidades aumente, podría generar una baja en el precio al consumidor de forma significativa.
- **Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento:** El 22 de febrero de 2018 fue publicado en el Diario de Centro América, el Decreto 1-2018 del Congreso de la República, Ley de los Contratos de Factoraje y de Descuento. Esta ley, para el caso de ARREND, implica el posible surgimiento y participación de más instituciones, tanto financieras como no financieras, que utilicen estas figuras para operaciones similares a las de la emisora, lo que podría significar mayor competencia en el mercado.

**a.5. Relaciones con Proveedores y dependencias**

Dada la naturaleza del negocio del arrendamiento con opción a compra, existe una relación simbiótica entre COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A. y los vendedores de bienes. Si la relación con ellos se viera afectada, podría llegar a reflejarse en una baja sensible en las operaciones de la entidad, debido a que se ha observado que un alto porcentaje de los clientes son enviados por los mismos vendedores

para que sean atendidos por la emisora. De no ser posible mantener tales relaciones o si las alianzas estratégicas llegaran a fallar, el negocio podría verse afectado, lo cual repercutiría en la capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

Los proveedores cumplen funciones hacia las arrendadoras de referir clientes interesados en utilizar la figura del arrendamiento, en muchas ocasiones son los proveedores de los servicios de mantenimiento y en caso de que la arrendadora reciba el bien arrendado de vuelta, por cualquier motivo, la relación con el proveedor permite con frecuencia la pronta colocación de dicho bien. De no ser posible mantener tales relaciones o si las alianzas estratégicas llegaran a fallar, el negocio podría verse afectado, lo cual repercutiría en la capacidad de cumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión bajo programa.

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

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

#### **a.6. Personal**

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

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

#### **a.7. Tecnología**

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

#### **a.8. Reclamos Judiciales y Extrajudiciales**

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

#### **a.9. Proyectos de expansión y crecimiento**

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



productos novedosos en el mercado y de gran aceptación como son 1) Leasing Inmobiliario, el que para poderlo desarrollar el personal ha sido entrenado en el área de Real Estate y poder entender la operatoria en todas sus fases y poder brindar al cliente no solo el financiamiento del bien inmueble sino que están en proceso de convertirse en asesores inmobiliarios y 2) Leasing Operativo, ha hecho alianzas con varios vendedores para dar esta alternativa de financiamiento no solo a entidades, sino que también a personas individuales, que desean tener todas las ventajas del leasing operativo.

El crecimiento de Comercial Administradora, S.A., ha sido todo un éxito en la parte financiera, logrando al 31 de diciembre de 2018 contar con más de Q1,385MM en la cartera de leasing y Q1,715MM en total de activos, igualmente Comercial Administradora, S.A., ha ido evolucionando en la parte cualitativa de su estructura organizacional y operativa, contando con personal profesional y motivado, logrando con todas sus cualidades la fidelidad de los clientes y respeto de los competidores y bancos fondeadores.

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

#### **b. Factores externos de riesgo**

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

##### **b.1. Políticos y Sociales**

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

##### **b.2. Económicos**

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

##### **b.3. Legislación**

En términos generales, la autorización de una ley que regule directamente el funcionamiento del leasing, podría implicar que los participantes de este mercado se vean afectados en la medida de las condiciones específicas (tanto legales como fiscales) que dicha ley contuviera.

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

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

#### **b.4. Sistema de justicia**

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

#### **b.5. Política fiscal**

En el año 2013 entraron en vigencia las modificaciones a las leyes fiscales decretadas por el Organismo Legislativo en el 2012 en las que por primera vez se incluyó en la legislación el arrendamiento financiero como parte de los gastos deducibles, pero debido a lo limitado de su regulación la Asociación Guatemalteca de Entidades Arrendadoras y de Factoraje ha estado trabajando en aras de aclarar su aplicación, tanto para el arrendante como para el arrendatario, procurando que dicha aclaración sea incluida en el reglamento correspondiente para una mayor certeza.

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

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

#### **b.6. Aspectos Ambientales**

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

### **c. Riesgos específicos a los valores**

#### **c.1. Ilíquidez en mercado secundario**

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

Los valores de la presente emisión bajo programa pueden variar de precio durante la vigencia del plazo de los mismos, razón por la cual un inversionista interesado en vender sus títulos de esta emisión bajo programa puede hacerlo a un precio menor, mayor o igual al que pagó al momento de su inversión. En el evento de que el precio al cual vende los títulos es menor, esto le significaría una pérdida de capital.

### **d. Otros factores de riesgo**

#### **d.1. Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés.**

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

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

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

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

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

#### d.2. Política Monetaria, cambiaria y crediticia

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

#### d.3. Fuerza mayor

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

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

#### e. Nivel de apalancamiento y sistema de pago

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

##### Pasivo Total / Patrimonio

Año	Nivel
2016	7.89
2017	8.25
2018	9.95

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

**Pasivo Total / Activo Total**

Año	Nivel
2016	88.75%
2017	89.26%
2018	59.49%

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

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

**f. Proyecciones financieras**

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

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

### 1.3 OTROS DATOS



79 DE 168 HOJAS

#### a. Competitividad de la Emisora

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

#### a.2. Principales competidores

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

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

#### a.3. Dependencia del Emisor

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

#### b. Política de inversiones

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

#### b.1. Descripción de Activos Fijos

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

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

#### b.2. Inversiones en otras sociedades

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

#### b.3. Inversiones en curso de realización

No se cuenta con inversión alguna en curso de realización.

#### b.4. Principales inversiones futuras

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

PROYECCION DE CAPTACION DE INVERSIONES					
AÑOS: 2020-2024					
Expresado en Quetzales					
MES	2020	2021	2022	2023	2024
ENERO	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295
FEBRERO	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844
MARZO	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
ABRIL	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295
MAYO	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844
JUNIO	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
JULIO	6,360,000	6,868,800	7,486,992	8,160,821	8,895,295
AGOSTO	7,420,000	8,013,600	8,734,824	9,520,958	10,377,844
SEPTIEMBRE	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
OCTUBRE	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
NOVIEMBRE	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
DICIEMBRE	10,600,000	11,448,000	12,478,320	13,601,369	14,825,492
TOTAL	Q104,940,000	Q113,335,200	Q123,535,368	Q134,653,551	Q146,772,371

#### c. Emisiones anteriores

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

#### d. Emisiones vigentes

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

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

<http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1.pdf>

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

[http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA1$.pdf)

000092

Registro del Mercado

80  
DE

108  
HOJAS

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

<http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA2.pdf>

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 2 DÓLARES fue autorizada por Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 19 de agosto de 2011 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías 04 de septiembre de 2012 bajo el código 01040100602170003, con un monto autorizado de US\$.10,000,000.00, a un plazo de 31 meses, con vencimiento el 03 de septiembre del año 2022.

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

[http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA2\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA2$.pdf)

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

<http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3.pdf>

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

[http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA3$.pdf)

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

<http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4.pdf>

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

Pueden consultar el Prospecto en el siguiente enlace:

[http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4\\$.pdf](http://www.bvnsa.com.gt/paginas/prospectos/PCASA4$.pdf)

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

Colocación de Inversiones al 31 de Diciembre de los Años 2017 - 2019								
Periodo	PCASA1Q	PCASA2Q	PCASA3Q	PCASA4Q	PCASA1\$	PCASA2\$	PCASA3\$	PCASA4\$
Diciembre 2017	Q 19,319,000.00	Q 58,185,000.00	Q 49,116,000.00		\$8,175,000.00	\$8,960,000.00	\$4,374,000.00	
Diciembre 2018	Q 19,643,000.00	Q 58,918,000.00	Q 117,708,000.00		\$6,683,000.00	\$9,735,000.00	\$7,446,000.00	
Diciembre 2019	Q 19,361,000.00	Q 59,764,000.00	Q 119,831,000.00	Q 39,709,000.00	\$3,762,000.00	\$9,881,000.00	\$9,984,000.00	\$2,344,000.00

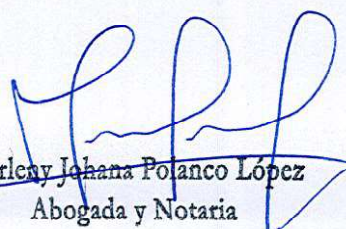
  
Marley Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Tabla Descriptiva de Emisiones Vigentes					
Emisión	Monto Autorizado	Status de la Emisión	Monto Colocado al 31/12/2019	Plazo Promedio	Rangos de Tasa de Interés
PCASA1	Q.20,000,000.00	Vigente	Q 19,361,000.00	760 días	5.75-9.50%
PCASA1\$	\$.10,000,000.00	Vigente	\$ 3,762,000.00	630 días	4.00-8.50%
PCASA2	Q.60,000,000.00	Vigente	Q 59,764,000.00	1,074 días	4.00-9.75%
PCASA2\$	\$.10,000,000.00	Vigente	\$ 9,881,000.00	851 días	3.75-8.30%
PCASA3	Q.120,000,000.00	Vigente	Q 119,831,000.00	1,226 días	6.50-9.75%
PCASA3\$	\$.10,000,000.00	Vigente	\$ 9,984,000.00	852 días	4.50-8.50%
PCASA4	Q.50,000,000.00	Vigente	Q 2,344,000.00	1226 días	7.25-9.00%
PCASA4\$	\$.20,000,000.00	Vigente	\$ 100,000.00	744 días	5.00-7.80%

#### e. Condicionantes o Covenants

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



**2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISION BAJO PROGRAMA****2.1 – CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA****a. Denominación y clave de cotización**

La presente emisión bajo programa se denomina PAGARÉS CASA 5 y su clave de cotización es PCASA5.

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

La Emisión bajo programa tuvo origen según Acta número 256 que contiene la sesión celebrada con fecha 29 de enero de 2020 por el Consejo de Administración de Comercial Administradora, S.A., en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa.

**c) Cupo global de la emisión bajo programa**

La emisión bajo programa PAGARÉS CASA 5 es por un importe máximo revolvente de CIENTO MILLONES DE QUETZALES. (Q.100,000,000.00).

**d) Descripción del Tipo y Clase de Valor o Instrumento**

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

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

El número de valores será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión bajo programa tendrán una inversión mínima de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) y a partir de esa suma, podrán invertirse en múltiplos nominales de UN MIL QUETZALES (Q1,000.00). Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfa numérica correspondiente.

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

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

Se constituirán una o más series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de la manera que la totalidad de pagarés vigentes, no excedan en ningún momento de CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00), siempre dentro del plazo del programa, y sujeta a los mínimos establecidos por Bolsa de Valores Nacional para la formación de series; asimismo, una serie ya colocada podrá irse incrementando sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de 60 días.

**f. Destino de los fondos**

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

**g. Moneda**

La emisión bajo programa será en moneda nacional (Quetzales).

#### **h. Valor Nominal**

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación será de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00).

#### **i. Inversión Mínima**

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00).

#### **j. Fecha de emisión**

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

#### **k. Fecha de liquidación**

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

#### **l. Mercado (Primario y/o secundario)**

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

#### **m. Precio de suscripción**

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

#### **n. Descripción de las garantías que respaldan los valores**

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

#### **o. Descripción de los derechos vinculados a los valores**

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

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

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

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

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

#### **q. Amortización anticipada (por resolución del Emisor)**

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

#### **r. Vencimiento anticipado (a solicitud del Inversionista)**

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

FOLIO  
000094

82 168  
HOIAS

**s. Aspectos impositivos generales de los valores**

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

**t. Indicación sobre el Representante de los Inversionistas**

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

**u. Denominación y domicilio de los Agentes**

La entidad FIVA, S.A. fungirá como Agente Estructurador, como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, como Agente Líder, a cargo de la presente emisión bajo programa. Dicha entidad se encuentra ubicada en la 7ª. Avenida 7-07 zona 9, Edificio Arrend, Nivel 7, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

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

**v. Entidad Depositaria**

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

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

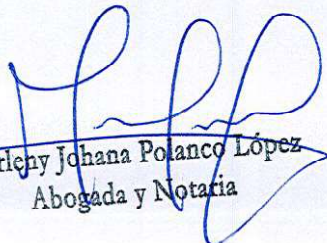
**w. Entidades suscriptoras**

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

**x. Relación de la Emisora con el Agente Colocador (Agentes de Bolsa) o Miembros de la Red de Colocación**

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

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

  
Marlechy Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

#### **y. Forma de circulación**

Los valores de la emisión bajo programa serán nominativos y se transferirán de un tenedor a otro por endoso e inscripción en el registro del Emisor, cuando los valores sean emitidos en forma física. En caso de los valores representados mediante anotaciones en cuenta se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las transmisiones anotarse en el Registro Especifico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

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

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

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

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

1. Cumplir con las disposiciones que dicte la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima de tiempo en tiempo en materia de creación, emisión, negociación y liquidación de valores físicos y representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Otorgar el contrato de consignación correspondiente según los términos y condiciones que de tiempo en tiempo mantengan en vigencia el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y el de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.
3. Cumplir con las normas que Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima mantengan vigentes de tiempo en tiempo en materia de registros contables, normas de organización y funcionamientos de los sistemas de identificación y control de los valores físicos y representados mediante anotaciones en cuenta.
4. A cumplir el procedimiento de la creación de cada una de las series que integran la emisión bajo programa, el cual consistirán en términos generales en la generación de declaraciones complementarias y posteriores de la voluntad, en las que se precisaran los derechos, características y demás condiciones específicas de los valores representados mediante anotaciones en cuenta a ser ofertados a través de cada serie; mismas que se harán constar por escrito y cumpliendo con los requerimientos que de tiempo en tiempo se establezca por Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

## 2.2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

83  
DE

168  
HOJAS

### a. Número de series a emitir

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

Cada vez que la Emisora lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, se emitirán una o más series simultaneas o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre de la manera que la totalidad de pagarés no vencidos no excedan en ningún momento de CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

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

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

### b. Plazo de Vencimiento de los Valores

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

### c. Información sobre los intereses y capital

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

La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada potencial serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, serán establecidos por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

En caso de que, una vez realizada una primera subasta holandesa, no se llenare el cupo establecido en el Aviso de Oferta Pública, se podrán hacer subastas posteriores, debiendo informar oportunamente de ello mediante subsecuentes Avisos de Oferta Pública, sujetos a las condiciones originales. En tal caso, tanto los valores físicos como aquellos representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie, generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier título-valor de la serie de que se trate.

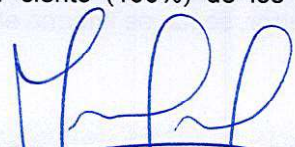
El pago de los intereses podrá pactarse mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública.

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Pagarés PCASA5 se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

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

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

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

  
Mariely Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

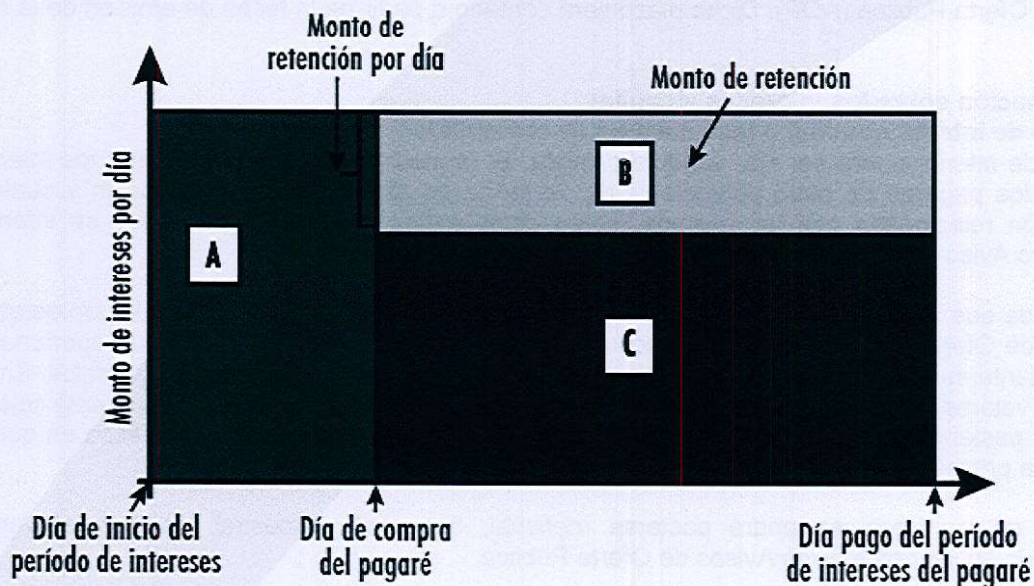
La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del “monto a compensar”, será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital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

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

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

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

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



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

### c.2. Base del cálculo (360 o 365)

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

### c.3. El procedimiento de pago de los mismos

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

**c.4. Lugar de pago de intereses y capital**

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

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

**c.5. Cuadro del importe efectivo de los valores**

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

Estructurador y Agente Líder Colocador	FIVA, S.A.
Emisor	Comercial Administradora, S.A.
Fecha de Subasta	15 Enero 2019
Fecha de Liquidación	16 Enero 2019
Plazo de la Serie	365 días
Base del Cálculo	365 días
Monto de la Inversión	Q.100,000.00
Periodicidad de Pago	Mensual
Tasa de Corte	5.75%
Interés Mensual Nominal	Q.472.60
Interés Mensual Neto a Recibir	Q.425.34

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

**c.6. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del capital**

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

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

Los PAGARÉS CASA 5 vencidos dejarán de devengar intereses a partir de la fecha fijada para su pago. Asimismo, los intereses devengados que no hayan sido cobrados no generarán nuevos intereses.

**c.7. Entidad depositaria**

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

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

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

**d. Subordinación de la emisión bajo programa respecto de otras deudas**

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

**e. Calificaciones de Riesgo**

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

El emisor ha contratado a FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., como calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto el Informe de Calificación respectiva más reciente, documento emitido por FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, otorgando a la emisora una calificación a Largo plazo: BB+[gtm], perspectiva Estable; y corto plazo: B[gtm] con datos al 31 de diciembre de 2018. Se adjunta informe con fecha 10 de junio de 2019 de Fitch Centroamérica, S.A.

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

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

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

1. Las calificaciones en escala nacional son una medida de calidad crediticia de las entidades relativa a la calificación del “mejor” riesgo crediticio de un país. Por lo tanto, las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente. La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión bajo programa o del emisor.
2. La calificación otorgada es sólo para el mercado local, por lo que no es equivalente a la de los mercados internacionales. En el caso de FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., para efectos de diferenciar las calificaciones locales de las internacionales, se ha agregado un subíndice a la escala de calificación local que, para el caso de Guatemala es [gtm].
3. Con respecto a la relación existente entre Fitch Centroamérica y Fitch Ratings, los personeros de Fitch Centroamérica indicaron que ellos son una subsidiaria de Fitch Inc., ya que prácticamente el 100% de las acciones son propiedad de Fitch Inc. Adicionalmente, tienen un contrato de uso de marca y están totalmente integrados en materia técnica, administrativa y de compliance. Sus procedimientos, políticas y Código de Conducta son los mismos de Fitch Inc. a nivel mundial.



**2.3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN****a. Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)**

La emisión bajo programa fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 20 de marzo de 2020 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el XX de XXXXX de 2020, bajo el código XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**b. Plazos de colocación de la oferta pública**

Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública, y en ningún caso podrán extenderse más allá de 60 días de dichos avisos.

Es importante recalcar que una serie ya colocada podrá irse incrementando sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de 60 días.

**c. Plazo de vigencia de la emisión bajo programa**

El plazo de vigencia para la presente emisión bajo programa es de 3 años, contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, dentro de los cuales la emisora podrá colocar valores mediante ofertas públicas en mercado primario, mediante el mecanismo de subasta holandesa, conforme a la normativa de la Bolsa. La presente emisión bajo programa vencerá el XX de XXXXX de XXXX.

**d. Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación**

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

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

Es importante recalcar que una serie ya colocada podrá irse incrementando sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de 60 días.

**e. Mecanismo de colocación y asignación**

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

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

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

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

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

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

#### **h. Modalidades de pago**

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

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

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

#### **i. Condiciones de la emisión bajo programa**

##### **i.1 Legislación y tribunales competentes**

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

##### **i.2 Revolvencia**

Dentro de la autorización del programa hasta por CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00), la Emisora podrá emitir en cualquier momento, conforme el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa de emisión.

##### **i.3 Suscripción**

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

##### **i.4 Fecha de vencimiento de la Oferta Pública**

La presente emisión bajo programa tendrá un plazo de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro de Mercado de Valores y Mercancías, venciendo el XX de XXXXX de XXXX.

#### **j. Modalidad de colocación**

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

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

### 3. INFORMACION FINANCIERA

FOLIO

000097

86  
DE

168  
HOJAS

#### a. Estados Financieros Auditados

Registro del Mercado  
de Valores y Seguros

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

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

#### b. Contingencias

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

#### c. Opinión de auditor externo

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

#### d. Estados Financieros Internos

Debido a que los últimos Estados Financieros Auditados fueron emitidos con datos al 31 de diciembre del año 2018, se anexan al presente prospecto los estados financieros Internos debidamente certificados por el contador y suscritos por el representante legal del emisor, por el siguiente periodo:

- Septiembre de 2019

#### e. Situación Fiscal

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

#### f. Perspectivas

Se adjunta en el presente prospecto proyecciones financieras de los Estados Financieros Proyectados para los siguientes 5 años, las cuales fueron preparadas por el emisor con base en supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme, garantía del resultado o rendimientos que se pueda generar en un futuro.

#### g. Información sobre el Auditor Externo

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

## h. Índices financieros

Adjunto se encuentran los índices financieros de COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A., correspondientes a los periodos de cierre fiscal comprendidos del 2016 a 2018, así como los índices financieros con información interna a septiembre del año 2019.

Razones	Expresado	INDICE	Expresado	INDICE	Expresado	INDICE	Expresado	INDICE
	en Miles		en Miles		en Miles		en Miles	
	Sep'19		2018		2017		2016	
<b>I LIQUIDEZ</b>								
<u>Razón de Circulante (RC)</u>								
RC=	Activo Corriente	580,905	1.53	695,725	1.28	375,031	0.94	392,319
	Pasivo Corriente	380,731		542,988		400,083		347,125
<u>Rotacion de Cuentas por cobrar</u>								
RCC=	Ventas al Credito	106,583	8.50	129,247	8.52	114,041	9.05	103,823
	Cuentas por cobrar	12,544		15,165		12,597		11,097
<b>II ENDEUDAMIENTO</b>								
<u>Razón de Endeudamiento (RE)</u>								
RE=	Total de Pasivo	949,841	0.89	1,020,795	0.59	816,244	0.89	761,273
	Total de Activo	1,063,309		1,715,772		914,779		857,756
<u>Razón Pasivo Capital</u>								
	Deuda Total	949,841	8.37	1,020,795	9.95	816,244	8.28	761,273
	Capital Contable	113,469		102,602		98,535		96,483
<u>Cobertura de Intereses</u>								
	Utilidad Antes de Impuestos	21,007	0.43	30,760	0.56	27,586	0.57	27,861
	Gastos Financieros	48,910		55,405		48,416		42,512
<b>III RAZONES DE RENTABILIDAD</b>								
<u>Margen por operaciones financieras</u>								
	Ingresos x arrend. financ. - Gastos financ.	57,673	54.11%	73,875	57.16%	65,625	57.55%	61,310
	Ingresos Financieros	106,583		129,247		114,041		103,823
<u>Margen neto (MN)</u>								
MN=	Utilidad Neta	17,355	16.28%	24,555	19.00%	23,603	20.70%	23,139
	Ingresos	106,583		129,247		114,041		103,823
<u>Retorno sobre Capital contable (ROE)</u>								
ROE=	Utilidad Neta	17,355	15.29%	24,555	23.93%	23,603	23.95%	23,139
	Patrimonio accionistas	113,469		102,602		98,535		96,483
<b>IV INMOVILIZACION DE LA INVERSION</b>								
<u>Inmovilización de la Inversion</u>								
	Total de Activo - Activo Corriente	482,404	0.51	1,020,046	1.00	539,748	0.66	465,437
	Total de Activo	949,841		1,020,795		816,244		761,273

## i. Información de Sociedades donde se tiene Inversión

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A., no tiene inversión en otras sociedades, ni participación relevante en la valoración de su patrimonio, de su situación financiera o de sus resultados.

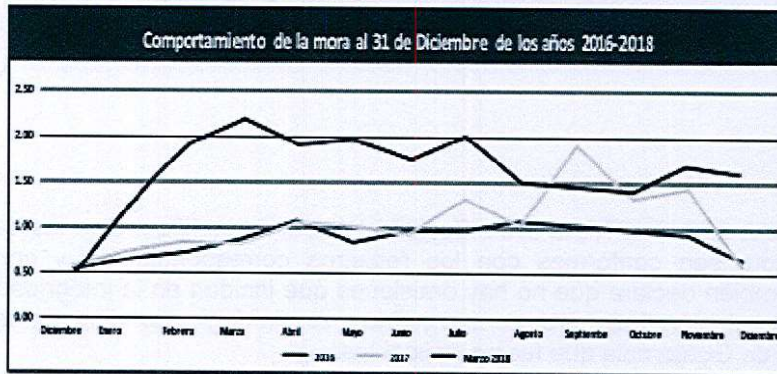
**j. Informe del Órgano de Administración**

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

**k. Casos especiales de Divulgación de Información**

**k.1. Cuadro de Antigüedad de la Mora**

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



*[Handwritten Signature]*  
 Mariény Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

#### 4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

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



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

#### 5. RESPONSABILIDADES

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

Licda. Eva Mirella Juarez Recinos  
Gerente General y Representante Legal

000099

Instituciones Financieras No Bancarias / Guatemala

## Comercial Administradora, S.A.

## Informe de Calificación

## Calificaciones

## Escala Nacional

Largo Plazo  
Corto PlazoBB+(gtm)  
B(gtm)

## Perspectiva

Largo Plazo

Estable

## Resumen Financiero

## Comercial Administradora, S.A.

(GTQ millones)	31 dic 2018	31 dic 2017
Activos Totales	1,074.4	914.8
Capital Total	102.6	98.5
Utilidad Operativa	30.8	26.1
Utilidad Antes de Impuestos	30.8	26.1
Utilidad Antes de Impuestos/Activos Promedio (%)	3.1	3.0
ROAE (%)	24.5	24.2
Deuda/Patrimonio Tangible (x)	9.2	8.0
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos (%)	0.7	0.2
Deuda No Garantizada/Pasivos Financieros (%)	83.1	82.1

x – Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

## Informe Relacionado

Perspectivas de Fitch Ratings 2019: Instituciones Financieras No Bancarias de Latinoamérica (Diciembre 20, 2018).

## Analistas

Paolo Sasmay  
+503 2516 6613  
paolo.sasmay@fitchratings.com

Mario Hernández  
+503 2516 6614  
mario.hernandez@fitchratings.com

## Factores Clave de las Calificaciones

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

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

**Capitalización Moderada:** Los niveles patrimoniales de Arrend son moderados. A diciembre de 2018, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible fue de 9.2 veces (x), el cual indica una capacidad moderada para absorber pérdidas imprevistas sin afectar su patrimonio. En opinión de Fitch Ratings, el capital de la entidad permanecerá en niveles similares y continuará limitado por pagos elevados de dividendos que realiza, lo cual restringe la capacidad para fortalecer su capital.

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

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

## Sensibilidad de las Calificaciones

**Mejora en Capital:** Potenciales aumentos en las calificaciones reflejarían incrementos significativos en la retención de utilidades que permitan fortalecer su capital, exhibiendo indicadores de deuda a patrimonio tangible consistentemente inferiores a 8x, al tiempo que mantenga sus niveles actuales de calidad crediticia y diversificación relativa en su fondeo.

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

## Entorno Operativo

El 11 de abril de 2019, Fitch afirmó las calificaciones internacionales en moneda local y extranjera de Guatemala en 'BB'. A la vez, revisó la Perspectiva de las calificaciones de largo plazo a Negativa desde Estable como reflejo del aumento en la incertidumbre y tensión política, así como de la erosión constante de los ingresos fiscales bajos del gobierno. Las elecciones presidenciales y del congreso local podrían derivar en un entrapamiento político continuo y disminuir los prospectos de una reforma fiscal.

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

Según la metodología de Fitch, la evaluación del entorno operativo resulta de la combinación de dos indicadores relevantes: PIB per cápita y el índice de facilidad para hacer negocios (EDB, por sus siglas en inglés) del Banco Mundial. La agencia considera que estos indicadores brindan la mejor explicación de la habilidad de los bancos para generar negocios con un nivel aceptable de riesgo. En 2018, tanto el PIB per cápita (USD4.5 mil) como el EDB (48.7%) de Guatemala eran inferiores a la media de los países calificados en la categoría BB (USD6.3 miles y 52.2%, respectivamente).

El desempeño de los bancos podría continuar influenciado por los prospectos moderados de crecimiento de la economía local, aunque permanecerá sensible al entorno político retador del país. El sistema bancario guatemalteco mantiene su concentración alta, dado que los seis bancos mayores poseían cerca de 88% de los activos y depósitos del sistema, además de que tienen una orientación predominante hacia el financiamiento mayorista para el sector corporativo. El desempeño de los bancos permanece consistente, aunque moderado, y estos continúan exhibiendo niveles razonables de liquidez. Sin embargo, el incremento en la mora ha sido contenido por los marcos de control de riesgo de las entidades y Fitch considera que el deterioro no aumentaría significativamente en el horizonte de las calificaciones. El enfoque de la industria bancaria en sectores menos rentables podría continuar presionando los márgenes de interés netos.

## Perfil de la Compañía

### Entidad de Nicho, Aunque Bien Posicionada en su Segmento

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

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

### Metodologías Relacionadas

Metodología Global de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias (Octubre 21, 2016).

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2, 2018).



FOLIO

000100

Registro del Mercado  
de Mercancías

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

Arrend posee un negocio concentrado en comparación con entidades con calificaciones más altas. Se especializa en brindar servicios de arrendamiento con opción de compra para vehículos, maquinaria y equipos diversos y, en menor medida, otorga préstamos fiduciarios y servicios de descuento de facturas. La cartera de arrendamiento concentra cerca de 87% de las operaciones crediticias de la entidad, a diciembre de 2018, se componen principalmente de arrendamiento financiero y, en menor medida, arrendamiento operativo. Asimismo, orienta sus operaciones principalmente al sector empresarial y corporativo. Sus ingresos operativos provienen de sus operaciones financieras y se benefician de la contribución de sus comisiones cobradas por sus servicios complementarios; los ingresos de la entidad han exhibido comportamiento consistente en su historia reciente.

La estructura organizativa es simple, sigue el estándar de una institución financiera y no tiene incidencia en sus calificaciones. Arrend es parte de un grupo corporativo conformado además por las empresas regionales y una entidad hermana local que realiza operaciones de seguros relacionadas con arrendamiento y seguros individuales. Asimismo, Arrend posee una subsidiaria dedicada a la intermediación de títulos valores. La propiedad accionaria se divide entre las tres familias fundadoras y Norfund, una entidad de desarrollo e inversión en capital privado que participa en el capital de Arrend desde 2015.

## Administración

### Administración con Experiencia

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

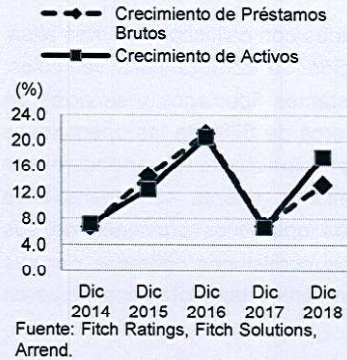
### Gobierno Corporativo Acorde a Operaciones

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

### Estrategia y Ejecución Consistentes con Negocio

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

## Crecimiento de Activos



y factoraje junto al desarrollo de nuevos productos de arrendamiento. Además se enfocarán en un mayor posicionamiento regional, para lo cual buscarán continuar beneficiándose de la alianza comercial. Las iniciativas y metas de operación han sido transmitidas hacia la entidad, lo cual favorece su monitoreo y ejecución. En 2019, Arrend buscará aumentos conservadores en sus activos y utilidades con tasas de crecimiento de un dígito.

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

## Apetito de Riesgo

### Criterios de Otorgamiento y Controles Acordes con Negocio

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

La gerencia de riesgos es la responsable de la administración del riesgo integral, lo cual es lo usual en las entidades financieras. Los controles de riesgo son acordes con sus operaciones de arrendamiento e incluyen prácticas estándar de la industria financiera. La entidad realiza una evaluación cercana al comportamiento de la cartera, así como al perfil de pago de los clientes y utiliza modelos y cálculos definidos internamente. Como parte de sus controles, las provisiones por incobrabilidad se realizan de acuerdo al comportamiento y calidad del deudor. Los castigos se evalúan en comités internos y tienen la práctica de liquidar la exposición luego de 200 días de morosidad. Asimismo, sus políticas incluyen rotación alta de sus activos adjudicados, lo cual se refleja en los niveles bajos de dichos activos en sus balances. Las prácticas de cobranza son diversas y se enfocan en un seguimiento semanal sobre prospectos de cobro, actividades de recuperación y casos especiales.

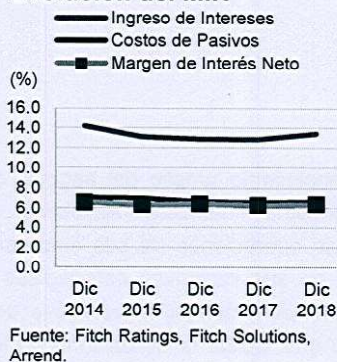
### Proyección Conservadora en Crecimiento

Durante 2018, Arrend exhibió tasas de crecimiento superiores a las observadas en 2017, aunque similares a las de 2015 y 2016. A diciembre de 2018, expandió su balance y cartera en 15% y 13%, respectivamente, (promedio 2013–2016: 14.9% y 15.6%, en el mismo orden), tasas superiores a las observadas en el sistema bancario local y a entidades con calificaciones más altas. Sin embargo, la entidad buscará crecimientos moderados en 2019, enfocándose en sus segmentos de negocios principales. Asimismo, el crecimiento podría verse limitado por la influencia del entorno operativo retador y las perspectivas moderadas para la economía local.

### Exposición Moderada a Riesgos de Mercado

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

## Evolución del MIN



## Préstamos por Sector



Fuente: Fitch Ratings, Arrend.



variable, lo que permitiría trasladar incrementos imprevistos en las tasas pasivas, si las condiciones de mercado lo permitiesen. La entidad realiza un análisis de variaciones en las tasas de interés en función de los movimientos de las tasas de mercado, definiendo límites requeridos para sus rendimientos y mitigar potenciales impactos, aunque dichos análisis tienen un grado de profundidad menor que lo requerido para las entidades reguladas.

Por otra parte, a diciembre de 2018, la entidad tenía una posición larga en dólares estadounidenses, la cual representó un bajo 9.6% de su patrimonio. La estabilidad cambiaria de los últimos años del quetzal respecto al dólar permite mitigar las exposiciones y no se prevé movimientos significativos en el tipo de cambio en el horizonte de calificación. Asimismo, Arrend ha definido límites para las posiciones netas en moneda extranjera e históricamente ha dado cumplimiento a dichos límites establecidos. Arrend no posee portafolio de inversiones, por lo que no estaría expuesta al riesgo de precios de mercado.

## Perfil Financiero

### Calidad de Activos

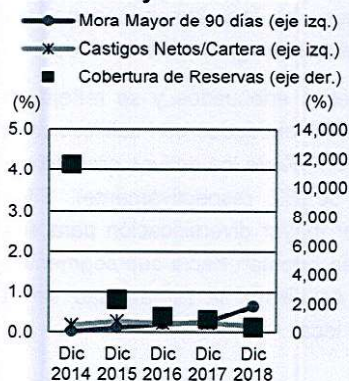
#### Cartera Concentrada, Aunque con Morosidad Baja

La calidad crediticia de los activos de Arrend es destacable, considerando los riesgos asociados a su orientación de negocio. Sin embargo, en 2018 la morosidad incrementó debido a deterioros leves en el perfil de algunos clientes grandes, aunque permanece en niveles bajos. A diciembre de 2018, sus operaciones crediticias con mora mayor de 90 días representaron 0.65% del total, luego de 0.2% en periodos previos. Estos indicadores comparan favorablemente respecto a sus pares con calificaciones similares y con el promedio del sistema bancario de 2.2%. Por otra parte, la cartera crediticia de Arrend posee concentración relevante por deudor, natural considerando la especialización de su negocio y enfoque empresarial. A diciembre de 2018, los 20 mayores deudores representaron 33.9% de la cartera y 2.8x su Capital Base según Fitch, lo cual representa una exposición significativa a en caso de deterioros imprevistos en el perfil en clientes grandes.

Por otra parte, la cartera de Arrend posee diversificación moderada por sector económico, los sectores principales son individual (21%), comercio (20%), agroindustria (18%) y servicios (12%). La dolarización de la cartera es importante y se refleja en que los préstamos otorgados en dólares representaron aproximadamente 47% del total a diciembre de 2018, lo cual también se observa en entidades bancarias. Asimismo, 77% de la cartera en dólares fue otorgado a clientes generadores de divisa, lo que permite mitigar parcialmente la exposición. Usual al negocio de arrendamiento y acorde con las políticas de la empresa, los activos otorgados en arrendamiento respaldan la operación crediticia, por lo cual las garantías de la cartera son elevadas; a la misma fecha, las garantías reales representaron cerca de 91% de la cartera.

La cobertura de las provisiones por incobrabilidad es alta; a diciembre de 2018 representaron 338% de la cartera con mora mayor de 90 días. Presenta reducciones debido al incremento en deterioro del año, aunque se mantiene en niveles adecuados y superiores a los observados en las entidades bancarias. Los préstamos restructurados y castigos permanecen bajos y representaron 3.3% y 0.15%, respectivamente, a la misma fecha. En opinión de Fitch, la morosidad de Arrend podría mantener su tendencia al alza dado el entorno operativo retador local y las perspectivas de desempeño del ambiente empresarial; sin embargo, el portafolio crediticio de la entidad continuaría con niveles bajos de deterioro. Las políticas y marco de control de riesgo de Arrend serán claves para mantener sus niveles de calidad crediticia actuales.

### Morosidad y Coberturas



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend.

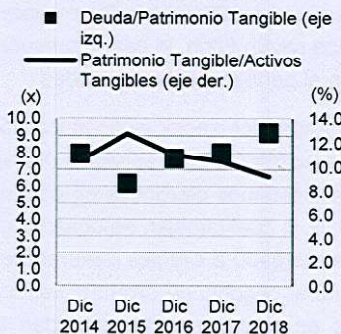
*Marleny Johana Polanco López*  
Abogada y Notaria

## Rentabilidad



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend.

## Posición Patrimonial



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend.

## Ganancias y Rentabilidad

### Rentabilidad Alta

Arrend posee rentabilidad destacable y se mantiene en niveles superiores a entidades con calificaciones similares y a lo observado en promedio del sistema bancario. Sus utilidades provienen de su enfoque de negocios con un margen de interés neto (MIN) considerable y de sus gastos por provisiones bajos. A diciembre de 2018, la utilidad antes de impuestos representó 3.1% de los activos promedio, similar a 2017 (3%). Asimismo, el retorno de sus activos promedio fue de 2.5%, mientras que el promedio del sistema fue de 1.4% al mismo período. El MIN de Arrend se beneficia de los intereses del portafolio crediticio, aunque con costos de pasivos mayores que el promedio de la banca.

Los gastos por provisiones han sido históricamente bajos debido a sus controles crediticios y morosidad baja, beneficiando la rentabilidad de Arrend. Dichos gastos presentan un incremento pequeño debido al aumento leve en la mora; aunque Fitch no descarta aumentos mayores considerando las condiciones del entorno de negocios local, los gastos por provisiones permanecerán bajos. A diciembre de 2018, representaron 9.5% de su utilidad operativa antes de provisiones (2017: 7.8%). Los ingresos no financieros continúan con su contribución razonable a los ingresos de Arrend. A diciembre de 2018 representaron 32.3% (2017: 29.9%) de los ingresos operativos y se componen principalmente por comisiones por servicios, seguros y factoraje. Con las iniciativas enfocadas en arrendamiento operativo y factoraje, los ingresos no financieros podrían incrementar, aunque mantendrían su proporción aceptable en los ingresos de la entidad.

La eficiencia operativa es congruente con su negocio con ingresos adecuados y se refleja en gastos operativos controlados, pese a mantenerse inferior a algunas entidades con calificaciones similares. A diciembre de 2018, los gastos operativos representaron 4% de los activos promedio y absorbieron 54% de los ingresos operativos (2017: 4.2% y 56.9%, respectivamente). Fitch considera que los planes estratégicos de Arrend podrían implicar mayor diversificación para sus ingresos e incrementar su rentabilidad. Sin embargo, dado que se orientan hacia sus segmentos tradicionales, aumentos en la rentabilidad serían moderados. Asimismo, la rentabilidad de la entidad continuará vinculada al desempeño del sector empresarial local.

## Capitalización y Apalancamiento

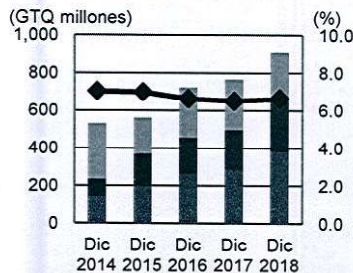
### Capitalización Moderada

Arrend posee niveles de capitalización razonables para el tamaño de sus operaciones. Sin embargo, sus métricas de capitalización son inferiores a los exhibidos por entidades con calificaciones similares. A diciembre de 2018, su indicador de deuda sobre patrimonio tangible fue de 9.2x, un incremento respecto a 2017 (8x) debido al aumento en sus activos, y su indicador de patrimonio tangible sobre activos tangibles fue de 9.2%, los cuales reflejan una capacidad moderada para absorber pérdidas imprevistas sin afectar su posición patrimonial. Considerando la concentración elevada por deudor, en caso de deterioros significativos en sus deudores principales, el capital podría verse presionado.

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

## Estructura de Fondo

- Préstamos Largo Plazo (eje izq.)
- Préstamos Corto plazo (eje izq.)
- Emisiones (eje izq.)
- Costo Pasivo (eje der.)



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Arrend.

## Fondeo y Liquidez

### Fondeo con Diversificación Relativa

Arrend posee un perfil de fondeo adecuado para un IFNB. A diciembre de 2018, su fondeo no garantizado representó cerca de 83% del fondeo lo cual indica una flexibilidad financiera favorable. Asimismo, sus fuentes de fondeo poseen diversificación razonable que compara favorablemente respecto a otras entidades no bancarias con calificaciones similares y ha beneficiado en sus costos de fondeo. Los recursos provienen de líneas de fondeo mayorista (58% a la misma fecha) y emisiones de deuda (42%).

El fondeo mayorista proviene de más de diez entidades financieras entre las que se encuentran bancos comerciales, entidades de desarrollo y bancos fuera de plaza, los que representan 55%, 39% y 6% de las líneas crediticias, respectivamente a diciembre de 2018 y cerca de 70% no poseen garantías. Natural para una IFNB, las líneas de crédito están concentradas por acreedor; el mayor proveedor de fondos representa cerca de 20% de las líneas crediticias. Las líneas de crédito están balanceadas entre corto (51%) y largo plazo (49%), lo cual beneficia moderadamente sus calces. Asimismo, 66% de dichos préstamos fueron otorgados en dólares y el resto en moneda local, lo cual es acorde con las políticas de la entidad.

Las emisiones de deuda se componen de pagarés financieros transados en la bolsa local, de las cuales 57% poseían vencimientos mayores a un año a diciembre de 2018 y el resto son de corto plazo, lo cual también favorece entre sus activos y pasivos. Dichas emisiones están balanceadas por moneda, ya que han sido colocadas en 51.5% en moneda local y en 49.5% en dólares. Estas emisiones han sido colocadas casi en su totalidad dado que poseen cerca de 12% de disponibilidad. Sin embargo, durante 2018, Arrend recibió la autorización y posteriormente registró dos nuevos programas de emisión, uno en dólares y el otro en quetzales, por USD20 millones y GTQ50 millones, respectivamente, lo cual contribuye al acceso a recursos adicionales y ampliar sus fuentes de fondeo, en caso de requerirlo. La entidad ha alcanzado un balance relativo entre sus fuentes de fondeo y se enfocará en mantener su estructura actual, por lo que Fitch no anticipa cambios significativos en la composición en sus pasivos financieros.

### Liquidez Ajustada

Arrend posee una posición de liquidez estrecha para sus operaciones. Lo anterior se refleja en que sus activos líquidos representaban 7.3% de sus obligaciones de corto plazo y 2.9% de sus activos totales a diciembre de 2018, lo cual es inferior a períodos previos. Sin embargo, sus activos y pasivos cuentan con calce positivo en sus bandas de tiempo inferiores a un año, lo que refleja una estabilidad en sus flujos en el corto plazo y mitiga parcialmente la posición ajustada de liquidez actual. Asimismo, la consistencia exhibida en sus fuentes de fondeo indica acceso adecuado a recursos contingentes en caso de requerirlo.

## Comercial Administradora, S.A. – Estado de Resultados

	Dic 2018	Dic 2017	Dic 2016	Dic 2015	Dic 2014	
	Cierre Fiscal (USD miles)	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	
(GTQ miles)						
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	12.9	99,440.6	90,229.8	82,644.5	70,820.3	65,414.4
Otros Ingresos por Intereses	0.8	5,969.6	4,185.4	2,211.3	1,421.9	1,324.6
Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos</b>	<b>13.7</b>	<b>105,410.2</b>	<b>94,415.2</b>	<b>84,855.8</b>	<b>72,242.2</b>	<b>66,739.0</b>
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Gastos por Intereses	7.2	55,405.0	48,415.6	42,511.9	37,341.5	35,798.0
<b>Total de Gastos por Intereses</b>	<b>7.2</b>	<b>55,405.0</b>	<b>48,415.6</b>	<b>42,511.9</b>	<b>37,341.5</b>	<b>35,798.0</b>
<b>Ingreso Neto por Intereses</b>	<b>6.5</b>	<b>50,005.2</b>	<b>45,999.6</b>	<b>42,343.9</b>	<b>34,900.7</b>	<b>30,941.0</b>
Comisiones y Honorarios Netos	0.4	3,036.7	3,117.9	2,767.8	2,436.4	2,646.4
Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingreso Neto por Seguros	1.1	8,495.6	9,043.0	9,381.3	8,579.5	7,963.0
Otros Ingresos Operativos	1.6	12,304.2	7,464.6	6,817.8	9,443.7	8,923.5
<b>Total de Ingresos Operativos No Financieros</b>	<b>3.1</b>	<b>23,836.4</b>	<b>19,625.5</b>	<b>18,966.9</b>	<b>20,459.6</b>	<b>19,532.8</b>
<b>Ingreso Operativo Total</b>	<b>9.6</b>	<b>73,841.6</b>	<b>65,625.1</b>	<b>61,310.8</b>	<b>55,360.3</b>	<b>50,473.8</b>
Gastos de Personal	2.7	20,550.6	19,388.8	15,982.4	13,370.4	10,451.2
Otros Gastos Operativos	2.5	19,322.3	17,930.7	16,402.8	16,224.6	15,434.5
<b>Total de Gastos Operativos</b>	<b>5.2</b>	<b>39,872.9</b>	<b>37,319.5</b>	<b>32,385.2</b>	<b>29,595.0</b>	<b>25,885.6</b>
Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Operativa antes de Provisiones</b>	<b>4.4</b>	<b>33,968.7</b>	<b>28,305.6</b>	<b>28,925.6</b>	<b>25,765.3</b>	<b>24,588.2</b>
Cargo por Provisiones para Préstamos	0.4	3,215.4	2,200.0	2,200.0	1,700.0	2,000.0
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>4.0</b>	<b>30,753.3</b>	<b>26,105.6</b>	<b>26,725.6</b>	<b>24,065.3</b>	<b>22,588.2</b>
Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deterioro de Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>4.0</b>	<b>30,753.3</b>	<b>26,105.6</b>	<b>26,725.6</b>	<b>24,065.3</b>	<b>22,588.2</b>
Gastos de Impuestos	0.8	6,158.7	2,502.1	3,586.0	3,691.3	3,495.6
Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Neta</b>	<b>3.2</b>	<b>24,594.7</b>	<b>23,603.4</b>	<b>23,139.6</b>	<b>20,374.0</b>	<b>19,092.6</b>
Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia/Pérdida en Otras Utilidades Integrales	(0.0)	(39.4)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Integral según Fitch</b>	<b>3.2</b>	<b>24,555.3</b>	<b>23,603.4</b>	<b>23,139.6</b>	<b>20,374.0</b>	<b>19,092.6</b>
Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	3.2	24,594.7	23,603.4	23,139.6	20,374.0	18,972.8
Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	2.7	20,488.3	21,392.3	18,814.6	18,132.4	5,292.6
Nota: Dividendos Preferentes e Intereses sobre Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio Relacionados con el Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Tipo de Cambio: 2018: USD1 = GTQ7.7; 2017: USD1 = GTQ7.3; 2016: USD1 = GTQ7.5495; 2015: USD1 = GTQ7.6528; 2014: USD1 = GTQ7.5955. n.a. – No aplica.  
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

92  
168  
FOLIO

FOLIO

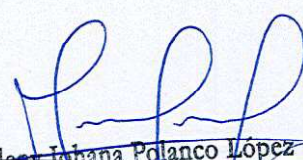
000103

## Comercial Administradora, S.A. – Balance General

(GTQ miles)	Dic 2018		Dic 2017		Dic 2016	Dic 2015	Dic 2014
	Cierre Fiscal (USD miles)	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
<b>Registro del Mercado de Valores</b>							
<b>Activos</b>							
Préstamos							
Préstamos Hipotecarios Residenciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos al Consumo/Personales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Corporativos y Comerciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos	105.3	810,693.2	716,189.7	669,757.5	553,260.1	483,077.7	
Menos: Reservas para Pérdidas Crediticias	2.3	17,838.3	15,731.1	15,034.4	14,203.8	13,851.7	
<b>Préstamos Netos</b>	<b>103.0</b>	<b>792,854.9</b>	<b>700,458.5</b>	<b>654,723.1</b>	<b>539,056.3</b>	<b>469,226.0</b>	
<b>Préstamos Brutos</b>	<b>105.3</b>	<b>810,693.2</b>	<b>716,189.7</b>	<b>669,757.5</b>	<b>553,260.1</b>	<b>483,077.7</b>	
Nota: Préstamos Vencidos Incluidos Arriba	0.7	5,272.1	1,729.0	1,354.2	624.5	119.7	
Nota: Deducciones Específicas por Pérdida de Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Otros Activos Productivos</b>							
Préstamos y Operaciones Interbancarias	4.1	31,226.3	43,435.8	70,216.9	52,624.6	53,220.9	
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Títulos Valores</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Total de Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversiones en Empresas Relacionadas	0.1	590.6	0.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos de Seguros	n.a.	n.a.	0.0	0.0	0.0	0.0	n.a.
Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Activos Productivos</b>	<b>107.1</b>	<b>824,671.8</b>	<b>743,894.3</b>	<b>724,939.9</b>	<b>591,680.9</b>	<b>522,447.0</b>	
<b>Activos No Productivos</b>							
Efectivo y Depósitos en Bancos	0.0	240.5	774.0	1,258.0	1,581.9	12.9	
Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bienes Adjudicados	1.4	10,657.4	8,667.3	6,010.5	5,505.7	3,015.2	
Activos Fijos	0.8	6,201.5	3,288.4	3,078.1	3,591.2	4,195.1	
Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Intangibles	0.5	3,816.8	2,757.5	1,960.2	1,541.3	0.0	
Activos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos	29.7	228,800.4	155,397.5	120,509.6	107,699.7	102,821.4	
<b>Total de Activos</b>	<b>139.5</b>	<b>1,074,388.3</b>	<b>914,779.0</b>	<b>857,756.4</b>	<b>711,600.7</b>	<b>632,491.6</b>	

Tipo de Cambio: 2018: USD1 = GTQ7.7; 2017: USD1 = GTQ7.3; 2016: USD1 = GTQ7.5495; 2015: USD1 = GTQ7.6528; 2014: USD1 = GTQ7.5955. n.a. – No aplica. *Continúa en página siguiente.*

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

## Comercial Administradora, S.A. – Balance General (Continuación)

(GTQ miles)	Dic 2018		Dic 2017		Dic 2016		Dic 2015		Dic 2014	
	Cierre Fiscal (USD miles)	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
<b>Pasivos y Patrimonio</b>										
<b>Pasivos que Devengan Intereses</b>										
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	34.8	267,618.3	211,097.6	189,480.5	170,359.8	94,785.1	34.8	267,618.3	211,097.6	189,480.5
Depósitos de Clientes y Fondeo de Corto Plazo	34.8	267,618.3	211,097.6	189,480.5	170,359.8	94,785.1	34.8	267,618.3	211,097.6	189,480.5
Obligaciones Sénior a Más de 1 Año	33.6	258,565.9	269,471.1	267,525.9	191,989.6	295,030.9	33.6	258,565.9	269,471.1	267,525.9
Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bonos Garantizados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otras Obligaciones	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Fondeo de Largo Plazo</b>	<b>33.6</b>	<b>258,565.9</b>	<b>269,471.1</b>	<b>267,525.9</b>	<b>191,989.6</b>	<b>295,030.9</b>	<b>33.6</b>	<b>258,565.9</b>	<b>269,471.1</b>	<b>267,525.9</b>
Nota: Del cual Madura en Menos de 1 Año	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Obligaciones Negociables	49.5	380,821.3	284,598.7	265,359.9	197,663.7	140,424.7	49.5	380,821.3	284,598.7	265,359.9
<b>Total de Fondeo</b>	<b>117.8</b>	<b>907,005.5</b>	<b>765,167.3</b>	<b>722,366.3</b>	<b>560,013.1</b>	<b>530,240.6</b>	<b>117.8</b>	<b>907,005.5</b>	<b>765,167.3</b>	<b>722,366.3</b>
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Fondeo y Derivados</b>	<b>117.8</b>	<b>907,005.5</b>	<b>765,167.3</b>	<b>722,366.3</b>	<b>560,013.1</b>	<b>530,240.6</b>	<b>117.8</b>	<b>907,005.5</b>	<b>765,167.3</b>	<b>722,366.3</b>
<b>Pasivos que No Devengan Intereses</b>										
Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas para Pensiones y Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	n.a.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos por Impuesto Diferido	0.1	543.1	173.6	270.2	152.5	159.7	0.1	543.1	173.6	270.2
Otros Pasivos Diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Pasivos	8.3	64,238.1	50,903.5	38,637.0	59,277.2	35,262.4	8.3	64,238.1	50,903.5	38,637.0
<b>Total de Pasivos</b>	<b>126.2</b>	<b>971,786.7</b>	<b>816,244.3</b>	<b>761,273.5</b>	<b>619,442.8</b>	<b>565,662.7</b>	<b>126.2</b>	<b>971,786.7</b>	<b>816,244.3</b>	<b>761,273.5</b>
<b>Capital Híbrido</b>										
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Patrimonio</b>										
Capital Común	13.3	102,601.6	98,534.7	96,482.9	92,157.9	66,828.8	13.3	102,601.6	98,534.7	96,482.9
Interés Minoritario	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Revaluación de Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones de Otros Ingresos Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>13.3</b>	<b>102,601.6</b>	<b>98,534.7</b>	<b>96,482.9</b>	<b>92,157.9</b>	<b>66,828.8</b>	<b>13.3</b>	<b>102,601.6</b>	<b>98,534.7</b>	<b>96,482.9</b>
Nota: Patrimonio Más Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	13.3	102,601.6	98,534.7	96,482.9	92,157.9	66,828.8	13.3	102,601.6	98,534.7	96,482.9
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>139.5</b>	<b>1,074,388.3</b>	<b>914,779.0</b>	<b>857,756.4</b>	<b>711,600.7</b>	<b>632,491.5</b>	<b>139.5</b>	<b>1,074,388.3</b>	<b>914,779.0</b>	<b>857,756.4</b>
Nota: Capital Base según Fitch	12.8	98,784.9	95,777.2	94,522.7	90,616.6	66,828.8	12.8	98,784.9	95,777.2	94,522.7

Tipo de Cambio: 2018: USD1 = GTQ7.7; 2017: USD1 = GTQ7.3; 2016: USD1 = GTQ7.5495; 2015: USD1 = GTQ7.6528; 2014: USD1 = GTQ7.5955. n.a. – No aplica. Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

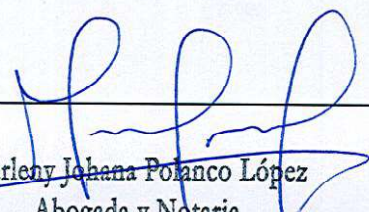


000104

## Comercial Administradora, S.A. – Resumen Analítico

(%)	Dic 2018	Dic 2017	Dic 2016	Dic 2015	Dic 2014
<b>Indicadores de Intereses</b>					
Ingresos por Intereses/Activos Productivos Promedio	13.44	12.86	13.51	13.09	14.19
Ingresos por Intereses sobre Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	13.03	13.02	13.51	13.78	14.19
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes/Depósitos de Clientes Promedio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses/Pasivos que Devengan Intereses Promedio	6.63	6.51	6.63	6.98	7.03
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	6.38	6.26	6.43	6.32	6.58
Ingreso Neto por Intereses Menos Cargo por Provisiones para Préstamos/Activos Productivos Promedio	5.97	5.96	6.10	6.02	6.15
Ingreso Neto por Intereses Menos Dividendos de Acciones Preferentes/Activos Productivos Promedio	6.38	6.26	6.43	6.32	6.58
<b>Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa</b>					
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	54.00	56.87	52.82	53.46	51.29
Provisiones para Préstamos y Títulos Valores/Utilidad Operativa antes de Provisiones	9.47	7.77	7.61	6.60	8.13
Utilidad Operativa/Activos Totales Promedio	3.09	2.95	3.41	3.61	3.70
Ingresos No Financieros/Ingresos Brutos	32.28	29.91	30.94	36.96	38.70
Gastos No Financieros/Activos Totales Promedio	4.01	4.21	4.13	4.44	4.23
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Patrimonio Promedio	33.78	29.03	30.67	32.53	40.94
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Activos Totales Promedio	3.42	3.19	3.69	3.87	4.02
Utilidad Operativa/Patrimonio Promedio	30.58	26.77	28.33	30.39	37.61
<b>Otros Indicadores de Rentabilidad</b>					
Utilidad Neta/Patrimonio Total Promedio	24.46	24.21	24.53	25.73	31.79
Utilidad Neta/Activos Totales Promedio	2.47	2.66	2.95	3.06	3.12
Ingreso Ajustado por Fitch/Patrimonio Total Promedio	24.42	24.21	24.53	25.73	31.79
Ingreso Ajustado por Fitch/Activos Totales Promedio	2.47	2.66	2.95	3.06	3.12
Impuestos/Utilidad antes de Impuestos	20.03	9.58	13.42	15.34	15.48
Utilidad Neta/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Capitalización</b>					
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	9.23	10.50	11.04	12.76	10.57
Patrimonio/Activos Totales	9.55	10.77	11.25	12.95	10.57
Indicador de Apalancamiento de Basilea	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1) Completamente Implementado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Regulatorio (Tier 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Base según Fitch	(12.72)	(14.62)	(14.47)	(14.99)	(20.55)
Préstamos Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Patrimonio	(12.25)	(14.21)	(14.18)	(14.73)	(20.55)
Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo/Utilidad Neta	83.30	90.63	81.31	89.00	27.72
Activos Ponderados por Riesgo/Activos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Estándar)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Avanzado)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Calidad de Préstamos</b>					
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	0.65	0.24	0.20	0.11	0.02
Crecimiento de los Préstamos Brutos	13.20	6.93	21.06	14.53	6.77
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos Vencidos (x)	3.38	9.10	11.10	22.74	115.68
Cargo por Provisiones para Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	0.42	0.32	0.36	0.33	0.43
Crecimiento de los Activos Totales	17.45	6.65	20.54	12.51	7.20
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos Brutos	2.20	2.20	2.24	2.57	2.87
Castigos Netos/Préstamos Brutos Promedio	0.15	0.22	0.22	0.26	0.17
Préstamos Vencidos Más Activos Adjudicados/Préstamos Brutos Más Activos Adjudicados	1.94	1.43	1.09	1.10	0.64
<b>Fondeo y Liquidez</b>					
Préstamos/Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Clientes/Fondeo Total (Excluyendo Derivados)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Interbancarios/Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Fondeo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Crecimiento de los Depósitos de Clientes Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Tipo de Cambio: 2018: USD1 = GTQ7.7; 2017: USD1 = GTQ7.3; 2016: USD1 = GTQ7.5495; 2015: USD1 = GTQ7.6528; 2014: USD1 = GTQ7.5955. n.a. – No aplica. x - veces  
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y Arrend.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

**Las calificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.**

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2019 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

FOLIO  
000105  
Registro del Mercado  
de Valores y Mercancías

94 DE 168 HOJAS



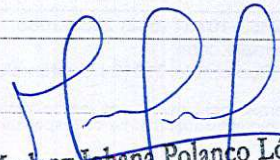
Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### ***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

#### ***Opinión***

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

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

#### ***Fundamento de la Opinión***

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

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

---

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 miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas.

95

DE

FOLIO

108  
HOJAS

**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

000106

Registro del Mercado

### **Base contable**

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

### **Asuntos claves de la auditoría**

Asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Durante nuestra auditoría no identificamos asuntos que pueden considerarse como claves.

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

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

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

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

### **Empresa en funcionamiento**

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

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Comercial Administradora, S. A. tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material, sin embargo ni la administración de Comercial Administradora, S. A. ni nosotros como auditores independientes, puede predecir la ocurrencia de eventos futuros que afecten la capacidad de Comercial Administradora, S. A. de seguir operando, cómo empresa en funcionamiento.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

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

Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, pueda preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

**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.  
17 de febrero de 2017.

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ACTIVO		2016	2015	PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CORRIENTE:		2016	2015	CORRIENTE:	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q 71,474,888	Q 54,206,546	Porción corriente de préstamos bancarios (Nota 13)	Q 189,480,481	Q 170,359,765
Inversión en arrendamiento financiero -Nota (Nota 5)	188,024,469	172,563,366	Obligaciones financieras (Nota 14)	119,007,263	88,315,619
Cartera de créditos (Nota 6)	69,865,957	34,849,126	Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 15)	34,761,984	56,002,417
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	41,089,075	39,714,861	Otras cuentas por pagar (Nota 16)	3,875,062	3,274,787
Activos por arrendar (Nota 8)	7,983,108	6,191,999	Total de pasivo corriente	347,124,790	317,952,588
Gastos anticipados (Nota 9)	13,882,237	12,109,150	PASIVO NO CORRIENTE:		
Total de activo corriente	392,319,734	319,635,048	Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 13)	267,525,909	191,989,596
COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 10)	59,515,404	51,224,887	Obligaciones financieras (Nota 14)	146,352,660	109,348,102
ACTIVO NO CORRIENTE:			Impuesto diferido (Nota 20 b/)	270,159	152,523
Inversión en arrendamiento financiero Largo Plazo -Nota (Nota 5)	383,228,213	323,665,226	Total de pasivo	761,273,518	619,442,809
Cartera de créditos Largo Plazo (Nota 6)	13,604,439	7,978,553	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Activos disponibles para la venta (Nota 11)	6,010,512	5,505,734	Capital suscrito y pagado (Nota 17)	54,958,390	54,958,390
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras Neto - (Nota 12)	3,078,111	3,591,242	Reserva legal [Nota 3 b) xiii]	5,420,346	4,251,808
Total de activo	Q 857,756,413	Q 711,600,690	Prima en acciones	11,467,275	11,467,275
			Utilidades acumuladas	1,497,287	1,106,391
			Utilidad neta del año	23,139,597	20,374,017
			Total patrimonio de los accionistas	96,482,895	92,157,881
			Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	Q 857,756,413	Q 711,600,690

96 DE

168 HOJAS

Marley Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

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

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	2016	2015
<b>INGRESOS POR:</b>		
Arrendamiento financiero	Q 70,128,111	Q 60,435,946
Cuotas de seguros para arrendamiento	9,381,334	8,579,491
Intereses sobre créditos	8,003,867	7,074,966
Otros ingresos relacionados	6,817,768	9,443,708
Intereses moratorios	4,512,489	3,309,365
Comisiones iniciales por arrendamiento	2,767,746	2,436,403
Intereses por factoraje	2,211,329	1,421,909
<b>Total de ingresos</b>	<b>103,822,644</b>	<b>92,701,788</b>
<b>COSTO FINANCIERO -NETO (Nota 18)</b>	<b>(42,511,894)</b>	<b>(37,341,515)</b>
Utilidad bruta	61,310,750	55,360,273
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos generales y de administración (Nota 19)	(31,249,619)	(28,866,657)
Cuentas de dudosa recuperación	(2,200,000)	(1,699,997)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>(33,449,619)</b>	<b>(30,566,654)</b>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	27,861,131	24,793,619
Impuesto Sobre la Renta (Nota 20)	(4,721,534)	(4,419,602)
Utilidad neta del año	Q 23,139,597	Q 20,374,017
Impuesto Sobre la Renta (Nota 20)		
Corriente	Q 3,468,356	Q 3,698,408
Diferido gasto (ingreso) (Nota 20 a/)	117,636	(7,150)
	3,585,992	3,691,258
Pagos definitivos de ISR	1,135,542	728,344
	Q 4,721,534	Q 4,419,602

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



## ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	2016	2015
<b>CAPITAL PAGADO -</b>		
Saldo inicial	Q 54,958,390	Q 43,338,240
Más -		
Aportaciones de capital	-	11,620,150
Saldo final	<u>54,958,390</u>	<u>54,958,390</u>
<b>RESERVA LEGAL</b>		
Saldo inicial	4,251,808	3,221,642
Más (menos) -		
Traslado de utilidad de ejercicios anteriores	1,168,538	1,030,166
Saldo final	<u>5,420,346</u>	<u>4,251,808</u>
<b>PRIMA EN ACCIONES</b>		
Saldo inicial	11,467,275	-
Más (menos) -		
Aumento	-	11,467,275
Saldo final	<u>11,467,275</u>	<u>11,467,275</u>
<b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>		
Saldo inicial	1,106,391	1,176,394
Más (menos) -		
Traslado de la utilidad del año anterior	20,374,017	19,092,549
Dividendos pagados	(18,814,583)	(18,132,386)
Traslado a reserva legal	(1,168,538)	(1,030,166)
Saldo final	<u>1,497,287</u>	<u>1,106,391</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO-</b>		
Saldo inicial	20,374,017	19,092,549
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(20,374,017)	(19,092,549)
Utilidad neta del año	23,139,597	20,374,017
Saldo final	<u>23,139,597</u>	<u>20,374,017</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>Q 96,482,895</u>	<u>Q 92,157,881</u>

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

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:

	2016	2015
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 23,139,597	Q 20,374,017
Partidas en conciliación entre utilidad neta del año y el efectivo neto aplicado a las actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	1,586,409	1,544,151
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	830,533	352,190
Bajas de activos fijos	314,245	-
	<u>25,870,784</u>	<u>22,270,358</u>
Cambios netos en activos y pasivos-		
<i>Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-</i>		
Impuesto sobre la renta diferido	117,636	-
Otras cuentas por pagar	-	27,510,362
Compañías Relacionadas	-	9,133,017
Otros activos	-	5,100
	<u>117,636</u>	<u>36,648,479</u>
<i>Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos-</i>		
Cartera de créditos	(116,497,340)	(70,182,444)
Otras cuentas por pagar	(20,640,158)	-
Compañías relacionadas	(8,290,517)	-
Otras cuentas por cobrar	(1,374,214)	(15,760,779)
Activos por arrendar	(1,791,109)	(2,406,080)
Gastos anticipados	(1,773,087)	(886,350)
Activos disponibles para la venta	(504,778)	(2,490,507)
Impuesto sobre la renta diferido	-	(7,150)
	<u>(150,871,203)</u>	<u>(91,733,310)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(124,882,783)</u>	<u>(32,814,473)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES  
DE INVERSIÓN:

Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(1,387,523)	(940,312)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(1,387,523)</u>	<u>(940,312)</u>

Van... Q (126,270,306) Q (33,754,785)

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

FOLIO

000109

98

168

DE

HOJAS

2 de 2

Registro del Mercado de Valores y Finanzas

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	2016	2015
Vienen...	Q (126,270,306)	Q (33,754,785)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Proveniente de préstamos bancarios	665,896,466	442,082,451
Aumento neto en obligaciones financieras	67,696,202	57,239,027
Amortización de préstamos bancarios	(571,239,437)	(469,549,004)
Aumento en capital	-	11,620,150
Aumento en prima de acciones	-	11,467,275
Pago de dividendos	(18,814,583)	(18,132,386)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	143,538,648	34,727,513
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>17,268,342</b>	<b>972,728</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al inicio del año</b>	<b>54,206,546</b>	<b>53,233,818</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al final del año (Nota 4)</b>	<b>Q 71,474,888</b>	<b>Q 54,206,546</b>

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

Marley Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2015

**1. Breve historia de la Compañía**

Comercial Administradora, S. A. (la "Compañía") fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 23 de mayo de 1994. Su actividad principal es otorgar financiamiento por medio de contratos de préstamos fiduciarios, prendarios e hipotecarios y bajo la figura de arrendamiento financiero con opción de compra.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron aprobados por la Administración el 25 de enero de 2017 y 27 de enero de 2016 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

**2. Unidad monetaria**

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América al Q 7.52 y Q 7.63 por US\$ 1.00, respectivamente.

**3. Bases de presentación y principales políticas contables**

**(a) Bases de presentación**

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**(b) Principales Políticas contables**

***i. Efectivo y equivalentes de efectivo***

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional, moneda extranjera e inversiones a corto plazo altamente líquidas cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses.

*ii. Arrendamientos financieros*Registro del Mercado  
de Valores y Mercancías

La determinación de si un acuerdo es, o contiene un arrendamiento financiero, se basa en el fondo económico del acuerdo. La Compañía evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

*(i) Calidad de arrendadora*

Un contrato de arrendamiento se considera como arrendamiento financiero, cuando la Compañía en su calidad de arrendadora, transfiere a los arrendatarios de manera sustancial los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo arrendado.

La Compañía reconoce en su Balance General, los activos que mantiene como arrendamientos financieros como "Inversión en Arrendamiento Financiero" por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los ingresos financieros relacionados, con base en una pauta que refleja, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que ha realizado en dichos arrendamientos financieros.

*iii. Cartera de Créditos*

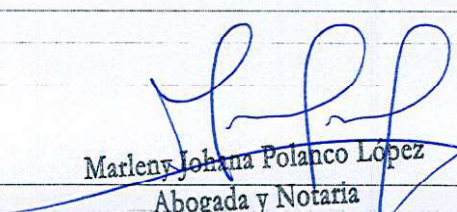
Los créditos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro menos las pérdidas por deterioro. Las pérdidas por deterioro se registran a través de la provisión para cuentas de dudosa recuperación. No se acumulan intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses estén atrasados por más de 60 días.

Cuando un crédito se clasifica en estado de no-acumulación de intereses, el interés acumulado por cobrar hasta dicha fecha se mantiene como tal en el balance general y los intereses generados a partir de ese momento no se registran.

*iv. Activos por arrendar*

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

- a) Se firma del contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por todas las partes involucradas (Deudor, codeudor y notario) durante el período corriente.
- b) Que la renta inicial esté cancelada y
- c) Que la factura del proveedor se haya recibido con fecha del período.



Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

v. *Gastos anticipados*

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

vi. *Operaciones entre compañías relacionadas*

Las ventas y compras entre compañías relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, y sí generan intereses cuando se trata de operaciones de crédito; y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se extienden dependiendo las condiciones o negociaciones, hasta 180 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas y hasta 15 años contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos de crédito, éstas no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderos, en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

vii. *Activos disponibles para la venta*

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

A la fecha del balance, la Compañía estima el valor razonable o de realización de estos activos, y reconoce como gasto en el estado de resultados los montos registrados en exceso sobre los valores de realización estimados.

viii. *Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras*

El mobiliario, vehículos, equipo y mejoras se registran al costo de adquisición neto de la depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiese. Las mejoras que extienden la vida de los activos, son capitalizadas y los gastos de reparación y mantenimiento son cargados a los resultados del año en que se incurren.

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

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

Descripción	FOLIO	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	000111	5 años
Vehículos		5 años
Equipo de cómputo		3 años
Mejoras a propiedad arrendada		5 años

Registro del Mercado de Valores Mercancías

ix. Obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y gastos acumulados, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

x. Provisiones

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

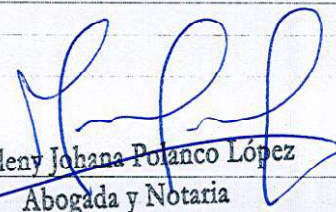
(i) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

xi. Indemnizaciones laborales

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

La Compañía es responsable por este pasivo laboral y el total pagado durante el período por este concepto se contabiliza como gasto en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendía a Q 1,050,000 y Q 682,116 respectivamente.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

xii. *Impuesto Sobre la Renta*

El Impuesto Sobre la Renta, puede ser el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se registra en el estado de resultados.

(i) *Corriente:*

El Impuesto Sobre la Renta corriente es el impuesto que se estima pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del balance general y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25% para los años 2016 y 2015.

(ii) *Diferido:*

El Impuesto Sobre la Renta Diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales en los saldos financieros de activos y pasivos, los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del balance general. Se espera que estas diferencias temporales se revertan en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste se reducirá total o parcialmente.

xiii. *Reserva legal*

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, las sociedades constituidas en Guatemala deberán separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, la reserva legal podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

xiv. *Reconocimiento de ingresos*

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

(i) *Intereses sobre arrendamiento financiero:*

Los ingresos por intereses sobre arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, tomando en consideración el método de interés efectivo.



## (ii) Cuotas de seguro para arrendamientos:

Los ingresos por cuotas de seguro relacionados con los intereses devengados y cobrados por arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, en función de las cuotas mensuales definidas para cada arrendamiento.

El ingreso por seguro que se presenta corresponde a la ganancia neta obtenida por la Compañía en la operación de seguros, restándole a los ingresos por cuotas de seguro y los montos de gasto por seguro devengados por la Compañía en función de los riesgos definidos en las pólizas de seguro contratadas con la entidad aseguradora para cubrir los contratos de arrendamiento respectivos.

## (iii) Intereses sobre préstamos:

Los intereses sobre los créditos se calculan con base en el valor principal pendiente de cobro considerando las tasas de interés pactadas y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Cuando un crédito se clasifica en estado de no acumulación de intereses, los intereses generados a partir de ese momento no se contabilizan.

## (iv) Intereses por moratorios:

Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados conforme se perciben, estos se generan al momento de los atrasos en los pagos de las cuotas de rentas mensuales.

## (v) Comisiones iniciales por arrendamiento:

Son todos los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato. Este se genera por el cobro de 1.70% sobre el valor del bien a financiar.

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

## (vi) Intereses por factoraje:

Son los ingresos que se generan en descuento de documentos. Los intereses son cobrados al momento del desembolso, sin embargo son facturados al final del período pactado; en ese momento pasan a formar parte de los resultados.

xv. *Costo financiero –neto*

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

Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los ingresos financieros comprenden el interés ganado en cuentas bancarias y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados. El interés ingreso se reconoce cuando se acumula, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

*xvi. Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (Ver **Nota 2**).

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

*xvii. Transacciones en moneda extranjera*

Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.

Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustaran a quetzales al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

*(c) Instrumentos financieros*

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo y equivalente de efectivo, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Registro del Mercado

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### Deterioro de activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

#### Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo el impuesto diferido activo, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

El monto recuperable de un activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costo de venta.

Cuando se evalúa el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la valuación actual de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos se agrupan en el grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo devengados de otros activos o grupos de activos (una unidad generadora de efectivo).

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

Con respecto a otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se evalúan en cada fecha de balance para determinar si existen indicativos de que la pérdida ha disminuido o ha dejado de existir. Una pérdida por deterioro se revierte si hubo un cambio en los estimados usados para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro solamente se revierte hasta el punto en que el valor en libros del activo no excede el valor en libros que habría sido previamente determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro.

#### *Pasivos financieros*

##### (i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

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

## (ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

## Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

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

## (iii) Baja de pasivos financieros

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

## (d) Administración integral de riesgos

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

## i. Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

## *ii.* Riesgo de 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.

## *iii.* Riesgo de tasa de interés

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

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, la Compañía se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea a la compañía un adecuado retorno. Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

## *iv.* Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala, el Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 25 de enero de 2017, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q 7.50 por US\$ 1.00.

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por lo tanto, su evaluación periódica, depende del tipo de cambio de la moneda extranjera vigente en el mercado financiero, principalmente el dólar estadounidense.

El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos de la entidad, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre las monedas funcionales o de operación en los países y la respectiva moneda extranjera. Este riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera.

v. Riesgo operacional

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para reducir la exposición al riesgo operacional, la Compañía ha establecido políticas y ha realizado el levantamiento de procesos en las diversas actividades y operaciones, contándose con puntos de control en diferentes etapas, los cuales son verificados por el área de control interno.

vi. Riesgo tecnológico

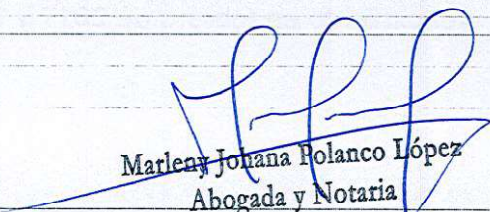
Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras a la Compañía.

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

vii. Riesgo país

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.

  
Marleay Johana Bolanco López  
Abogada y Notaria

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integraba de la manera siguiente:

	2016	2015
<i>Caja</i>		
Depósitos en tránsito	Q 115,158	Q 423,660
Caja chica	14,557	13,390
	129,715	437,050
<i>Bancos</i>		
<i>Moneda local</i>		
Banco Industrial, S. A.	13,416,897	5,056,749
Banco G&T Continental, S. A.	2,808,056	873,526
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	1,209,954	871,644
Banco de América Central, S. A.	742,449	-
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	427,515	300,688
Banco Internacional, S. A.	68,155	41,555
	18,673,026	7,144,162
<i>Moneda extranjera</i>		
Mercom Bank	15,199,328	15,361,799
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	293,723	11,505,315
Banco de América Central, S. A.	1,858,401	8,271,586
Banco Industrial, S. A.	22,018,157	7,783,661
Banco Promerica, S. A.	5,438,446	1,211,602
Allegiance Bank	94,706	1,063,608
Banco G&T Continental, S. A.	4,148,545	132,161
Banco Agromercantil, S. A.	1,314,053	55,262
Westrust Bank	1,002,938	54,185
Banco Internacional, S. A.	175,530	41,300
	51,543,827	45,480,479
	70,346,568	53,061,691
<i>Equivalentes de efectivo</i>		
Banco Ficohsa Guatemala, S. A. <u>b/</u>	1,128,320	1,144,855
<u>c/, d/ y e/</u>	Q 71,474,888	Q 54,206,546

a/ Estas cuentas en moneda extranjera corresponden al 31 de diciembre 2016 y 2015, a US\$ 6,852,592 y US\$ 5,958,893, respectivamente.

b/ Corresponde a un certificado de depósito por US\$ 150,000, el cual devenga interés anual del 3.25% y 4% capitalizable mensualmente con fecha de vencimiento en febrero de 2017 y 2016, respectivamente.



- c/ El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por el Mercado de Valores correspondientes las cuales se encuentran en los rangos siguientes:

	2016	2015
Cuentas monetarias		
Moneda Nacional	0.10% - 1%	0.10% - 1%
Moneda Extranjera	0.20% - 1%	0.20% - 1%
Cuentas de Ahorro		
Moneda Nacional	N/A	N/A
Moneda Extranjera	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%

- d/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía tenía disponibles recursos financieros por la suma de Q 63,805,325 y Q 20,294,375, respectivamente; relacionados con contratos de préstamos suscritos para ser utilizados sin ninguna restricción como capital de trabajo cuando la Administración lo considere conveniente. [Ver nota 12 incisos a), b) y d)]

- e/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. Con excepción de una cuenta de tipo monetario, utilizada para la recolección de fondos para la atención a la obligación contraída con BIO (Belgian Investment Company for Developing Countries), por un monto de Q 1,085,907 y Q 2,567,761 respectivamente.

#### 5. Inversión en arrendamiento financiero -Neta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integraba de la siguiente manera:

		2016	2015
Pagos mínimos a cobrar por:			
Arrendamiento financiero	<u>d/</u> Q	743,940,552	Q 648,492,190
Menos-			
Ingresos no devengados		(157,653,502)	(138,059,763)
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	<u>d/</u>	586,287,050	510,432,427
Menos -			
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	<u>g/</u>	(15,034,368)	(14,203,835)
Total inversiones en arrendamiento financiero	<u>a/</u> , <u>b/</u> , <u>e/</u> y <u>f/</u> Q	571,252,682	Q 496,228,592
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo		(188,024,469)	(172,563,366)
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo	<u>c/</u> Q	383,228,213	Q 323,665,226

**a/** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 35,995,784 y US\$ 32,239,253, respectivamente.

**b/** Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 12.02% y 14.56% para el año 2016 y entre 12.80% y 14.43% para el año 2015.

**c/** La inversión neta en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo representa la porción de los saldos de negocios que tienen vencimientos a más de doce meses.

**d/** El detalle de las recuperaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:

	2016	2015
Inversión neta en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 192,972,942	Q 177,502,746
Entre 1 y 5 años	393,314,108	332,929,681
	<u>Q 586,287,050</u>	<u>Q 510,432,427</u>
Inversión bruta en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 259,518,270	Q 235,247,315
Entre 1 y 5 años	484,422,282	413,244,875
	<u>Q 743,940,552</u>	<u>Q 648,492,190</u>

**e/** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos de inversión neta en arrendamiento financiero incluye US\$ 19,648,237 y US\$ 18,796,624, respectivamente, que se otorgaron como garantía de préstamos bancarios recibidos.

**f/** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 cuentas por cobrar vencidas (lenta recuperación) por varios conceptos se encuentran en cobro administrativo ascienden a Q 1,429,650 y Q 1,023,509; y en cobro judicial Q 1,079,640 y Q 183,705, respectivamente.

**g/** Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el período se desglosan a continuación:

	2016	2015
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		
Saldo al inicio del año	Q 14,203,835	Q 13,851,645
Más (menos) -		
Cargos del año	2,200,000	1,700,000
Créditos aplicados en el año	(1,369,467)	(1,347,810)
Saldo al final del año	<u>Q 15,034,368</u>	<u>Q 14,203,835</u>

## 6. Cartera de créditos

000117

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integran así:

	2016		2015	
Total Préstamos:				
Fiduciarios <u>a/</u>	Q	83,470,396	Q	42,827,679
Menos -				
Cartera de créditos a corto plazo		(69,865,957)		(34,849,126)
Cartera de créditos a largo plazo	Q	13,604,439	Q	7,978,553

a/ Los préstamos fiduciarios devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 12.99% y 14.66% para el año 2016 y a un promedio que oscila entre 13.69% y 13.89% para el año 2015, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 60 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía registro Q 34,577,109 por operaciones de factoraje.

El saldo de la cartera de créditos incluye montos en moneda extranjera por US\$ 4,459,281 y US\$ 2,536,780, respectivamente.

## 7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, corresponden a:

	2016		2015	
Impuestos por cobrar -				
Impuesto de Solidaridad – ISO	Q	17,383,716	Q	14,201,048
Impuesto al Valor Agregado –		6,901,915		5,730,586
Impuestos Sobre la Renta cobrar – ISR		1,672,545		1,607,704
		25,958,176		21,539,338
Impuestos acreditables (Nota 19)		(3,585,992)		(3,691,258)
		22,372,184		17,848,080
Otras cuentas por cobrar <u>b/</u>		7,141,068		11,940,655
Cuentas por cobrar clientes <u>c/</u>		11,097,608		9,367,050
Cuenta por cobrar ISCV		246,059		367,040
Cheques rechazados <u>d/</u>		181,012		163,079
Seguros por liquidar		11,116		10,415
Promocionales		40,028		18,542
<u>a/</u> Q	Q	41,089,075	Q	39,714,861

a/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera ascendían a US\$ 1,887,138 y US\$ 1,444,673, respectivamente.

**b/** Al 31 de diciembre de 2015, los saldos están influenciados por ingresos por negociaciones importantes relacionados con compra de cartera a terceros, y otras cuentas por cobrar no habituales, por lo que para el presente período se observa la baja.

**c/** Al 31 diciembre de 2016 y 2015, los saldos de cuentas por cobrar clientes corresponden a facturación efectuada a clientes por rentas contractuales, cuyo pago efectivo aún no se ha percibido.

**d/** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de cheques rechazados incluyen montos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 12,524 y US\$ 3,804, respectivamente; dichas operaciones de cheques rechazados se solventaron en el mes de enero y febrero del año inmediato siguiente. Las otras operaciones corresponden a los cheques rechazados en moneda local.

#### **8. Activos por arrendar**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía tiene activos adquiridos para arrendar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>
Vehículos	Q	2,933,498	Q	2,997,299
Maquinaria industrial	<b>a/</b>	2,332,620		2,325,755
Equipo de Comunicación		1,889,344		675,267
Tecnología, aviación		633,968		-
Lotes para la venta		193,678		193,678
	Q	<u>7,983,108</u>	Q	<u>6,191,999</u>

**a/** Esta cuenta corresponde a montos en US dólares, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cuyo equivalente en dicha moneda asciende a US\$ 140,005 y US\$ 304,723, respectivamente.

#### **9. Gastos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>
Seguros anticipados	Q	11,921,998	Q	10,567,899
Gastos pagados por anticipado		1,942,502		1,519,314
Depósitos en garantía		17,737		21,937
	Q	<u>13,882,237</u>	Q	<u>12,109,150</u>

## 10. Compañías relacionadas

000118

La Compañía realiza y mantiene transacciones significativas con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		2016		2015
<b>Cuentas por cobrar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	<u>a/</u> Q	20,537,136	Q	29,043,560
Arrend Leasing, S. A. - El Salvador	<u>a/</u>	20,209,739		3,720,573
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	<u>a/</u>	18,768,529		18,460,754
	Q	<u>59,515,404</u>	Q	<u>51,224,887</u>

a/ La relación de Comercial Administradora, S. A., con las compañías relacionadas es de tipo "Afiliadas", en donde cada entidad social tiene su propio capital, sin que ninguna participe en el capital de la otra.

A continuación un resumen de las transacciones efectuadas con compañías relacionadas:

		2016		2015
<b>Ingresos</b>				
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas, Arrend, S. A.	Q	2,176,127	Q	1,484,223
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua		2,023,816		1,047,977
Arrend Leasing, S. A. - Honduras		1,872,841		2,844,094
Arrend Leasing, S. A. - El Salvador		445,800		876,422
	Q	<u>6,518,584</u>	Q	<u>6,252,716</u>

11. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a:

		Costo original		Valor de realización
<b>Al 31 de diciembre de 2016:</b>				
Maquinaria Industrial	Q	1,812,833	Q	1,812,833
Vehículos		2,889,244		2,889,244
Inmuebles		1,308,435		1,308,435
	Q	<u>6,010,512</u>	Q	<u>6,010,512</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	Q	<u>5,505,734</u>	Q	<u>5,505,734</u>

12. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras –Neto

El detalle del mobiliario, vehículos, equipo y mejoras, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

**Al 31 de diciembre 2016:**

	Montos en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas y/o retiros	Saldo final
Equipo de cómputo	4,329,611	1,048,446	(57,766)	5,320,291
Mejoras a la propiedad	3,593,194	12,096	-	3,605,290
Mobiliario y equipo	2,544,870	56,578	-	2,601,448
Vehículos	1,437,270	270,403	(367,392)	1,340,281
Mobiliario, vehículos equipo y mejoras	11,904,945	1,387,523	(425,158)	12,867,310
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones acumuladas	(8,313,703)	(1,586,409)	(110,913)	(9,789,199)
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras –Neto	<u>3,591,242</u>			<u>3,078,111</u>
<b>Al 31 de diciembre 2015</b>	<u>4,195,080</u>	<u>1,013,423</u>	<u>(1,617,261)</u>	<u>3,591,242</u>

13. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los préstamos bancarios y otras entidades son los siguientes:

		2016	2015
<i>Moneda Local -</i>			
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u> Q	78,419,890	Q 67,518,530
Banco G&T Continental, S. A.	<u>b/</u>	48,010,267	19,191,642
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	<u>c/</u>	37,333,336	9,625,000
Banco Internacional, S. A.	<u>d/</u>	22,940,809	18,860,149
Banco de América Central, S. A.	<u>n/</u>	-	7,756,790
		<u>186,704,302</u>	<u>122,952,111</u>
<i>Moneda Extranjera-</i>			
Blue Orchard Finance, LTD	<u>e/</u>	75,221,300	-
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u>	45,089,541	87,471,111
Symbiotics, S. A.	<u>f/</u>	33,849,585	-
Mercom Bank	<u>g/</u>	30,088,520	22,897,110
El fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo -Norfund	<u>h/</u>	26,327,455	30,529,480
Oikocredit	<u>i/</u>	19,768,158	26,743,824
Van...	Q	<u>230,344,559</u>	<u>167,641,525</u>

FOLIO

108  
DE108  
HOJAS

000119

	2016	2015
Vienen... Registro del Mercado de Valores y Seguros	Q 230,344,559	Q 167,641,525
Banco Promerica, S. A.	14,292,047	7,632,370
Banco Internacional, S. A.	d/ 7,365,419	-
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	c/ 7,146,020	-
Sociedad Belga de Inversión para los países en vías de desarrollo - BIO	k/ 6,268,439	19,080,923
Banco G&T Continental, S. A.	b/ 3,008,850	14,512,952
Westrust Bank International Limited	l/ 1,876,754	11,448,555
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	m/ -	11,448,555
Banco de América Central, S. A.	n/ -	7,632,370
	270,302,088	239,397,250
<b>Total préstamos bancarios</b>	o/ 457,006,390	362,349,361
Menos -		
Porción corriente	(189,480,481)	(170,359,765)
Porción a Largo Plazo	Q 267,525,909	Q 191,989,596

a/ Préstamos fiduciarios y tres líneas de crédito, con tasas de interés variable anual entre el 6% al 7.25% con vencimientos entre el año 2016 al 2024 para el año 2016 y 2015, respectivamente, por los siguientes montos:

	2016	2015
Banco Industrial, S. A.		
Moneda local	Q 78,419,890	Q 67,518,530
Moneda extranjera	45,089,541	87,471,111
	Q 123,509,431	Q 154,989,641

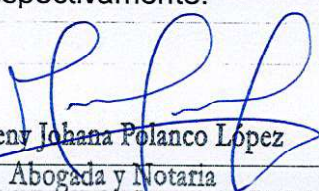
i/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo era equivalente a US\$ 5,994,252 y US\$ 11,460,544, respectivamente.

b/ Préstamos fiduciarios y dos líneas de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6% al 8%, con vencimientos entre el año 2016 al 2021, para el año 2016 y 2015, respectivamente, por los siguientes montos:

	2016	2015
Banco G&T Continental, S. A.		
Moneda local	Q 48,010,267	Q 19,191,642
Moneda extranjera	i/ 3,008,850	14,512,952
	Q 51,019,117	Q 33,704,594

i/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo era equivalente a US\$ 400,000 y US\$ 1,901,500, respectivamente.

28

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

c/ Préstamos fiduciarios y una línea de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6 % al 7.15%, con vencimientos entre el año 2017 al 2021, para el año 2016 y 2015, respectivamente, por los siguientes montos:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A				
Moneda local	Q	37,333,336	Q	9,625,000
Moneda extranjera	<u>i/</u>	7,146,020		-
	Q	<u>44,479,356</u>	Q	<u>9,625,000</u>

i/ Al 31 de diciembre de 2016, el saldo era equivalente a US\$ 950,000.

d/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.25% al 8%, con vencimientos entre el año 2018 al 2022, para el año 2016 y 2015, respectivamente, por los siguientes montos:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>
Banco Internacional, S. A.				
Moneda local	Q	22,940,809	Q	18,860,149
Moneda extranjera	<u>i/</u>	7,365,419		-
	Q	<u>30,306,228</u>	Q	<u>18,860,149</u>

i/ Al 31 de diciembre de 2016, el saldo era equivalente a US\$ 979,167.

e/ Préstamos prendarios en dólares con una tasa de interés anual de 6.25% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo era equivalente a US\$ 10,000,000.

f/ Préstamos en dólares con Symbiotics, S. A. con una tasa de interés anual de 6.50% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo era equivalente a tres pagarés por US\$ 4,500,000.

g/ Préstamo No. 002-0099948 en US\$ dólares, en cuenta corriente con preaviso, con Mercom Bank, con una tasa de interés anual 6%, y vencimiento en marzo de 2017. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era equivalente a US\$ 4,000,000 y US\$ 3,000,000, respectivamente.

h/ Préstamo prendario en dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Norfund (en español El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo) con una tasa de interés anual de 6% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo era equivalente a US\$ 3,500,000 y US\$ 4,000,000 respectivamente.

i/ Préstamo fiduciario en US\$ dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual de 6.25%, con vencimiento en septiembre de 2018. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era equivalente a US\$ 2,628,000 y US\$ 3,504,000, respectivamente.




- l/ Línea de crédito en US dólares con Banco Promerica, S. A, con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en enero de 2017 y noviembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo era equivalente a US\$ 1,900,000 y US\$ 1,000,000 respectivamente.
- k/ Préstamo prendario en dólares con Belgian Investment Company for Developing Countries, (en español Sociedad Belga de Inversión para los países en vías de desarrollo - BIO) con una tasa de interés anual de 6.74% con vencimiento en julio de 2017. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo era equivalente a US\$ 833,333 y US\$ 2,500,000, respectivamente.
- l/ Préstamo fiduciario, con una tasa de interés anual de 5.50%, con vencimiento en enero de 2017. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era equivalente a US\$ 249,498 y US\$ 1,500,000, respectivamente.
- m/ Préstamo fiduciario, con una tasa de interés anual de 6.75%, con vencimiento en enero de 2016 y cancelado en esa fecha. El saldo al 31 de diciembre de 2015 era equivalente a US\$ 1,500,000.
- n/ Préstamos fiduciarios, con una tasa de interés anual entre 7% y 8%, cancelados durante el año 2016. La porción en dólares al 31 de diciembre de 2015 era equivalente a US\$ 1,000,000.
- o/ El detalle de las amortizaciones de los préstamos durante los próximos años es el siguiente:

	2016	2015
2016	Q -	Q 41,267,067
2017	164,357,464	81,840,678
2018	127,592,714	77,351,720
2019 en adelante	165,056,212	161,889,896
	<u>Q 457,006,390</u>	<u>Q 362,349,361</u>

14. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones financieras están representadas por Pagarés Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 265,359,923 (incluyen US\$ 20,715,000 devengan una tasa de interés anual entre el 3% y 9.75%) y Q 197,663,721 (incluyen US\$ 14,684,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.94% y 8.76%), respectivamente.

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la antigüedad de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

**Al 31 de diciembre de 2016 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 36,241,623	Q 28,762,000	Q 65,003,623
De 6 meses a un año	47,464,640	6,539,000	54,003,640
	83,706,263	35,301,000	119,007,263
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	72,114,660	74,238,000	146,352,660
	<u>Q 155,820,923</u>	<u>Q 109,539,000</u>	<u>Q 265,359,923</u>

**Al 31 de diciembre de 2015 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 22,416,271	Q 17,406,000	Q 39,822,271
De 6 meses a un año	37,383,348	11,110,000	48,493,348
	59,799,619	28,516,000	88,315,619
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	52,274,102	57,074,000	109,348,102
	<u>Q 112,073,721</u>	<u>Q 85,590,000</u>	<u>Q 197,663,721</u>

**15. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a:

		2016	2015
Vendors	<u>a/</u> Q	17,831,244	Q 38,414,561
Ingresos por aplicar		7,104,898	8,799,999
Proveedores	<u>b/</u>	3,172,835	2,980,809
Bonificaciones		1,883,405	1,871,698
Prestaciones laborales	<u>c/</u>	2,359,440	1,513,219
Intereses		1,772,838	1,386,844
Impuestos por pagar		546,009	483,056
Seguros		91,315	552,231
	<u>d/</u> Q	<u>34,761,984</u>	<u>Q 56,002,417</u>

- a/ Vendors es un término tomado del inglés, con el cual se identifican a los "Proveedores de bienes", los cuales se adquieren con el fin último de darlos en arrendamiento, se distinguen de un proveedor normal, por su importancia relativa. Su variabilidad no es predecible, y esa condición es natural de la calidad revolvente de las obligaciones adquiridas.
- b/ Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar y gastos acumulados se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por la suma de US\$ 55,797 y US\$ 46,405, respectivamente que es pagadera en otras monedas diferentes de la moneda funcional.
- c/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se incluyen entre las prestaciones laborales, las provisiones para aguinaldo, bono 14, vacaciones, así como estimaciones de cálculo para Indemnizaciones.
- d/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de cuentas por pagar y gastos acumulados incluían montos en moneda extranjera por US\$ 1,014,613 y US\$ 1,699,322, respectivamente.

16. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a:

		2016	2015
Cuentas por pagar varias	<u>a/</u> Q	2,133,589	Q 1,560,348
Provisiones presupuestadas	<u>b/</u>	913,374	956,970
Cuentas por pagar RH		754,033	707,333
Cheques caducados		57,743	29,712
Otras cuentas por pagar RH		16,323	12,705
Cuentas por pagar varias ME		-	7,719
	<u>c/</u> Q	3,875,062	Q 3,274,787

- a/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se incluyen provisiones de gastos por mantenimiento.
- b/ Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se incluyen provisiones de gastos por diferentes conceptos, que son ejecutados en el primer mes del período siguiente.
- c/ Al 31 de diciembre de 2015, los saldos de otras cuentas por pagar incluían montos en moneda extranjera por US\$ 1,011.

#### 17. Capital suscrito y pagado

La Compañía tiene un capital autorizado de Q 100,000,000 dividido y representado por 10,000,000 acciones con valor nominal de Q 10 cada una.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado asciende a Q 54,958,390, el cual está dividido y representado en 5,495,839 de acciones comunes serie A, con un valor nominal de Q 10 cada una.

#### 18. Costo financiero –neto

Por su naturaleza los costos financieros incurridos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran de la manera siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses sobre préstamos bancarios	Q 24,365,661	Q 23,937,661
Intereses sobre pagarés financieros	17,642,996	13,122,290
Gastos bancarios y comisiones	503,237	281,564
	<u>Q 42,511,894</u>	<u>Q 37,341,515</u>

#### 19. Gastos generales y de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y prestaciones	Q 15,982,363	Q 13,370,378
Honorarios, servicios y legales	5,474,407	6,704,254
Depreciaciones y amortizaciones	1,578,474	1,544,151
Gastos generales	1,434,191	1,469,433
Dietas	1,379,138	1,033,105
Comunicaciones	1,161,537	863,696
Publicidad y mercadeo	909,303	1,102,355
Alquileres	862,560	878,117
Gastos varios	860,813	790,430
Gastos de viaje	360,704	81,432
Mantenimiento	319,603	357,753
Entrenamiento y capacitación	295,263	82,885
Servicios de cómputo	260,626	203,066
Otros gastos	254,299	262,494
Papelería y útiles	116,338	123,108
	<u>Q 31,249,619</u>	<u>Q 28,866,657</u>

20. Impuesto Sobre la Renta

000122

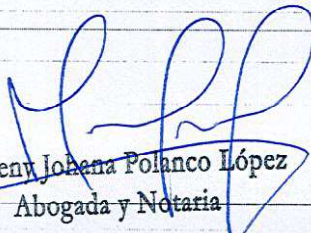
Las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

El gasto de impuesto difiere del que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a la utilidad antes de impuesto según el detalle siguiente:

	2016	2015
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	Q 27,861,131	Q 24,793,619
Más (menos) -		
Rentas No afectas	(3,848,016)	(4,097,455)
Rentas exentas	(12,940,163)	(8,076,787)
Gastos no deducibles	2,800,476	2,174,256
Renta Imponible	Q 13,873,428	Q 14,793,633
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta corriente	3,468,356	3,698,408
Más - Impuesto definitivo de ISR	1,135,542	728,344
	4,603,898	4,426,752
Más (menos)-		
Impuesto Sobre la Renta diferido <u>a/</u>	117,636	(7,150)
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>4,721,534</b>	<b>4,419,602</b>
Pagos definitivos de ISR	(1,135,542)	(728,344)
Impuestos acreditables (Nota 7)	(3,585,992)	(3,691,258)
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q -	Q -

a/ El ingreso para los años 2016 y 2015 por el Impuesto Sobre la Renta Diferido se detallan a continuación:

	2016	2015
Impuesto diferido neto pasivo al final del año	Q 270,159	Q 152,523
Menos-		
Impuesto diferido neto pasivo al inicio del año	(152,523)	(159,673)
Impuesto diferido gasto (ingreso)	Q 117,636	Q (7,150)

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

## 21. Compromisos y contingencias

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por el uso del inmueble donde operan sus oficinas centrales. El término de duración de este contrato es de un año renovable.

En adición Comercial Administradora, S. A., optó por abrir puntos de servicio en el 2015 en las localidades de Zacapa y Quetzaltenango, ciudades importantes a nivel del interior de la República de Guatemala.

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales ascendió a Q 889,602 y Q 904,289 y para Sucursales a Q 61,372 y Q 52,196, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía tiene compromisos de compra con proveedores (vendedores) por colocación de activos para arrendar por un monto de Q 17,831,244 y Q 38,414,560, respectivamente.

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

## 22. Conciliación de cifras con libros legales

En la preparación de los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se incluyen varios ajustes, que aunque no se contabilizaron en los libros legales de la Compañía, si se consideraron para presentar los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2016 <u>a/</u>	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF'S
Activos	857,756,413	-	-	857,756,413
Pasivos	762,304,450	2,918,204	1,887,272	761,273,518
Patrimonio	72,081,194	1,540,202	2,802,306	73,343,298
Resultados	23,370,769	1,303,403	1,072,231	23,139,597
	<u>857,756,413</u>	<u>5,761,809</u>	<u>5,761,809</u>	<u>857,756,413</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2016, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Provisión de Indemnizaciones	1,629,699	
Utilidades Acumuladas	1,540,202	
Provisión Honorarios	1,235,878	
Ingresos	1,185,768	
Impuesto sobre la renta diferido	117,635	
Cuentas por pagar	52,627	
Utilidades Acumuladas		Q 2,802,306
Ingresos percibidos no devengados		1,185,768
Ingresos		765,066
Cuentas por pagar		431,345
Impuesto Diferido		270,159
Provisión gasto Indemnizaciones		254,538
Gastos generales		52,627
	<u>Q 5,761,809</u>	<u>Q 5,761,809</u>

FOLIO Q  
000123

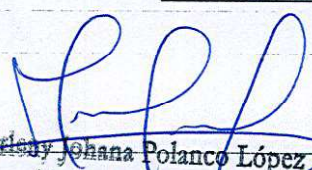
Registro del Mercado  
Financieras

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2015: <u>b/</u>	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF'S
Activos	715,291,950		3,691,260	711,600,690
Pasivos	624,396,172	6,302,300	1,348,935	619,442,807
Patrimonio	70,292,446	942,509	2,433,928	71,783,865
Resultados	20,603,332	1,196,412	967,098	20,374,018
	<u>715,291,950</u>	<u>8,441,221</u>	<u>8,441,221</u>	<u>711,600,690</u>

b/ Al 31 de diciembre 2015, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Provisión Honorarios	Q 1,080,830	
Provisión de Indemnizaciones	1,181,853	
Ingresos percibidos no devengados	1,196,412	
Utilidades Acumuladas	942,509	
Provisión gasto Honorarios	155,048	
Provisión gasto Indemnizaciones	193,309	
Cuentas por pagar	3,691,260	
Otras cuentas por cobrar		Q 3,691,260
Provisión gasto Honorarios		155,048
Provisión gasto Indemnizaciones		193,309
Utilidades Acumuladas		2,433,928
Otras cuentas por pagar		1,196,412
Impuesto Diferido		152,524
Ingresos		618,740
	<u>Q 8,441,221</u>	<u>Q 8,441,221</u>

  
Marisay Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Los ajustes corresponden al reconocimiento de ingresos por intereses y seguro devengados no percibidos, regularización de ingresos por intereses y seguros percibidos no devengados, reversión de provisión para indemnizaciones, estimación de pérdidas por cuentas de dudosa recuperación y registro de impuesto sobre la renta diferido sobre diferencias temporarias.

La determinación del monto de reserva legal para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016		2015	
Utilidad neta <u>c/</u>	Q	23,370,769	Q	20,603,332
Porcentaje de reserva legal		5%		5%
Reserva legal	Q	1,168,538	Q	1,030,166

c/ Este monto corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha indicada en el inciso b/.

### 23. Exposición a los riesgos

#### **Riesgo de crédito**

Exposición al riesgo de crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2016		2015	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q	71,474,888	Q	54,206,546
Inversión financiera (Nota 5)		571,252,682		496,228,592
Cartera de créditos (Nota 6)		83,470,396		42,827,679
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		41,089,075		39,714,861
	Q	767,287,041	Q	632,977,678

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte es la siguiente:

	2016		2015	
Inversión financiera (Nota 5)	Q	571,252,682	Q	496,228,592
Cartera de créditos (Nota 6)		83,470,396		42,827,679
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 5)		15,034,368		14,203,835
	Q	669,757,446	Q	553,260,106



La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte por tipo de cliente es la siguiente:

	FOLIO		2016	2015
Cientes menores			Q 286,271,721	Q 263,228,598
Cientes mayores <u>a/</u>	000124	Registro del Mercado de Valores y Seguros	383,485,725	290,031,508
			Q 669,757,446	Q 553,260,106

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el cliente más significativo para la Arrendadora tiene un saldo de Q 94,590,369 y Q 49,692,411, respectivamente, el cual está incluido en la cartera de créditos e inversiones.

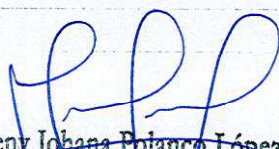
a/ Los clientes mayores corresponde a transacciones de crédito y de arrendamiento financiero con saldos mayores o iguales a Q 1,000,000.

*Pérdida por deterioro*

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la antigüedad de la cartera de créditos y de la inversión neta en arrendamiento es la siguiente:

	Valores al 31-Dic-2016	
	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 663,191,344	Q 13,093,274
0-30 días	3,126,291	855,967
31-60 días	1,544,649	422,918
61-360 días	1,697,805	464,852
Más de un año	197,357	197,357
	Q 669,757,446	Q 15,034,368

	Valores al 31-Dic-2015	
	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 548,885,529	Q 12,872,279
0-30 días	2,691,724	816,535
31-60 días	988,597	299,891
61-360 días	687,756	208,630
Más de un año	6,500	6,500
	Q 553,260,106	Q 14,203,835

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

### Riesgo en moneda extranjera

La exposición de la Compañía al riesgo de moneda extranjera es el siguiente:

Año 2016	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <i>a/</i>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	18,800,483	52,674,405	71,474,888
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	300,487,714	270,764,968	571,252,682
Cartera de créditos (Nota 6)	49,927,103	33,543,293	83,470,396
Compañías relacionadas (Nota 10)	-	59,515,404	59,515,404
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	41,732,468	21,221,952	62,954,420
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>410,947,768</b>	<b>437,720,022</b>	<b>848,667,790</b>
Año 2016	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <i>a/</i>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 13)	186,704,297	270,302,093	457,006,390
Obligaciones financieras (Nota 14)	109,539,000	155,820,923	265,359,923
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	31,004,994	7,632,052	38,637,046
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>327,248,291</b>	<b>433,755,068</b>	<b>761,003,359</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>83,699,477</b>	<b>3,964,954</b>	<b>87,664,431</b>

*a/* Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

Año 2015	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <i>a/</i>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	7,581,212	46,625,334	54,206,546
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	250,166,686	246,061,906	496,228,592
Cartera de créditos (Nota 6)	23,526,278	19,301,401	42,827,679
Compañías relacionadas (Nota 10)	-	51,224,887	51,224,887
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	39,873,135	18,142,875	58,016,010
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>321,147,311</b>	<b>381,356,403</b>	<b>702,503,714</b>

Año 2015	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 13)	122,952,111	239,397,250	362,349,361
Obligaciones financieras (Nota 14)	85,590,000	112,073,721	197,663,721
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	46,307,349	12,969,855	59,277,204
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>254,849,460</b>	<b>364,440,826</b>	<b>619,290,286</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>66,297,851</b>	<b>16,915,577</b>	<b>83,213,428</b>

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

**Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los instrumentos financieros que generan Intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros		2016		2015	
Tasa variable					
Activos financieros	<u>a/</u> Q	785,513,370	Q	644,487,706	
Pasivos financieros		(329,554,570)		(362,349,361)	
Tasa fija					
Pasivos financieros		(392,811,743)		(197,663,721)	
	Q	63,147,057	Q	84,474,624	

a/ Los activos financieros se integraban de la siguiente forma:

Instrumentos financieros		2016		2015	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q	71,474,888	Q	54,206,548	
Inversiones en arrendamiento financiero (Nota 5 f/)		571,252,682		496,228,592	
Cartera de créditos (Nota 6 a/)		83,470,396		42,827,679	
Compañías relacionadas (Nota 10)		59,515,404		51,224,887	
	Q	785,713,370	Q	644,487,706	

### Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

AI 31 de diciembre de 2016	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q 457,006,390	Q 504,092,271	Q 91,435,230	Q 97,562,266	Q 312,552,355	Q 2,542,420
Obligaciones Financieras (Nota 14)	265,359,923	294,389,548	56,722,813	66,217,755	171,448,980	-
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	38,637,046	38,637,046	38,637,046	-	-	-
	Q 761,003,359	Q 837,118,865	Q 186,795,089	Q 163,780,021	Q 484,001,335	Q 2,542,420

AI 31 de diciembre de 2015	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q 362,349,361	Q 408,569,137	Q 65,169,333	Q 93,908,627	Q 236,720,425	Q 12,770,752
Obligaciones Financieras (Nota 14)	197,663,721	225,229,427	40,642,045	51,491,665	133,095,717	-
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	59,277,204	59,277,204	59,277,204	-	-	-
	Q 619,290,286	Q 693,075,768	Q 165,088,582	Q 145,400,292	Q 369,816,142	Q 12,770,752

Valor razonable

Registro del Mercado  
de Valores y Seguros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado en el balance general, se presenta a continuación:

	Valores al 31 de Diciembre de 2016			
	En libros		Razonables	
<b>Activo financiero:</b>				
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q	71,474,888	Q	71,474,888
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)		571,252,682		647,878,786
Cartera de créditos (Nota 6)		83,470,396		87,762,399
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		41,089,075		41,089,075
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)		59,515,404		63,850,964
	<u>Q</u>	<u>826,802,445</u>	<u>Q</u>	<u>912,056,112</u>
<b>Pasivo financiero:</b>				
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q	457,006,390	Q	407,878,419
Obligaciones financieras (Nota 14)		265,359,923		289,977,778
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)		38,637,046		38,637,046
	<u>Q</u>	<u>761,003,359</u>	<u>Q</u>	<u>736,493,243</u>
	Valores al 31 de Diciembre de 2015			
	En libros		Razonables	
<b>Activo financiero:</b>				
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q	54,206,546	Q	54,206,546
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)		496,228,592		610,288,909
Cartera de créditos (Nota 6)		42,827,679		46,165,389
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		39,714,861		39,714,861
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)		51,224,887		54,956,502
	<u>Q</u>	<u>684,202,565</u>	<u>Q</u>	<u>805,332,207</u>
<b>Pasivo financiero:</b>				
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q	362,349,361	Q	324,046,459
Obligaciones financieras (Nota 14)		197,663,721		221,714,674
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)		59,277,204		59,277,204
	<u>Q</u>	<u>619,290,286</u>	<u>Q</u>	<u>605,038,337</u>

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

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

*Cuentas por cobrar por inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos:* El valor razonable de las cuentas por cobrar por la inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

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

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

Las tasas de interés utilizadas para descontar los flujos de efectivo estimados se detallan a continuación:

	2016	2015
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	14.56% y 12.02%	14.43% y 12.80%
Cartera de créditos	14.66% y 12.99%	13.69% y 13.89%
Préstamos bancarios	6.47% y 7.72%	6.74% y 8.07%

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar significativamente las estimaciones.

#### 24. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos.



FOLIO  
000127  
Registro del Mercado  
de Valores y Finanzas

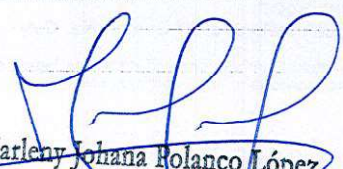
Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

  
Marleny Johana Rolanco López  
Abogada y Notaria

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

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Comercial Administradora, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre 2017, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A., al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

***Fundamento de la Opinión***

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

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

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 miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas.



117 DE 168 FOLIOS



Contadores públicos y consultores gerenciales

<b>FOLIO</b>	
<b>000128</b>	

**Base contable**

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

**Asuntos claves de la auditoría**

Asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Durante nuestra auditoría no identificamos asuntos que pueden considerarse como claves.

**Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad**

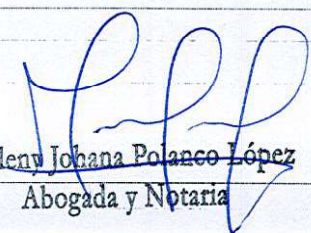
Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, Comercial Administradora, S. A., es miembro de un grupo de compañías relacionadas y tiene transacciones y relaciones importantes con los demás miembros del grupo. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean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

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

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

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

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

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

***Empresa en funcionamiento***

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

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Comercial Administradora, S. A. tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material, sin embargo ni la administración de Comercial Administradora, S. A. ni nosotros como auditores independientes, podemos garantizar la capacidad de Comercial Administradora, S. A. de seguir operando en el futuro cómo una empresa en funcionamiento.


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

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

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

**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.

2 de marzo de 2018.

000129 LIO

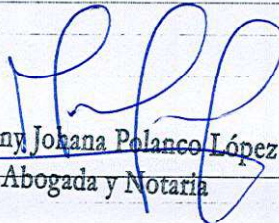
ANEXO A

**AL INFORME DE AUDITORÍA ~~EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES~~**

Registro del Mercado  
de Valores y Finanzas

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, por consiguiente diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Comercial Administradora, S. A.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Comercial Administradora, S. A. para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Comercial Administradora, S. A. deje de ser una empresa en funcionamiento.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- f) Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de Comercial Administradora, S. A. en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- g) También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de Comercial Administradora, S. A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS POR:		
Arrendamiento financiero	Q 74,286,097	Q 70,128,111
Intereses sobre créditos	10,814,258	8,003,867
Cuotas de seguros para arrendamiento	9,043,044	9,381,334
Otros ingresos relacionados	7,464,563	6,817,768
Intereses moratorios	5,129,408	4,512,489
Intereses por factoraje	4,185,436	2,211,329
Comisiones iniciales por arrendamiento	3,117,908	2,767,746
Total de ingresos	<u>114,040,714</u>	<u>103,822,644</u>
COSTO FINANCIERO -NETO (Nota 18)	<u>(48,415,628)</u>	<u>(42,511,894)</u>
Utilidad bruta	65,625,086	61,310,750
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos generales y de administración (Nota 19)	(35,839,110)	(31,249,619)
Cuentas de dudosa recuperación	(2,200,000)	(2,200,000)
Total de gastos de operación	<u>(38,039,110)</u>	<u>(33,449,619)</u>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	27,585,976	27,861,131
Impuesto Sobre la Renta (Nota 20)	<u>(3,982,561)</u>	<u>(4,721,534)</u>
Utilidad neta del año	<u>Q 23,603,415</u>	<u>Q 23,139,597</u>
Impuesto Sobre la Renta (Nota 20)		
Corriente	Q 2,439,548	Q 3,468,356
Diferido gasto (Nota 20 <u>a</u> )	<u>62,595</u>	<u>117,636</u>
	2,502,143	3,585,992
Pagos definitivos de ISR	<u>1,480,418</u>	<u>1,135,542</u>
	<u>Q 3,982,561</u>	<u>Q 4,721,534</u>

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

FOLIO

000131

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.

120  
DE168  
HOJAS

## ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -</b>		
Saldo al inicio y final del año	Q 54,958,390	Q 54,958,390
<b>RESERVA LEGAL (Nota 17)</b>		
Saldo inicial	5,420,346	4,251,808
Más (menos) -		
Traslado de utilidad de ejercicios anteriores	1,166,401	1,168,538
Saldo final	6,586,747	5,420,346
<b>PRIMA EN ACCIONES</b>		
Saldo al inicio y final del año	11,467,275	11,467,275
<b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>		
Saldo inicial	1,497,287	1,106,391
Más (menos) -		
Traslado de la utilidad del año anterior	23,139,597	20,374,017
Dividendos pagados	(21,392,251)	(18,814,583)
Ajustes financieros	(159,406)	-
Traslado a reserva legal	(1,166,401)	(1,168,538)
Saldo final	1,918,826	1,497,287
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO-</b>		
Saldo inicial	23,139,597	20,374,017
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(23,139,597)	(20,374,017)
Utilidad neta del año	23,603,415	23,139,597
Saldo final	23,603,415	23,139,597
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>Q 98,534,653</b>	<b>Q 96,482,895</b>

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

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:

	2017	2016
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 23,603,415	Q 23,139,597

Partidas en conciliación entre utilidad neta del  
año y el efectivo neto aplicado a las  
actividades de operación

Depreciaciones y amortizaciones	1,632,806	1,586,409
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	696,754	830,533
Bajas de activos fijos	12	314,245
Ajustes financieros	(159,406)	-
	<u>25,773,581</u>	<u>25,870,784</u>

Cambios netos en activos y pasivos-

*Flujos de efectivo obtenidos por disminución de  
activos y aumento de pasivos-*

Otras cuentas por pagar	12,266,403	-
Activos por arrendar	2,835,736	-
Impuesto sobre la renta diferido	-	117,636
	<u>15,102,139</u>	<u>117,636</u>

*Flujos de efectivo utilizados por aumento de  
activos y disminución de pasivos-*

Cartera de créditos	(46,432,208)	(116,497,340)
Compañías relacionadas	(39,014,921)	(8,290,517)
Activos disponibles para la venta	(2,656,783)	(504,778)
Otras cuentas por cobrar	1,094,035	(1,374,214)
Gastos anticipados	(600,034)	(1,773,087)
Impuesto sobre la renta diferido	(96,581)	-
Otras cuentas por pagar	-	(20,640,158)
Activos por arrendar	-	(1,791,109)
	<u>(87,706,492)</u>	<u>(150,871,203)</u>

Efectivo neto aplicado a las actividades  
de operación(46,830,772)      (124,882,783)FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES  
DE INVERSIÓN:

Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(1,843,107)	(1,387,523)
---	-------------	-------------

Efectivo neto aplicado a  
las actividades de inversión(1,843,107)      (1,387,523)

Van...      Q (48,673,879)      Q (126,270,306)

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



Registro del Mercado  
COMERCIAL ADMINISTRADORA S. A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
Vienen...	Q (48,673,879)	Q (126,270,306)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Adquisición de préstamos bancarios	617,630,234	665,896,466
Aumento neto en obligaciones financieras	19,238,735	67,696,202
Amortización de préstamos bancarios	(594,067,973)	(571,239,437)
Pago de dividendos	(21,392,251)	(18,814,583)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	<u>21,408,745</u>	<u>143,538,648</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>(27,265,134)</b>	<b>17,268,342</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al inicio del año</b>	<b>71,474,888</b>	<b>54,206,546</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al final del año (Nota 4)</b>	<u><u>Q 44,209,754</u></u>	<u><u>Q 71,474,888</u></u>

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

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2016

**1. Breve historia de la Compañía**

Comercial Administradora, S. A. (la "Compañía") fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 23 de mayo de 1994. Su actividad principal es otorgar financiamiento por medio de contratos de préstamos fiduciarios, prendarios e hipotecarios y bajo la figura de arrendamiento financiero con opción de compra.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron aprobados por la Administración el 31 de enero de 2018 y 25 de enero de 2017 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

**2. Unidad monetaria**

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América al Q 7.34 y Q 7.52 por US\$ 1.00, respectivamente.

**3. Bases de presentación y principales políticas contables**

**(a) Bases de presentación**

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**(b) Principales Políticas contables**

*i. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional, moneda extranjera e inversiones a corto plazo altamente líquidas cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses.

*ii. Arrendamientos financieros*

La determinación de si un acuerdo es, o contiene un arrendamiento financiero, se basa en el fondo económico del acuerdo. La Compañía evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

*(i) Calidad de arrendadora*

La compañía asume su calidad de arrendadora cuando firma contratos de arrendamientos a través de los cuales, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo arrendado.

La Compañía reconoce en su estado de situación financiera, los activos que mantiene como arrendamientos financieros como "Inversión en Arrendamiento Financiero" por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los ingresos financieros relacionados, con base en una pauta que refleja, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que ha realizado en dichos arrendamientos financieros.

*iii. Cartera de Créditos*

Los créditos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro menos las pérdidas por deterioro. Las pérdidas por deterioro se registran a través de la provisión para cuentas de dudosa recuperación. No se acumulan intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses estén atrasados por más de 60 días.

Cuando un crédito se clasifica en estado de no-acumulación de intereses, el interés acumulado por cobrar hasta dicha fecha se mantiene como tal en el balance general y los intereses generados a partir de ese momento no se registran.

*iv. Activos por arrendar*

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

- a) Se firma contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por todas las partes involucradas (Deudor, codeudor y notario) durante el período corriente.
- b) Que la renta inicial esté cancelada y
- c) Que la factura del proveedor se haya recibido con fecha del período.

v. *Gastos anticipados*

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

vi. *Operaciones entre compañías relacionadas*

Las ventas y compras entre compañías relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, y sí generan intereses cuando se trata de operaciones de crédito; y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se extienden dependiendo las condiciones o negociaciones, hasta 180 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas y hasta 15 años contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos de crédito, éstas no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderos, en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

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

vii. *Activos disponibles para la venta*

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

A la fecha del balance, la Compañía estima el valor razonable o de realización de estos activos, y reconoce como gasto en el estado de resultados los montos registrados en exceso sobre los valores de realización estimados.

viii. *Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras*

El mobiliario, vehículos, equipo y mejoras se registran al costo de adquisición neto de la depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro. Las mejoras que extienden la vida de los activos, son capitalizadas y los gastos de reparación y mantenimiento son cargados a los resultados del año en que se incurren.

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

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

Descripción	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	5 años
Vehículos	5 años
Equipo de cómputo	3 años
Mejoras a propiedad arrendada	5 años

ix. *Obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y gastos acumulados, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

x. *Provisiones*

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

(i) *Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad*

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

xi. *Indemnizaciones laborales*

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

La Compañía es responsable por este pasivo laboral y el total pagado durante el período por este concepto se contabiliza como gasto en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendía a Q 1,050,000 para ambos años. (Ver nota 16 c)

xii. *Impuesto Sobre la Renta*

El Impuesto Sobre la Renta, puede ser el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se registra en el estado de resultados.

(i) Corriente:

El Impuesto Sobre la Renta corriente es el impuesto que se estima pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del balance general y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25% para los años 2017 y 2016.

(ii) Diferido:

El Impuesto Sobre la Renta Diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales en los saldos financieros de activos y pasivos, los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del balance general. Se espera que estas diferencias temporales se reversen en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste se reducirá total o parcialmente.

xiii. *Reconocimiento de ingresos*

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

(i) Intereses sobre arrendamiento financiero:

Los ingresos por intereses sobre arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, tomando en consideración el método de interés efectivo.

(ii) Cuotas de seguro para arrendamientos:

Los ingresos por cuotas de seguro relacionados con los intereses devengados y cobrados por arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, en función de las cuotas mensuales definidas para cada arrendamiento.

El ingreso por seguro que se otorga corresponde a la ganancia neta obtenida por la Compañía en la operación de seguros, restándole a los ingresos por cuotas de seguro, los montos de gasto por seguro devengados por la Compañía en función de los riesgos definidos en las pólizas de seguro contratadas con la entidad aseguradora para cubrir los contratos de arrendamiento respectivos.

(iii) Intereses sobre préstamos:

Los intereses sobre los créditos se calculan con base en el valor principal pendiente de cobro considerando las tasas de interés pactadas y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Cuando un crédito se clasifica en estado de no acumulación de intereses, los intereses generados a partir de ese momento no se contabilizan.

(iv) Intereses por moratorios:

Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados conforme se perciben, estos se generan al momento de los atrasos en los pagos de las cuotas de rentas mensuales.

(v) Comisiones iniciales por arrendamiento:

Son todos los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato. Este se genera por el cobro de 1.70% sobre el valor del bien a financiar.

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

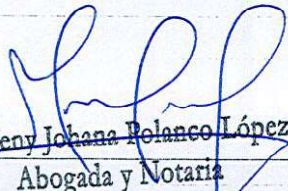
(vi) Intereses por factoraje:

Son los ingresos que se generan en descuento de documentos. Los intereses sobre descuentos de documentos, son facturados al momento de cobrarlos y realizar el desembolso.

xiv. *Costo financiero –neto*

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

Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Los ingresos financieros comprenden el interés ganado en cuentas bancarias y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados. El interés ingreso se reconoce cuando se acumula, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

xv. *Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (Ver **Nota 2**).

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

xvi. *Transacciones en moneda extranjera*

Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.

Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustaran a quetzales al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

**(c) Instrumentos financieros**

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo y equivalente de efectivo, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



Deterioro de activos financieros del Mercado  
Registro del Mercado  
de Valores y Finanzas

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

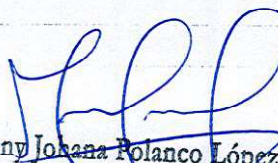
Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

#### Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo el impuesto diferido activo, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

El monto recuperable de un activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costo de venta.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Quando se evalúa el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la valuación actual de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos se agrupan en el grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo devengados de otros activos o grupos de activos (una unidad generadora de efectivo).

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

Con respecto a otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se evalúan en cada fecha de balance para determinar si existen indicativos de que la pérdida ha disminuido o ha dejado de existir. Una pérdida por deterioro se revierte si hubo un cambio en los estimados usados para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro solamente se revierte hasta el punto en que el valor en libros del activo no excede el valor en libros que habría sido previamente determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro.

#### *Pasivos financieros*

##### (i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

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

(ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros  
de Valor Razonable

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

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

(iii) Baja de pasivos financieros

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

#### (d) Administración integral de riesgos

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

i. Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

*ii.* Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por distintas causas como el deterioro de las cuentas por cobrar y otros.

Este riesgo es mitigado mediante políticas de liquidez establecidas previamente por la Administración.

*iii.* Riesgo de mercado

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

a. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala, el Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 31 de enero de 2018, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q 7.35 por US\$ 1.00.

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por lo tanto, su evaluación periódica, depende del tipo de cambio de la moneda extranjera vigente en el mercado financiero, principalmente el dólar estadounidense.

El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos de la entidad, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre las monedas funcionales o de operación en los países y la respectiva moneda extranjera. Este riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera.

## b. Riesgo por variaciones en tasa de interés

Registro del Mercado

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

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, la Compañía se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea a la compañía un adecuado retorno. Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

## iv. Riesgo tecnológico

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

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

## v. Riesgo operacional

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para reducir la exposición al riesgo operacional, la Compañía ha establecido políticas y ha realizado el levantamiento de procesos en las diversas actividades y operaciones, contándose con puntos de control en diferentes etapas, los cuales son verificados por el área de control interno.

## vi. Riesgo país

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integraba de la manera siguiente:

	2017		2016	
<i>Caja</i>				
Depósitos en tránsito	Q	429,447	Q	115,158
Caja chica		19,503		14,557
		<u>448,950</u>		<u>129,715</u>
<i>Bancos</i>				
<i>Moneda local</i>				
Banco Industrial, S. A.		3,555,215		13,416,897
Banco G&T Continental, S. A.		1,091,370		2,808,056
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		732,928		1,209,954
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		339,466		427,515
Bac Reformador		68,913		742,449
Banco Internacional, S. A.		51,630		68,155
Banco Promerica		1,851		-
		<u>5,841,373</u>		<u>18,673,026</u>
<i>Moneda extranjera</i>				
Banco Industrial, S. A.		13,844,998		22,018,157
Westrust Bank		12,012,563		1,002,938
Banco Promerica, S. A.		9,310,676		5,438,446
Banco G&T Continental, S. A.		1,091,144		4,148,545
Bac Reformador		1,078,592		1,858,401
Banco Agromercantil, S. A.		83,199		1,314,053
Mercom Bank		77,780		15,199,328
Allegiance Bank		71,102		94,706
Banco Internacional, S. A.		19,393		175,530
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.		4,984		293,723
	<u>a/</u>	<u>37,594,431</u>		<u>51,543,827</u>
		43,884,754		70,346,568
<i>Equivalentes de efectivo</i>	<u>b/</u>	<u>325,000</u>		<u>1,128,320</u>
	<u>c/, d/ y e/</u>	<u>Q 44,209,754</u>		<u>Q 71,474,888</u>

a/ Estas cuentas en moneda extranjera corresponden al 31 de diciembre 2017 y 2016, a US\$ 5,130,964 y US\$ 6,852,592, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a pagarés endosados a nombre de Comercial Administradora, S. A. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a un certificado de depósito por US\$ 150,000, el cual devengó una tasa de interés anual del 3.25% capitalizable mensualmente con fecha de vencimiento en febrero de 2017.

- c/ El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos, correspondientes las cuales se encuentran en los rangos siguientes:

	2017	2016
Cuentas monetarias		
Moneda Nacional	0.10% - 1%	0.10% - 1%
Moneda Extranjera	0.20% - 1%	0.20% - 1%
Cuentas de Ahorro		
Moneda Nacional	N/A	N/A
Moneda Extranjera	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%

- d/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la compañía tenía disponibles recursos financieros por la suma de Q 32,912,009 y Q 63,805,325, respectivamente; relacionados con contratos de préstamos suscritos para ser utilizados sin ninguna restricción como capital de trabajo cuando la Administración lo considere conveniente. **[Ver nota 13 incisos a), b) y d)]**
- e/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. Con excepción de una cuenta de tipo monetario, utilizada para la recolección de fondos para la atención a la obligación contraída con BIO (Belgian Investment Company for Developing Countries), por un monto de Q 1,044,107 y Q 1,085,907 respectivamente.

#### 5. Inversión en arrendamiento financiero -Neta

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integraba de la siguiente manera:

		2017		2016
Pagos mínimos a cobrar por:				
Arrendamiento financiero	<u>d/</u> Q	801,881,930	Q	743,940,552
Menos-				
Ingresos no devengados		(166,575,427)		(157,653,502)
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	<u>d/</u>	635,306,503		586,287,050
Menos -				
Provisión de cuentas de dudosa recuperación	<u>g/</u>	(15,731,122)		(15,034,368)
Total inversiones en arrendamiento financiero	<u>a/, b/, e/ y f/</u> Q	619,575,381	Q	571,252,682
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo		(207,620,705)		(188,024,469)
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo	<u>c/</u> Q	411,954,676	Q	383,228,213

**a/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 40,043,987 y US\$ 35,995,784, respectivamente.

**b/** Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 12.13% y 14.34% para el año 2017 y entre 12.02% y 14.56% para el año 2016.

**c/** La inversión neta en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo representa la porción de los saldos de negocios que tienen vencimientos a más de doce meses.

**d/** El detalle de las recuperaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:

	2017	2016
Inversión neta en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 212,892,229	Q 192,972,942
Entre 1 y 5 años	422,414,273	393,314,108
	<u>Q 635,306,502</u>	<u>Q 586,287,050</u>
Inversión bruta en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 284,903,851	Q 259,518,270
Entre 1 y 5 años	516,978,079	484,422,282
	<u>Q 801,881,930</u>	<u>Q 743,940,552</u>

**e/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos de inversión neta en arrendamiento financiero incluye US\$ 25,412,251 y US\$ 19,648,237, respectivamente, que se otorgaron como garantía de préstamos bancarios recibidos.

**f/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 cuentas por cobrar vencidas (lenta recuperación) por varios conceptos se encuentran en cobro administrativo ascienden a Q 1,529,857 y Q 1,429,650; y en cobro judicial Q 1,111,865 y Q 1,079,640, respectivamente.

**g/** Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el período se desglosan a continuación:

	2017	2016
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		
Saldo al inicio del año	Q 15,034,368	Q 14,203,835
Más (menos) -		
Cargos del año	2,200,000	2,200,000
Créditos aplicados en el año	(1,503,246)	(1,369,467)
Saldo al final del año	<u>Q 15,731,122</u>	<u>Q 15,034,368</u>



## 6. Cartera de créditos

129  
DE168  
HOJAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integraban así:

		2017		2016
Total Préstamos:				
Fiduciarios a/	Q	80,883,150	Q	83,470,396
Menos -				
Cartera de créditos a corto plazo		(63,575,479)		(69,865,957)
Cartera de créditos a largo plazo	Q	17,307,671	Q	13,604,439

a/ Los préstamos fiduciarios devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 11.97% y 14.97% para el año 2017 y a un promedio que oscila entre 12.99% y 14.66% para el año 2016, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 120 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía registro Q 43,671,396 y Q 34,577,109 por operaciones de factoraje respectivamente.

El saldo de la cartera de créditos incluye montos en moneda extranjera por US\$ 3,526,407 y US\$ 4,459,281, respectivamente.

## 7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, corresponden a:

		2017		2016
Impuestos por cobrar -				
Impuesto de Solidaridad – ISO	Q	21,412,932	Q	17,383,716
Impuesto al Valor Agregado –		2,627,984		6,901,915
Impuestos Sobre la Renta cobrar – ISR		1,450,202		1,672,545
		25,491,118		25,958,176
Impuestos acreditables (Nota 19)		(2,502,143)		(3,585,992)
		22,988,975		22,372,184
Cuentas por cobrar clientes	b/	12,596,666		11,097,608
Otras cuentas por cobrar	c/	3,653,306		7,141,068
Cheques rechazados	d/	314,440		181,012
Cuenta por cobrar ISCV		252,233		246,059
Seguros por liquidar		129,302		11,116
Promocionales		60,118		40,028
	a/ Q	39,995,040	Q	41,089,075

a/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera ascendían a US\$ 896,505 y US\$ 1,887,138, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de cuentas por cobrar clientes corresponden a facturación efectuada a clientes por rentas contractuales, cuyo pago efectivo aún no se ha percibido.

c/ Al 31 de diciembre de 2017, son saldos de otras cuentas por cobrar no habituales.

d/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de cheques rechazados incluyen montos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 21,637 y US\$ 12,524, respectivamente; dichas operaciones de cheques rechazados se solventaron en el mes de enero y febrero del año inmediato siguiente. Las otras operaciones corresponden a los cheques rechazados en moneda local.

## 8. Activos por arrendar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía tiene activos adquiridos para arrendar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

		<u>2017</u>		<u>2016</u>
Vehículos	Q	2,817,475	Q	2,933,498
Equipo de Comunicación		751,401		1,889,344
Lotes para la venta		193,678		193,678
Maquinaria industrial		1,384,818		2,332,620
Tecnología, aviación		-		633,968
	<u>a/ Q</u>	<u>5,147,372</u>	<u>Q</u>	<u>7,983,108</u>

a/ Esta cuenta correspondía a montos en US\$ dólares, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuyo equivalente en dicha moneda asciende a US\$ 234,795 y US\$ 140,005, respectivamente.

## 9. Gastos anticipados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		<u>2017</u>		<u>2016</u>
Seguros anticipados	Q	11,724,803	Q	11,921,998
Gastos pagados por anticipado		2,742,749		1,942,502
Depósitos en garantía		14,719		17,737
	<u>Q</u>	<u>14,482,271</u>	<u>Q</u>	<u>13,882,237</u>

## 10. Compañías relacionadas

000141

La Compañía realiza y mantiene transacciones significativas con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		2017		2016
<b>Cuentas por cobrar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	a/ Q	42,313,864	Q	20,209,739
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	a/	34,603,918		20,537,136
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua	a/	18,972,502		18,768,529
Arrend Leasing, S. A. - Panama	a/	2,445,299		-
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica	a/	194,742		-
	Q	<u>98,530,325</u>	Q	<u>59,515,404</u>

a/ La relación de Comercial Administradora, S. A., con las compañías relacionadas es de tipo "Afiliadas", en donde cada entidad social tiene su propio capital, sin que ninguna participe en el capital de la otra.

A continuación un resumen de las transacciones efectuadas con compañías relacionadas:

		2017		2016
<b>Ingresos</b>				
Arrend Leasing, S. A. - Honduras	Q	2,386,950	Q	1,872,841
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador		1,909,803		445,800
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas, Arrend, S. A.		1,841,549		2,176,127
Arrend Leasing, S. A. - Nicaragua		1,740,785		2,023,816
Arrend Leasing, S. A. - Panama		115,984		-
Arrend Leasing, S. A. - Costa Rica		26,068		-
	Q	<u>8,021,139</u>	Q	<u>6,518,584</u>

## 11. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a:

<b>Al 31 de diciembre de 2017:</b>		Costo original		Valor de realización
Inmuebles	Q	5,823,884	Q	4,230,069
Vehículos		2,636,266		2,636,266
Maquinaria Industrial		134,009		1,727,824
Mobiliario y Equipo		73,136		73,136
	Q	<u>8,667,295</u>	Q	<u>8,667,295</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	Q	<u>6,010,512</u>	Q	<u>6,010,512</u>

12. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras -Neto

El detalle del mobiliario, vehículos, equipo y mejoras, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

**Al 31 de diciembre  
2017:**

	Saldo inicial	Adiciones	Bajas y/o retiros	Saldo final
Equipo de cómputo	5,320,291	1,166,430	(103,585)	6,383,136
Mejoras a la propiedad	3,605,290	72,868	(89,887)	3,588,271
Mobiliario y equipo	2,601,448	96,763	(72,527)	2,625,684
Vehículos	1,340,281	507,046	-	1,847,328
Mobiliario, vehículos equipo y mejoras	12,867,310	1,843,107	(265,999)	14,444,418
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones acumuladas	(9,789,199)	(1,632,806)	(265,987)	(11,156,018)
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras - Neto	<u>3,078,111</u>			<u>3,288,400</u>
<b>Al 31 de diciembre 2016</b>	<u>3,591,242</u>	<u>(198,886)</u>	<u>(314,245)</u>	<u>3,078,111</u>

13. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los préstamos bancarios y otras entidades son los siguientes:

		2017	2016
<i>Moneda Local -</i>			
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u> Q	80,154,521	Q 78,419,890
Bac Reformador	<u>k/</u>	44,068,620	-
Banco G&T Continental, S. A.	<u>b/</u>	43,018,267	48,010,267
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	<u>c/</u>	20,133,343	37,333,336
Banco Internacional, S. A.	<u>d/</u>	19,793,182	22,940,809
		<u>207,167,933</u>	<u>186,704,302</u>
<i>Moneda Extranjera-</i>			
Blue Orchard Finance, LTD	<u>e/</u>	73,447,700	75,221,300
Symbiotics, S. A.	<u>f/</u>	55,085,775	33,849,585
Oikocredit	<u>i/</u>	42,247,117	19,768,158
Mercom Bank	<u>g/</u>	29,379,080	30,088,520
Banco G&T Continental, S. A.	<u>b/</u>	22,500,040	3,008,850
El fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo -Norfund	<u>h/</u>	18,361,925	26,327,455
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u>	14,017,155	45,089,541
Van...	Q	255,038,792	233,353,409

FOLIO

131  
DE

168  
HOJAS

000142

		2017		2016
Vienen...	Q	255,038,792	Q	233,353,409
Banco Promerica, S. A.		13,587,825		14,292,047
Banco Agromercantil, S. A.	c/	4,774,100		7,146,020
Banco Internacional, S. A.	d/	-		7,365,419
Sociedad Belga de Inversión para los países en vías de desarrollo - BIO	l/	-		6,268,439
Westrust Bank International Limited	m/	-		1,876,754
		273,400,717		270,302,088
<b>Total préstamos bancarios</b>	n/	480,568,650		457,006,390
Menos -				
Porción corriente		(211,097,602)		(189,480,481)
Porción a Largo Plazo	Q	269,471,048	Q	267,525,909

a/ Préstamos fiduciarios y tres líneas de crédito, con tasas de interés variable anual entre el 6% al 7.25% con vencimientos entre el año 2018 al 2024 para el año 2017 y 2016, respectivamente, por los siguientes montos:

		2017		2016
Banco Industrial, S. A.				
Moneda local	Q	80,154,521	Q	78,419,890
Moneda extranjera		14,017,155		45,089,541
	Q	94,171,676	Q	123,509,431

i/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo era equivalente a US\$ 1,909,694 y US\$ 5,994,252, respectivamente.

b/ Préstamos fiduciarios y dos líneas de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6% al 8%, con vencimientos entre el año 2018 al 2022, para el año 2017 y 2016, respectivamente, por los siguientes montos:

		2017		2016
Banco G&T Continental, S. A.				
Moneda local	Q	43,018,267	Q	48,010,267
Moneda extranjera	i/	22,500,040		3,008,850
	Q	65,518,307	Q	51,019,117

i/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo era equivalente a US\$ 3,065,400 y US\$ 400,000, respectivamente.

- c/ Préstamos fiduciarios y una línea de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6 % al 7.15%, con vencimientos entre el año 2018 al 2021, para el año 2017 y 2016, respectivamente, por los siguientes montos:

	2017		2016
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A			
Moneda local	Q 20,133,343	Q	37,333,336
Moneda extranjera	<u>i/</u> 4,774,100		7,146,020
	<u>Q 24,907,443</u>	<u>Q</u>	<u>44,479,356</u>

- i/ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo era equivalente a US\$ 650,422 y US\$ 950,000, respectivamente.

- d/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.25% al 8%, con vencimientos entre el año 2018 al 2022, para el año 2017 y 2016, respectivamente, por los siguientes montos:

	2017		2016
Banco Internacional, S. A.			
Moneda local	Q 19,793,182	Q	22,940,809
Moneda extranjera	<u>i/</u> -		7,365,419
	<u>Q 19,793,182</u>	<u>Q</u>	<u>30,306,228</u>

- i/ Al 31 de diciembre de 2016, el saldo era equivalente a US\$ 979,167.

- e/ Préstamos prendarios en dólares con una tasa de interés anual de 6.25% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo era equivalente a US\$ 10,006,500 y US\$ 10,000,000, respectivamente.

- f/ Préstamos en dólares con Symbiotics, S. A. con una tasa de interés anual de 6.50% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo era equivalente a cuatro y tres pagarés por US\$7,500,000 y US\$ 4,500,000 respectivamente.

- g/ Préstamo No. 002-0099948 en US\$ dólares, en cuenta corriente con preaviso, con Mercom Bank, con una tasa de interés anual 6%, y vencimiento en agosto de 2020. El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 era equivalente a US\$ 4,000,000.

- h/ Préstamo prendario en dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Norfund (en español El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo) con una tasa de interés anual de 6% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo era equivalente a US\$ 2,501,625 y US\$ 3,500,000 respectivamente.

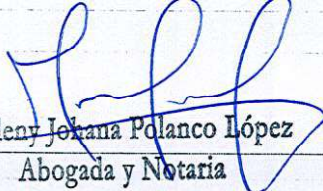
FOLIO  
000143  
Registro del Mercado  
Financieras

- i/ Préstamos fiduciarios en dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual de 6.40%, con vencimientos entre el año 2018 al 2022. El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 era equivalente a US\$ 5,755,738 y US\$ 2,628,000, respectivamente.
- ii/ Línea de crédito en US dólares con Banco Promerica, S. A., con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en noviembre de 2018 y enero de 2017. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo era equivalente a US\$ 1,851,202 y US\$ 1,900,000 respectivamente.
- k/ Préstamo prendario en dólares con Banco de América Central, S. A., con una tasa de interés anual de 5.75% con vencimiento en diciembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo era equivalente a US\$ 6,000,000.
- l/ Préstamo prendario en dólares con Belgian Investment Company for Developing Countries, (en español Sociedad Belga de Inversión para los países en vías de desarrollo - BIO) con una tasa de interés anual de 6.74% con vencimiento en julio de 2017. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo era equivalente a US\$ 833,333.
- m/ Préstamo fiduciario, con una tasa de interés anual de 5.50%, con vencimiento en enero de 2017. El saldo al 31 de diciembre de 2016 era equivalente a US\$ 249,498.
- n/ El detalle de las amortizaciones de los préstamos durante los próximos años es el siguiente:

	2017	2016
2017	Q 54,566,170	Q 164,357,464
2018	168,436,676	127,592,714
2019	257,565,804	85,181,805
2020 en adelante	480,568,650	79,874,407
	<u>Q 480,568,650</u>	<u>Q 457,006,390</u>

14. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras están representadas por Pagarés Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 284,598,658 (incluyen US\$ 21,509,000 devengan una tasa de interés anual entre el 4% y 9.75%) y Q 265,359,923 (incluyen US\$ 20,715,000 devengan una tasa de interés anual entre el 3% y 9.75%), respectivamente.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la antigüedad de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

**Al 31 de diciembre de 2017 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 40,543,130	Q 26,553,000	Q 67,096,130
De 6 meses a un año	38,493,940	32,492,000	70,985,940
	79,037,070	59,045,000	138,082,070
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	78,941,588	67,575,000	146,516,588
	<u>Q 157,978,658</u>	<u>Q 126,620,000</u>	<u>Q 284,598,658</u>

**Al 31 de diciembre de 2016 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 36,241,623	Q 28,762,000	Q 65,003,623
De 6 meses a un año	47,464,640	6,539,000	54,003,640
	83,706,263	35,301,000	119,007,263
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	72,114,660	74,238,000	146,352,660
	<u>Q 155,820,923</u>	<u>Q 109,539,000</u>	<u>Q 265,359,923</u>

**15. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

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

		2017	2016
Vendors	<u>a/</u> Q	19,129,268	Q 17,831,244
Ingresos por aplicar		9,326,964	7,104,898
Proveedores	<u>b/</u>	8,034,722	3,172,835
Bonificaciones		1,962,069	1,883,405
Prestaciones laborales	<u>c/</u>	2,462,174	2,359,440
Intereses		2,372,604	1,772,838
Impuestos por pagar		774,057	546,009
Seguros		59,124	91,315
	<u>d/</u> Q	<u>44,120,982</u>	<u>Q 34,761,984</u>



- a/** Vendors es un término tomado del inglés, con el cual se identifican a los "Proveedores de bienes", los cuales, se adquieren con el fin último de darlos en arrendamiento, se distinguen de un proveedor normal, por su importancia relativa. Su variabilidad no es predecible, y esa condición es natural de la calidad revolvente de las obligaciones adquiridas.
- b/** Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar y gastos acumulados se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros, excepto por la suma de US\$ 89,019 y US\$ 55,797, respectivamente que es pagadera en otras monedas diferentes de la moneda funcional.
- c/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluyen entre las prestaciones laborales, las provisiones para aguinaldo, bono 14, vacaciones, así como estimaciones de cálculo para Indemnizaciones.
- d/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de cuentas por pagar y gastos acumulados incluían montos en moneda extranjera por US\$ 2,347,436 y US\$ 1,014,613, respectivamente.

**16. Otras cuentas por pagar**

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

		2017	2016
Cuentas por pagar varias	<b>a/</b> Q	3,196,546	Q 2,133,589
Provisiones presupuestadas	<b>b/</b>	2,527,063	913,374
Cuentas por pagar RH		944,436	754,033
Cheques caducados		101,242	57,743
Otras cuentas por pagar RH		13,180	16,323
	Q	6,782,467	Q 3,875,062

- a/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluyen provisiones de gastos por mantenimiento.
- b/** Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluyen provisiones de gastos por diferentes conceptos, que son ejecutados en el primer mes del período siguiente.

### 17. Reserva legal

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, las sociedades constituidas en Guatemala deberán separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, la reserva legal podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

### 18. Costo financiero –neto

Por su naturaleza los costos financieros incurridos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran de la manera siguiente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Intereses sobre préstamos bancarios	Q 27,335,910	Q	24,365,661
Intereses sobre pagarés financieros	20,405,205		17,642,996
Gastos bancarios y comisiones	674,513		503,237
	<u>Q 48,415,628</u>	<u>Q</u>	<u>42,511,894</u>

### 19. Gastos generales y de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran así:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Sueldos, salarios y prestaciones	Q 19,388,802	Q	15,982,363
Honorarios, servicios y legales	3,920,919		5,474,407
Gastos generales	2,918,191		1,434,191
Depreciaciones y amortizaciones	1,632,806		1,578,474
Gastos varios	1,516,277		860,813
Dietas	1,475,177		1,379,138
Publicidad y mercadeo	1,164,762		909,303
Alquileres	909,363		862,560
Comunicaciones	791,508		1,161,537
Servicios de cómputo	428,584		260,626
Gastos de viaje	395,162		360,704
Entrenamiento y capacitación	385,168		295,263
Otros gastos	382,824		254,299
Mantenimiento	357,571		319,603
Papelería y útiles	171,996		116,338
	<u>Q 35,839,110</u>	<u>Q</u>	<u>31,249,619</u>

## 20. Impuesto Sobre la Renta

000145

Las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

El gasto de impuesto difiere del que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a la utilidad antes de impuesto según el detalle siguiente:

	2017	2016
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	Q 26,105,559	Q 27,861,131
Más (menos) -		
Rentas No afectas	(5,646,296)	(3,848,016)
Rentas exentas	(14,658,381)	(12,940,163)
Gastos no deducibles	3,957,311	2,800,476
Renta Imponible	Q 9,758,193	Q 13,873,428
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta corriente	2,439,548	3,468,356
Más – Impuesto definitivo de ISR	1,480,418	1,135,542
	3,919,966	4,603,898
Más (menos)-		
Impuesto Sobre la Renta diferido	a/ 62,595	117,636
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>3,982,561</b>	<b>4,721,534</b>
Pagos definitivos de ISR	(1,480,418)	(1,135,542)
Impuestos acreditables (Nota 7)	2,502,143	(3,585,992)
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q -	Q -

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

	2017	2016
Impuesto diferido neto pasivo al final del año	Q 173,578	Q 270,159
Menos-		
Impuesto diferido neto pasivo al inicio del año	(270,159)	(152,523)
Más-		
Ajustes financieros	159,176	-
Impuesto diferido gasto	Q 62,595	Q 117,636

## 21. Compromisos y contingencias

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por el uso del inmueble donde operan sus oficinas centrales. El término de duración de este contrato es de un año renovable.

En adición Comercial Administradora, S. A., optó por abrir puntos de servicio en el 2015 en las localidades de Cobán, Teculután, Zacapa y Quetzaltenango, ciudades importantes a nivel del interior de la República de Guatemala.

El gasto por arrendamiento para oficinas centrales ascendió a Q 891,289 y Q 889,602 y para Sucursales a Q 89,762 y Q 61,372, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tiene compromisos de compra con proveedores (vendedores) por colocación de activos para arrendar por un monto de Q 19,129,268 y Q 17,831,244, respectivamente.

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

## 22. Conciliación de cifras con libros legales

En la preparación de los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se incluyen varios ajustes, que aunque no se contabilizaron en los libros legales de la Compañía, si se consideraron para presentar los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2017 <u>a/</u>	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF'S
Activos	<u>914,778,988</u>	-	-	<u>914,778,988</u>
Pasivos	817,391,250	3,733,426	2,586,511	816,244,335
Patrimonio	74,059,713	2,343,121	3,214,646	74,931,238
Resultados	<u>23,328,025</u>	<u>1,725,600</u>	<u>2,000,990</u>	<u>23,603,415</u>
	<u>914,778,988</u>	<u>7,802,147</u>	<u>7,802,147</u>	<u>914,778,988</u>

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

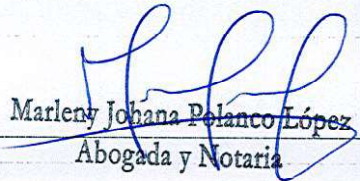
	Debe	Haber
Utilidades Acumuladas	Q 2,343,121	
Provisión de Indemnizaciones	1,925,900	
Provisión Honorarios	1,667,295	
Ingresos	1,466,221	
Indemnización gasto	196,784	
Cuentas por pagar	140,231	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	62,595	
Utilidades Acumuladas		Q 3,214,646
Ingresos percibidos no devengados		1,466,221
Ingresos		1,185,768
Indemnización gasto		727,618
Provisión Indemnizaciones		515,366
Cuentas por pagar		431,345
Impuesto Diferido		173,578
Gastos generales		87,605
	Q 7,802,147	Q 7,802,147

Cifras expresadas en Quetzales

Año 2016 a/	Registros legales	Debe	Haber	Registros NIIF'S
Activos	857,756,413	-	-	857,756,413
Pasivos	762,304,450	2,918,204	1,887,272	761,273,518
Patrimonio	72,081,194	1,540,202	2,802,306	73,343,298
Resultados	23,370,769	1,303,403	1,072,231	23,139,597
	857,756,413	5,761,809	5,761,809	857,756,413

b/ Al 31 de diciembre 2016, los ajustes correspondientes se detallan a continuación:

	Debe	Haber
Provisión de Indemnizaciones	Q 1,629,699	
Utilidades Acumuladas	1,540,202	
Provisión Honorarios	1,235,878	
Ingresos	1,185,768	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	117,635	
Cuentas por pagar	52,627	
Utilidades Acumuladas		Q 2,802,306
Ingresos percibidos no devengados		1,185,768
Ingresos		765,066
Cuentas por pagar		431,345
Impuesto Diferido		270,159
Provisión gasto Indemnizaciones		254,538
Gastos generales		52,627
	Q 5,761,809	Q 5,761,809

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Los ajustes corresponden al reconocimiento de ingresos por intereses y seguro devengados no percibidos, regularización de ingresos por intereses y seguros percibidos no devengados, reversión de provisión para indemnizaciones, y registro de impuesto sobre la renta diferido sobre diferencias temporarias.

La determinación del monto de reserva legal para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017		2016	
Utilidad neta <u>c/</u>	Q	23,328,025	Q	23,370,769
Porcentaje de reserva legal		5%		5%
Reserva legal	Q	1,166,401	Q	1,168,538

c/ Este monto corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha indicada en el inciso b/.

### 23. Exposición a los riesgos

#### **Riesgo de crédito**

##### Exposición al riesgo de crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2017		2016	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q	44,209,754	Q	71,474,888
Inversión financiera (Nota 5)		619,575,381		571,252,682
Cartera de créditos (Nota 6)		80,883,150		83,470,396
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		39,995,040		41,089,075
	Q	784,663,325	Q	767,287,041

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte es la siguiente:

	2017		2016	
Inversión financiera (Nota 5)	Q	619,575,381	Q	571,252,682
Cartera de créditos (Nota 6)		80,883,150		83,470,396
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 5)		15,731,122		15,034,368
	Q	716,189,653	Q	669,757,446

000147

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte por tipo de cliente es la siguiente:

Registro del Mercado de Valores y Mercancías

	2017	2016
Clientes menores	Q 301,958,489	Q 286,271,721
Clientes mayores <u>a/</u>	414,231,164	383,485,725
	Q 716,189,653	Q 669,757,446

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cliente más significativo para la Arrendadora tiene un saldo de Q 80,314,649 y Q 94,590,369, respectivamente, el cual está incluido en la cartera de créditos e inversiones.

a/ Los clientes mayores corresponden a transacciones de crédito y de arrendamiento financiero con saldos mayores o iguales a Q 1,000,000.

*Pérdida por deterioro*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la antigüedad de la cartera de créditos y de la inversión neta en arrendamiento es la siguiente:

	Valores al 31-Dic-2017	
	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 707,636,525	Q 12,970,218
0-30 días	3,689,477	1,013,149
31-60 días	1,470,687	403,858
61-360 días	2,824,762	775,695
Más de un año	568,202	568,202
	Q 716,189,653	Q 15,731,122

	Valores al 31-Dic-2016	
	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 663,191,344	Q 13,093,274
0-30 días	3,126,291	855,967
31-60 días	1,544,649	422,918
61-360 días	1,697,805	464,852
Más de un año	197,357	197,357
	Q 669,757,446	Q 15,034,368

### Riesgo en moneda extranjera

La exposición de la Compañía al riesgo de moneda extranjera es el siguiente:

Año 2017	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	6,524,004	37,685,750	44,209,754
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	325,307,222	294,113,878	619,575,381
Cartera de créditos (Nota 6)	54,982,503	25,900,647	80,883,150
Compañías relacionadas (Nota 10)	-	98,530,325	98,530,325
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	46,073,018	13,551,665	59,624,683
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>432,886,747</b>	<b>469,782,264</b>	<b>902,669,011</b>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 13)	188,599,353	291,969,297	480,568,650
Obligaciones financieras (Nota 14)	126,620,000	157,978,658	284,598,658
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	31,887,569	19,015,880	50,903,449
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>347,106,922</b>	<b>468,963,835</b>	<b>816,070,757</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>87,847,191</b>	<b>818,429</b>	<b>88,665,620</b>

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

Año 2016	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	18,800,483	52,674,405	71,474,888
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	300,487,714	270,764,968	571,252,682
Cartera de créditos (Nota 6)	49,927,103	33,543,293	83,470,396
Compañías relacionadas (Nota 10)	-	59,515,404	59,515,404
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	41,732,468	21,221,952	62,954,420
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>410,947,768</b>	<b>437,720,022</b>	<b>848,667,790</b>



**FOLIO**  
**000148**

137 DE 168 HOJAS

Año 2016	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q a/
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 13)	186,704,297	270,302,093	457,006,390
Obligaciones financieras (Nota 14)	109,539,000	155,820,923	265,359,923
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	31,004,994	7,632,052	38,637,046
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>327,248,291</b>	<b>433,755,068</b>	<b>761,003,359</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>83,699,477</b>	<b>3,964,954</b>	<b>87,664,431</b>

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

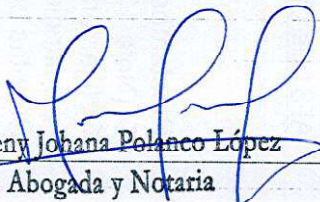
**Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros que generan Intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros		2017		2016	
Tasa variable					
Activos financieros	a/ Q	843,198,610	Q	785,713,370	
Pasivos financieros		(312,204,442)		(329,554,570)	
Tasa fija					
Pasivos financieros		(452,962,866)		(392,811,743)	
	Q	78,031,302	Q	63,347,057	

a/ Los activos financieros se integraban de la siguiente forma:

Instrumentos financieros		2017		2016	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q	44,209,754	Q	71,474,888	
Inversiones en arrendamiento financiero (Nota 5 f/)		619,575,381		571,252,682	
Cartera de créditos (Nota 6 a/)		80,883,150		83,470,396	
Compañías relacionadas (Nota 10)		98,530,325		59,515,404	
	Q	843,198,610	Q	785,713,370	

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

### Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

Al 31 de diciembre de 2017	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q 480,568,650	Q 527,241,315	Q 81,612,234	Q 123,361,254	Q 316,889,042	Q 5,378,785
Obligaciones Financieras (Nota 14)	284,598,658	317,418,951	69,277,522	75,720,825	172,420,604	-
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	50,903,449	50,903,449	50,903,449	-	-	-
	Q 816,070,757	Q 895,563,715	Q 201,793,205	Q 199,082,079	Q 489,309,646	Q 5,378,785
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>						
	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo			
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q 457,006,390	Q 504,092,271	Q 91,435,230	Q 97,562,266	Q 312,552,355	Q 2,542,420
Obligaciones Financieras (Nota 14)	265,359,923	294,389,548	56,722,813	66,217,755	171,448,980	-
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)	38,637,046	38,637,046	38,637,046	-	-	-
	Q 761,003,359	Q 837,118,865	Q 186,795,089	Q 163,780,021	Q 484,001,335	Q 2,542,420

FOLIO

000149

138  
DE

168  
HOJAS

Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado en el balance general, se presenta a continuación:

	Valores al 31 de Diciembre de 2017			
	En libros		Razonables	
<b>Activo financiero:</b>				
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q	44,209,754	Q	44,209,754
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)		619,575,381		765,046,436
Cartera de créditos (Nota 6)		80,883,150		90,102,290
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		39,995,040		39,995,040
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)		98,530,325		105,708,030
	Q	<u>883,193,650</u>	Q	<u>1,045,061,550</u>
<b>Pasivo financiero:</b>				
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q	480,568,650	Q	476,108,894
Obligaciones financieras (Nota 14)		284,598,658		288,402,940
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)		50,903,449		50,903,449
	Q	<u>816,070,757</u>	Q	<u>815,415,283</u>
	Valores al 31 de Diciembre de 2016			
	En libros		Razonables	
<b>Activo financiero:</b>				
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q	71,474,888	Q	71,474,888
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)		571,252,682		647,878,786
Cartera de créditos (Nota 6)		83,470,396		87,762,399
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		41,089,075		41,089,075
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)		59,515,404		63,850,964
	Q	<u>826,802,445</u>	Q	<u>912,056,112</u>
<b>Pasivo financiero:</b>				
Préstamos bancarios (Nota 13)	Q	457,006,390	Q	407,878,419
Obligaciones financieras (Nota 14)		265,359,923		289,977,778
Cuentas por pagar (Nota 15 y otras)		38,637,046		38,637,046
	Q	<u>761,003,359</u>	Q	<u>736,493,243</u>

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

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

*Cuentas por cobrar por inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos:* El valor razonable de las cuentas por cobrar por la inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

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

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

Las tasas de interés utilizadas para descontar los flujos de efectivo estimados se detallan a continuación:

	2017	2016
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	14.34% y 12.13%	14.56% y 12.02%
Cartera de créditos	14.97% y 11.97%	14.66% y 12.99%
Préstamos bancarios	7.67% y 6.52%	7.72% y 6.47%

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar significativamente las estimaciones.

#### 24. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos.

#### 25. Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a la respuesta de los asesores legales Comercial Administradora, S.A., la Compañía no tiene compromisos ni contingencias que puedan afectar el desarrollo de las operaciones normales de la Sociedad en Guatemala.



168  
HOJAS

**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

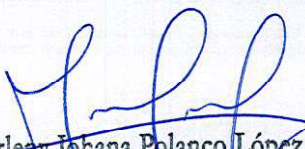
**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

  
Marley Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### ***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

#### ***Opinión***

Hemos auditado el balance general adjunto de Comercial Administradora, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre 2018, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Administradora, S. A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

#### ***Fundamento de la Opinión***

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

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

---

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 miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas.



**PKF**

Contadores públicos y  
consultores gerenciales

**Base contable**

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

**Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad**

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

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

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

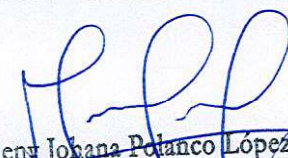
En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Comercial Administradora, S. A. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando este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

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

**Empresa en funcionamiento**

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

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

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

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

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

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

### **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

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

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





141  
DE

168  
HOJAS

**PKF**

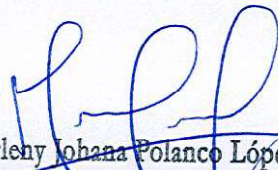
Contadores públicos y  
consultores gerenciales

## ANEXO A

### AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.  
BALANCES GENERALES  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ACTIVO		2018	2017	PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CORRIENTE:		Q	Q	CORRIENTE:	Q
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)		31,466,814	44,209,754	Porción corriente de préstamos bancarios (Nota 14)	267,618,285
Inversión en arrendamiento financiero -Neta (Nota 5)		456,893,001	207,620,705	Obligaciones financieras (Nota 15)	162,123,371
Cartera de créditos -Neta (Nota 6)		91,718,765	63,575,479	Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 16)	55,779,043
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		91,471,540	39,995,040	Otras cuentas por pagar (Nota 17)	57,467,661
Activos por arrendar (Nota 8)		7,161,035	5,147,372	Total de pasivo corriente	542,988,360
Gastos anticipados (Nota 9)		17,014,297	14,482,271	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 14)	258,565,894
Total de activo corriente		695,725,452	375,030,621	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Nota 15)	218,697,831
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 10)		165,978,731	98,530,325	IMPUESTO DIFERIDO (Nota 22 b/)	543,081
INVERSIÓN EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO LARGO PLAZO -Neta (Nota 5)		801,397,177	411,954,676	Total de pasivo	1,020,795,166
CARTERA DE CRÉDITOS LARGO PLAZO (Nota 6)		35,220,669	17,307,671	INGRESOS POR DEVENGAR (Nota 18)	592,374,733
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA (Nota 11)		10,657,365	8,667,295	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
INVERSIONES EN ASOCIADAS (Nota 12)		590,639	-	Capital suscrito y pagado	54,958,390
MOBILIARIO, VEHÍCULOS, EQUIPO Y MEJORAS -Neto (Nota 13)		6,201,493	3,288,400	a un valor de Q. 10 c/u)	7,766,112
Total de activo		1,715,771,526	914,778,988	Reserva legal (Nota 19)	11,467,275
				Prima en acciones	3,854,556
				Utilidades acumuladas	24,555,294
				Resultado integral del año	102,601,627
				Total patrimonio de los accionistas	173,578
				Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	1,715,771,526

FOLIO  
000153  
del Mercado

142  
DE

168  
HOJAS

Marley Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

	2018	2017
<b>INGRESOS POR:</b>		
Arrendamiento financiero	Q 78,121,487	Q 74,286,097
Intereses sobre créditos	15,025,039	10,814,258
Otros ingresos relacionados	12,304,232	7,464,563
Cuotas de seguros para arrendamiento	8,495,548	9,043,044
Intereses moratorios	6,294,060	5,129,408
Intereses por factoraje	5,969,641	4,185,436
Comisiones iniciales por arrendamiento	3,036,653	3,117,908
<b>Total de ingresos</b>	<b>129,246,660</b>	<b>114,040,714</b>
<b>COSTO FINANCIERO -NETO (Nota 20)</b>	<b>(55,405,017)</b>	<b>(48,415,628)</b>
Utilidad bruta	73,841,643	65,625,086
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos generales y de administración (Nota 21)	(39,866,463)	(35,839,110)
Cuentas de dudosa recuperación	(3,215,399)	(2,200,000)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>(43,081,862)</b>	<b>(38,039,110)</b>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	30,759,781	27,585,976
Impuesto Sobre la Renta (Nota 22)	(6,165,126)	(3,982,561)
Utilidad neta del año	Q 24,594,655	Q 23,603,415
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		
Participación en resultados de Compañías asociadas	(39,361)	-
<b>Resultado integral del año</b>	<b>Q 24,555,294</b>	<b>Q 23,603,415</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta (Nota 22)</b>		
Corriente	Q 5,789,171	Q 2,439,548
Diferido gasto (Nota 22 a)	369,503	62,595
	6,158,674	2,502,143
Pagos definitivos de ISR	6,452	1,480,418
	Q 6,165,126	Q 3,982,561

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

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -		
Saldo al inicio y final del año	Q 54,958,390	Q 54,958,390
RESERVA LEGAL (Nota 19)		
Saldo inicial	6,586,747	5,420,346
Más (menos) -		
Traslado de utilidades acumuladas		
anteriores	1,179,365	1,166,401
Saldo final	7,766,112	6,586,747
PRIMA EN ACCIONES		
Saldo al inicio y final del año	11,467,275	11,467,275
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo inicial	1,918,826	1,497,287
Más (menos) -		
Traslado de la utilidad del año anterior	23,603,415	23,139,597
Dividendos pagados	(20,488,320)	(21,392,251)
Ajustes financieros	-	(159,406)
Traslado a reserva legal	(1,179,365)	(1,166,401)
Saldo final	3,854,556	1,918,826
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO-		
Saldo inicial	23,603,415	23,139,597
Más (Menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(23,603,415)	(23,139,597)
Resultado integral del año	24,555,294	23,603,415
Saldo final	24,555,294	23,603,415
 Total patrimonio de los accionistas	 Q 102,601,627	 Q 98,534,653

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

## FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES

## DE OPERACIÓN:

	2018	2017
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	Q 24,555,294	Q 23,603,415

Partidas en conciliación entre utilidad neta del año y el efectivo neto aplicado a las actividades de operación

Provisión de cuentas de dudosa recuperación	2,107,184	696,754
Depreciaciones y amortizaciones	1,838,296	1,632,806
Bajas de activos fijos	169,388	12
Participación en compañías asociadas	39,361	-
Ajustes financieros	-	(159,406)
	<u>28,709,523</u>	<u>25,773,581</u>

## Cambios netos en activos y pasivos-

*Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-*

Ingresos por devengar	592,374,733	-
Otras cuentas por pagar	62,343,255	12,266,403
Impuesto sobre la renta diferido	369,503	-
Activos por arrendar	-	2,835,736
	<u>655,087,491</u>	<u>15,102,139</u>

*Flujos de efectivo utilizados por aumento de activos y disminución de pasivos-*

Cartera de créditos	(686,878,265)	(46,432,208)
Compañías relacionadas	(67,448,406)	(39,014,921)
Otras cuentas por cobrar	(51,476,500)	1,094,035
Gastos anticipados	(2,532,026)	(600,034)
Activos por arrendar	(2,013,663)	-
Activos disponibles para la venta	(1,990,070)	(2,656,783)
Impuesto sobre la renta diferido	-	(96,581)
	<u>(812,338,930)</u>	<u>(87,706,492)</u>

Efectivo neto aplicado a las actividades de operación

(128,541,916)      (46,830,772)

## FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES

## DE INVERSIÓN:

Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras	(4,920,777)	(1,843,107)
Adquisición de acciones en relacionadas	(630,000)	-

Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión

(5,550,777)      (1,843,107)

Van...

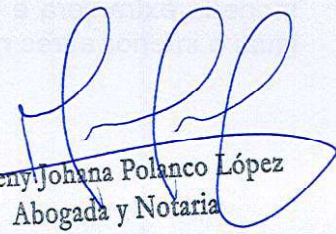
Q (134,092,693)      Q (48,673,879)

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

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.  
Registro del Ministerio de Valores y Seguros  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

	2018	2017
Vienen...	Q (134,092,693)	Q (48,673,879)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Adquisición de préstamos bancarios	422,664,093	617,630,234
Aumento neto en obligaciones financieras	96,222,544	19,238,735
Amortización de préstamos bancarios	(377,048,564)	(594,067,973)
Pago de dividendos	(20,488,320)	(21,392,251)
Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento	121,349,753	21,408,745
<b>DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO</b>	(12,742,940)	(27,265,134)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al inicio del año</b>	44,209,754	71,474,888
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO al final del año (Nota 4)</b>	Q 31,466,814	Q 44,209,754

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

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2017

**1. Breve historia de la Compañía**

Comercial Administradora, S. A. (la "Compañía") fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 23 de mayo de 1994. Su actividad principal es otorgar financiamiento por medio de contratos de préstamos fiduciarios, prendarios e hipotecarios y bajo la figura de arrendamiento financiero con opción de compra.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados por la Administración el 13 de febrero de 2019 y 31 de enero de 2018 respectivamente. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la Asamblea de Accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

**2. Unidad monetaria**

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América al Q 7.74 y Q 7.34 por US\$ 1.00, respectivamente.

**3. Bases de presentación y principales políticas contables**

**(a) Bases de presentación**

Las políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**(b) Principales Políticas contables**

*i. Efectivo y equivalentes de efectivo*

Comprende saldos de efectivo en caja, depósitos bancarios en moneda nacional, moneda extranjera e inversiones a corto plazo altamente líquidas cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses.



ii. *Arrendamientos financieros* Registro del Mercado  
de Valores y Bienes

La determinación de si un acuerdo es, o contiene un arrendamiento financiero, se basa en el fondo económico del acuerdo. La Compañía evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

(a) Calidad de arrendadora

La compañía asume su calidad de arrendadora cuando firma contratos de arrendamientos a través de los cuales, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo arrendado.

La Compañía reconoce en su estado de situación financiera, los activos que mantiene como arrendamientos financieros como "Inversión en Arrendamiento Financiero" por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los ingresos financieros relacionados, con base en una pauta que refleja, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que ha realizado en dichos arrendamientos financieros.

iii. *Cartera de Créditos*

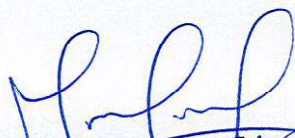
Los créditos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro menos las pérdidas por deterioro. Las pérdidas por deterioro se registran a través de la provisión para cuentas de dudosa recuperación. No se acumulan intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses estén atrasados por más de 60 días.

Cuando un crédito se clasifica en estado de no-acumulación de intereses, el interés acumulado por cobrar hasta dicha fecha se mantiene como tal en el balance general y los intereses generados a partir de ese momento no se registran.

iv. *Activos por arrendar*

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

- a) Se firma contrato legal por la inversión en un arrendamiento financiero por todas las partes involucradas (Deudor, codeudor y notario) durante el período corriente.
- b) Que la renta inicial esté cancelada y
- c) Que la factura del proveedor se haya recibido con fecha del período.

  
Marley Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

v. *Gastos anticipados*

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

vi. *Cuentas por cobrar a compañías relacionadas*

Las ventas y compras entre compañías relacionadas son efectuadas a precios pactados entre las empresas del grupo. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, y sí generan intereses cuando se trata de operaciones de crédito; y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los saldos no están sujetos a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderos, en otras monedas diferentes de la moneda funcional.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

vii. *Activos disponibles para la venta*

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

A la fecha del balance, la Compañía estima el valor razonable o de realización de estos activos, y reconoce como gasto en el estado de resultados los montos registrados en exceso sobre los valores de realización estimados.

viii. *Inversiones en asociadas*

La Compañía registra sus inversiones al costo de adquisición, y posteriormente las mide por el método de participación. Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF establecen que cuando se tiene una inversión superior al 20% del capital pagado de la empresa emisora, se debe aplicar el método de participación para el registro de las inversiones o bien la consolidación, el cual consiste en llevar sus inversiones a su valor actual.

ix. *Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras*

El mobiliario, vehículos, equipo y mejoras se registran al costo de adquisición neto de la depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro. Las mejoras que extienden la vida de los activos, son capitalizadas y los gastos de reparación y mantenimiento son cargados a los resultados del año en que se incurren.

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

Registro del Mercado

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

Descripción	Vida útil estimada
Mobiliario y equipo	5 años
Vehículos	5 años
Equipo de cómputo	3 años
Mejoras a propiedad arrendada	5 años

x. *Obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos por pagar, las cuentas por pagar y gastos acumulados, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

xi. *Provisiones*

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

(i) *Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad*

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

xii. *Indemnizaciones laborales*

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

La Compañía es responsable por este pasivo laboral y el total pagado durante el periodo por este concepto se contabiliza como gasto en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo registrado por la Compañía por este concepto ascendía a Q 1,050,000 para ambos años.

xiii. *Impuesto Sobre la Renta*

El Impuesto Sobre la Renta, puede ser el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se registra en el estado de resultados.

(i) *Corriente:*

El Impuesto Sobre la Renta corriente es el impuesto que se estima pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del balance general y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

La administración de la Compañía optó por pagar el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25% para los años 2018 y 2017.

(ii) *Diferido:*

El Impuesto Sobre la Renta Diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales en los saldos financieros de activos y pasivos, los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del balance general. Se espera que estas diferencias temporales se revertan en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste se reducirá total o parcialmente.

xiv. *Reconocimiento de ingresos*

La Compañía reconoce sus ingresos de la siguiente manera:

(i) *Intereses sobre arrendamiento financiero:*

Los ingresos por intereses sobre arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, tomando en consideración el método de interés efectivo.

(ii) *Cuotas de seguro para arrendamientos:*

Los ingresos por cuotas de seguro relacionados con los intereses devengados y cobrados por arrendamientos financieros se reconocen en el estado de resultados durante la vida del contrato, conforme se devengan, en función de las cuotas mensuales definidas para cada arrendamiento.

El ingreso por seguro que se presenta corresponde a la ganancia neta obtenida por la Compañía en la operación de seguros; restándole a los ingresos por cuotas de seguro, los montos de gasto por seguro devengados por la Compañía en función de los riesgos definidos en las pólizas de seguro contratadas con la entidad aseguradora para cubrir los contratos de arrendamiento respectivos.

(iii) Intereses sobre préstamos:

Los intereses sobre los créditos se calculan con base en el valor principal pendiente de cobro considerando las tasas de interés pactadas y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Cuando un crédito se clasifica en estado de no acumulación de intereses, los intereses generados a partir de ese momento no se contabilizan.

(iv) Intereses por moratorios:

Los ingresos por mora se reconocen en el estado de resultados conforme se perciben, estos se generan al momento de los atrasos en los pagos de las cuotas de rentas mensuales.

(v) Comisiones iniciales por arrendamiento:

Son todos los ingresos que se producen al momento de formalizar un contrato. Este se genera por el cobro de 1.70% sobre el valor del bien a financiar.

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

(vi) Intereses por factoraje:

Son los ingresos que se generan en descuento de documentos. Los intereses sobre descuentos de documentos, son facturados al momento de cobrarlos y realizar el desembolso.

xv. *Costo financiero –neto*

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

Los costos financieros comprenden el gasto de interés sobre préstamos y obligaciones, pérdidas cambiarias y pérdidas por deterioro sobre activos financieros que se reconocen en resultados. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los ingresos financieros comprenden el interés ganado en cuentas bancarias y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados. El interés ingreso se reconoce cuando se acumula, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

*xvi. Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (Ver **Nota 2**).

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

*xvii. Transacciones en moneda extranjera*

Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.

Cuando se trate en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América, estas partidas se convertirán al equivalente de dichos dólares y se ajustaran a quetzales al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

**(c) Instrumentos financieros**

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo y equivalente de efectivo, operaciones de arrendamiento financiero, cartera de créditos, obligaciones financieras, cuentas por pagar y préstamos bancarios.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



148  
DE

168  
HOJAS

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original.

Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula en relación con su valor razonable corriente.

Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual. Los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares.

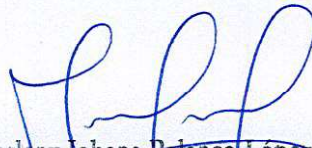
Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período. Las pérdidas acumuladas con relación a un activo financiero disponible para la venta que fue reconocido previamente en el patrimonio se trasladan a los resultados del período.

Una pérdida por deterioro se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro. Para los activos financieros que se miden al costo amortizado y para los activos financieros disponibles para la venta que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en los resultados del período. Para los activos financieros disponibles para la venta que son valores de capital, la reversión se reconoce directamente en el patrimonio.

Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo el impuesto diferido activo, se revisa en cada fecha de balance para determinar si hay alguna indicación de deterioro. Si hubiera dicho indicativo, se estima el monto recuperable del activo. Para los activos con vidas indefinidas o que todavía no están disponibles para ser usados, el monto recuperable se estima a cada fecha de balance.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o de su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a las unidades generadoras de efectivo se asignan para reducir el valor en libros de cualquier activo asignado a la unidad o grupo de unidades de manera proporcional.

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

*Pasivos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

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

(ii) Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

*Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:*

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

(iii) Baja de pasivos financieros

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

(d) Administración integral de riesgos

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





149  
DE

168  
HOJAS

*i.* Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

*ii.* Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por distintas causas como el deterioro de las cuentas por cobrar y otros.

Este riesgo es mitigado mediante políticas de liquidez establecidas previamente por la Administración.

*iii.* Riesgo de mercado

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

*a.* Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

En Guatemala, el Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 13 de febrero de 2019, fecha en la que la administración de la Compañía aprobó los estados financieros, el tipo de cambio a esa fecha era de Q 7.74271 por US\$ 1.00.

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por lo tanto, su evaluación periódica, depende del tipo de cambio de la moneda extranjera vigente en el mercado financiero, principalmente el dólar estadounidense.

Marlesy Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos de la entidad, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre las monedas funcionales o de operación en los países y la respectiva moneda extranjera. Este riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera.

b. Riesgo por variaciones en tasa de interés

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

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, la Compañía se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea a la compañía un adecuado retorno. Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

iv. Riesgo tecnológico

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

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

v. Riesgo operacional

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para reducir la exposición al riesgo operacional, la Compañía ha establecido políticas y ha realizado el levantamiento de procesos en las diversas actividades y operaciones, contándose con puntos de control en diferentes etapas, los cuales son verificados por el área de control interno.

vi. Riesgo país

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza monitoreo y seguimiento a los informes económicos, sociales y políticos del país.



150  
DE

168  
HOJAS

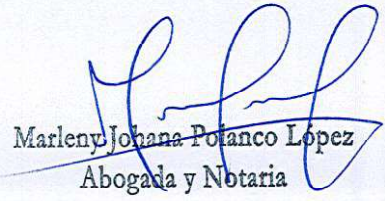
4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2018	2017
<i>Caja</i>		
Depósitos en tránsito	Q 215,859	Q 429,447
Caja chica	24,621	19,503
	240,480	448,950
<i>Bancos</i>		
<i>Moneda local</i>		
Banco G&T Continental, S. A.	16,404,194	1,091,370
Banco Industrial, S. A.	1,846,744	3,555,215
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	1,250,785	339,466
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	988,229	732,928
Banco de América Central, S. A.	463,666	68,913
Banco Promerica	39,022	1,851
Banco Internacional, S. A.	25,743	51,630
	21,018,383	5,841,373
<i>Moneda extranjera</i>		
Westrust Bank	4,995,224	12,012,563
Banco Agromercantil, S. A.	3,387,868	83,199
Banco Industrial, S. A.	750,673	13,844,998
Banco G&T Continental, S. A.	613,556	1,091,144
Allegiance Bank	161,653	71,102
Banco de América Central, S. A.	137,820	1,078,592
Banco Promerica, S. A.	101,500	9,310,676
Banco Internacional, S. A.	48,604	19,393
Mercom Bank	5,986	77,780
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	5,067	4,984
	<u>a/</u> 10,207,951	37,594,431
	31,466,814	43,884,754
<i>Equivalentes de efectivo</i>	<u>b/</u> -	325,000
	<u>c/, d/ y e/</u> Q 31,466,814	Q 44,209,754

a/ Estas cuentas en moneda extranjera equivalen a US\$ 1,319,376 y US\$ 5,118,531, respectivamente.

b/ Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a pagarés endosados a nombre de Comercial Administradora, S. A.

  
 Marleny Johana Potanco López  
 Abogada y Notaria

- c/** El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes las cuales se encuentran en los rangos siguientes:

	2018	2017
Cuentas monetarias		
Moneda Nacional	0.10% - 1%	0.10% - 1%
Moneda Extranjera	0.20% - 1%	0.20% - 1%
Cuentas de Ahorro		
Moneda Nacional	N/A	N/A
Moneda Extranjera	0.50% - 1.2%	0.50% - 1.2%

- d/** Al 31 de diciembre de 2017, la compañía tenía disponibles recursos financieros por la suma de Q 32,912,009, relacionados con contratos de préstamos suscritos para ser utilizados sin ninguna restricción como capital de trabajo cuando la Administración lo considere conveniente. [Ver nota 14 incisos a), b) y d)]
- e/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo. Con excepción de una cuenta de tipo monetario, utilizada para la recolección de fondos para la atención a la obligación contraída con BIO (Belgian Investment Company for Developing Countries), por un monto de Q 27 y Q 1,044,107 respectivamente.

#### **5. Inversión en arrendamiento financiero -Neta**

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

	2018	2017
Inversión en cuentas por cobrar por arrendamiento financiero <b>d/</b>	1,276,128,484	635,306,503
Menos -		
Provisión de cuentas de dudosa recuperación <b>g/</b>	(17,838,306)	(15,731,122)
Total inversiones en arrendamiento financiero <b>a/, b/, e/ y f/</b> Q	1,258,290,178	Q 619,575,381
Inversión en arrendamiento financiero a corto plazo	(456,893,001)	(207,620,705)
Inversión en arrendamiento financiero a largo plazo <b>c/</b> Q	801,397,177	Q 411,954,676

- a/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la inversión neta en cuentas por cobrar de arrendamiento financiero incluye saldos en moneda extranjera por US\$ 81,058,651 y US\$ 40,043,987, respectivamente. El incremento en este rubro se origina por el registro de los ingresos por devengar. Ver Nota 18.

- b/** Los contratos de arrendamiento financiero devengan tasas de interés anual que oscilan entre 11.54% y 13.84% para el año 2018 y entre 12.13% y 14.34% para el año 2017.
- c/** La inversión neta en cuentas por cobrar arrendamiento financiero a largo plazo representa la porción de los saldos de negocios que tienen vencimientos a más de doce meses.
- d/** El detalle de las recuperaciones de las inversiones en arrendamientos financieros es la siguiente:

	2018	2017
Inversión en arrendamiento con vencimiento:		
Hasta un año	Q 463,370,195	Q 212,892,229
Entre 1 y 5 años	812,758,289	422,414,274
	<u>Q 1,276,128,484</u>	<u>Q 635,306,503</u>

- e/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos de inversión neta en arrendamiento financiero incluye US\$ 22,965,602 y US\$ 25,412,251, respectivamente, que se otorgaron como garantía de préstamos bancarios recibidos.
- f/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuentas por cobrar vencidas (lenta recuperación) por varios conceptos se encuentran en cobro administrativo ascienden a Q 2,109,971 y Q 1,529,857; y en cobro judicial Q 4,605,066 y Q 1,111,865, respectivamente.
- g/** Los movimientos de la provisión para cuentas de dudosa recuperación, en el período se desglosan a continuación:

	2018	2017
Movimiento de provisión cuentas de dudosa recuperación:		
Saldo al inicio del año	Q 15,731,122	Q 15,034,368
Más (menos) -		
Cargos del año	3,215,399	2,200,000
Créditos aplicados en el año	(1,108,215)	(1,503,246)
Saldo al final del año	<u>Q 17,838,306</u>	<u>Q 15,731,122</u>

## 6. Cartera de créditos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integraban así:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
Total Préstamos:				
Fiduciarios <u>a/</u>	Q	126,939,434	Q	80,883,150
Menos - Cartera de créditos a corto plazo		(91,718,765)		(63,575,479)
Cartera de créditos a largo plazo	Q	<u>35,220,669</u>	Q	<u>17,307,671</u>

a/ Los préstamos fiduciarios devengan una tasa anual de interés promedio que oscilan entre 12.19% y 14.55% para el año 2018 y un promedio que oscila entre 11.97% y 14.97% para el año 2017, y tienen plazos de vencimiento de 2 a 120 meses, para ambos años. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía registro Q 43,907,741 y Q 43,671,396 por operaciones de factoraje respectivamente.

El saldo de la cartera de créditos incluye montos en moneda extranjera por US\$ 5,713,406 y US\$ 3,526,407, respectivamente. El incremento en este rubro se origina por el registro de los ingresos por devengar. Ver **Nota 18**.

## 7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, corresponden a:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
Impuestos por cobrar -				
Impuesto de Solidaridad – ISO	Q	24,227,182	Q	21,412,932
Impuestos Sobre la Renta – ISR		4,782,111		1,450,202
Impuesto al Valor Agregado – IVA		2,961,397		2,627,984
		<u>31,970,690</u>		<u>25,491,118</u>
Impuestos acreditables (Nota 21)		(5,789,171)		(2,502,143)
		26,181,519		22,988,975
Cuentas por cobrar clientes	<u>b/</u>	15,165,212		12,596,666
Otras cuentas por cobrar	<u>c/</u>	49,091,293		3,653,306
Cuenta por cobrar ISCV		395,033		252,233
Promocionales		356,011		60,118
Cheques rechazados	<u>d/</u>	281,046		314,440
Seguros por liquidar		1,426		129,302
	<u>a/</u> Q	<u>91,471,540</u>	Q	<u>39,995,040</u>

- a/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de otras cuentas por cobrar en moneda extranjera ascienden a US\$ 849,078 y US\$ 896,505, respectivamente.
- b/** Al 31 diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar clientes corresponden a facturación efectuada a clientes por rentas contractuales, cuyo pago efectivo aún no se ha percibido.
- c/** Al 31 de diciembre de 2018, este monto corresponde principalmente a los cupos autorizados disponibles de préstamos y factoraje.
- d/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cheques rechazados incluyen montos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 9,843 y US\$ 21,637, respectivamente; dichas operaciones de cheques rechazados se solventaron en el mes de enero y febrero del año inmediato siguiente. Las otras operaciones corresponden a los cheques rechazados en moneda local.

**8. Activos por arrendar**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene activos adquiridos para arrendar en los meses posteriores y se detallan a continuación:

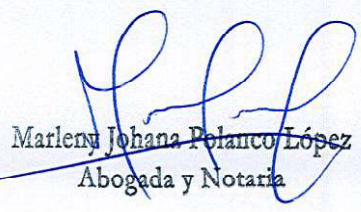
		2018		2017
Vehículos	Q	5,474,897	Q	2,817,475
Equipo de Comunicación		8,887		751,401
Lotes para la venta		193,678		193,678
Maquinaria industrial	<b>a/</b>	1,483,573		1,384,818
	Q	7,161,035	Q	5,147,372

**a/** Esta cuenta correspondía a montos en US\$ dólares, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuyo equivalente en dicha moneda asciende a US\$ 123,558 y US\$ 188,545, respectivamente.

**9. Gastos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		2018		2017
Seguros anticipados	Q	13,197,533	Q	11,724,803
Gastos pagados por anticipado		3,808,468		2,742,749
Depósitos en garantía		8,296		14,719
	Q	17,014,297	Q	14,482,271

  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

## 10. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

La Compañía realiza y mantiene transacciones significativas con compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los estados financieros incluyen los siguientes saldos:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
<b>Cuentas por cobrar -</b>				
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	<u>a/</u> Q	63,850,971	Q	34,603,918
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua	<u>a/</u>	41,993,947		18,972,502
Arrend Leasing, S. A. de C. V. - El Salvador	<u>a/</u>	39,983,511		42,313,864
Arrend Leasing, S. A. – Panamá	<u>a/</u>	16,192,044		2,445,299
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica	<u>a/</u>	3,238,382		194,742
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas Arrend, S. A.	<u>a/</u>	559,186		-
FIVA, S. A.		160,690		-
	Q	<u>165,978,731</u>	Q	<u>98,530,325</u>

a/ La relación de Comercial Administradora, S. A., con las compañías relacionadas es de tipo “Afiliadas”, en donde cada entidad social tiene su propio capital, sin que ninguna participe en el capital de la otra.

A continuación un resumen de las transacciones efectuadas con compañías relacionadas:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
<b>Ingresos</b>				
Arrend Leasing, S. A. – Honduras	Q	3,331,076	Q	2,386,950
Arrend Leasing, S. A. de C. V. – El Salvador		2,897,369		1,909,803
Agencia Independiente de Seguros y Fianzas, Arrend, S. A.		1,946,114		1,841,549
Arrend Leasing, S. A. – Nicaragua		1,910,083		1,740,785
Arrend Leasing, S. A. – Panama		570,180		115,984
Arrend Leasing, S. A. – Costa Rica		139,727		26,068
	Q	<u>10,794,549</u>	Q	<u>8,021,139</u>





11. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a:

Año 2018:	Costo original	Valor de realización
Inmuebles	Q 5,854,521	Q 5,854,521
Vehículos	4,594,289	4,594,289
Maquinaria Industrial	134,008	134,008
Mobiliario y Equipo	74,547	74,547
	<u>Q 10,657,365</u>	<u>Q 10,657,365</u>
<b>Año 2017</b>	<u>Q 8,667,295</u>	<u>Q 8,667,295</u>

12. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2018, se encuentran integradas por 6,300 acciones de FIVA, S. A., según título No. 2 serie única, a un valor de Q 100 cada una, por un monto de Q 630,000. Al 31 de diciembre de 2018, estas inversiones fueron ajustadas al método de participación y se registró a resultados del año la pérdida de Q 39,361. Saldo de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2018 Q 590,639. Dicho monto no fue registrado en los libros contables oficiales.

13. Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras -Neto

El detalle del mobiliario, vehículos, equipo y mejoras, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Año 2018:	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas y/o retiros	Saldo final
Equipo de cómputo	6,383,136	1,077,826	(326,124)	7,134,838
Mejoras a la propiedad	3,588,270	2,238,514	-	5,826,784
Mobiliario y equipo	2,625,684	1,370,372	-	3,996,056
Vehículos	1,847,328	234,065	(337,944)	1,743,449
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras	14,444,418	<u>4,920,777</u>	<u>(664,068)</u>	18,701,127
Menos - Depreciaciones acumuladas	<u>(11,156,018)</u>	<u>(1,838,296)</u>	<u>(494,680)</u>	<u>(12,499,634)</u>
Mobiliario, vehículos, equipo y mejoras - Neto	<u>3,288,400</u>			<u>6,201,493</u>
<b>Año 2017</b>	<u>3,078,111</u>	<u>210,301</u>	<u>(12)</u>	<u>3,288,400</u>

#### 14. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los préstamos bancarios y otras entidades son los siguientes:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
<i>Moneda Local -</i>				
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u> Q	75,335,244	Q	80,154,521
Banco G&T Continental, S. A.	<u>b/</u>	72,609,720		43,018,267
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	<u>c/</u>	13,333,344		20,133,343
Banco Internacional, S. A.	<u>d/</u>	17,331,132		19,793,182
		<u>178,609,440</u>		<u>163,099,313</u>
<i>Moneda Extranjera-</i>				
El fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo -Norfund	<u>h/</u>	73,501,025		18,361,925
Blue Orchard Finance, LTD	<u>e/</u>	54,803,396		73,447,700
Banco de América Central, S. A.	<u>k/</u>	44,874,310		44,068,620
Symbiotics, S. A.	<u>f/</u>	40,618,988		55,085,775
Oikocredit	<u>i/</u>	36,742,775		42,247,117
Mercom Bank	<u>g/</u>	33,655,729		29,379,080
Banco Industrial, S. A.	<u>a/</u>	30,947,800		14,017,155
Banco Internacional, S. A.	<u>d/</u>	17,730,511		-
Banco Promerica, S. A.	<u>l/</u>	14,700,205		13,587,825
Banco G&T Continental, S. A.	<u>b/</u>	-		22,500,040
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	<u>c/</u>	-		4,774,100
		<u>347,574,739</u>		<u>317,469,337</u>
<b>Total préstamos bancarios</b>	<u>l/</u>	<b>526,184,179</b>		<b>480,568,650</b>
Menos -				
Porción corriente		(267,618,285)		(211,097,602)
Porción a Largo Plazo	Q	<u>258,565,894</u>	Q	<u>269,471,048</u>

a/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6% al 7.50% con vencimiento entre el año 2019 al 2023 para el año 2018 y 2017, respectivamente, por los siguientes montos:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
Banco Industrial, S. A.				
Moneda local	Q	75,335,244	Q	80,154,521
Moneda extranjera	<u>i/</u>	30,947,800		14,017,155
	Q	<u>106,283,044</u>	Q	<u>94,171,676</u>



154 DE

168 HOJAS

i/ Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo era equivalente a US\$ 4,000,000 y US\$ 1,909,694, respectivamente.

b/ Préstamos fiduciarios y una línea de crédito, con tasas de interés variable anual entre 7.25% al 7.50%, con vencimiento entre el año 2019 al 2023, para el año 2018 y 2017, respectivamente, por los siguientes montos:

	2018	2017
Banco G&T Continental, S. A.		
Moneda local	Q 72,609,720	Q 43,018,267
Moneda extranjera <u>i/</u>	-	22,500,040
	<u>Q 72,609,720</u>	<u>Q 65,518,307</u>

i/ Al 31 de diciembre de 2017, el saldo era equivalente a US\$ 3,065,400.

c/ Préstamo fiduciario y una línea de crédito, con tasas de interés variable anual entre 6 % al 7.15%, con vencimiento entre el año 2018 al 2021, para el año 2018 y 2017, respectivamente, por los siguientes montos:

	2018	2017
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A		
Moneda local	Q 13,333,344	Q 20,133,343
Moneda extranjera <u>i/</u>	-	4,774,100
	<u>Q 13,333,344</u>	<u>Q 24,907,443</u>

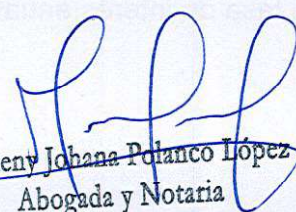
i/ Al 31 de diciembre de 2017, el saldo era equivalente a US\$ 650,422.

d/ Préstamos fiduciarios, con tasas de interés variable anual entre el 6.00 % al 7.50%, con vencimiento entre el año 2021 al 2023, para el año 2018 y 2017, respectivamente, por los siguientes montos:

	2018	2017
Banco Internacional, S. A.		
Moneda local	Q 17,331,132	Q 19,793,182
Moneda extranjera <u>i/</u>	17,730,511	-
	<u>Q 35,061,643</u>	<u>Q 19,793,182</u>

i/ Al 31 de diciembre de 2018, el saldo era equivalente a US\$ 2,291,667.

e/ Préstamos prendarios en US dólares con una tasa de interés anual entre el 6.55% al 6.60 % con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 7,083,333 y US\$ 10,006,500, respectivamente.

  
Marieny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

- f/** Préstamos en dólares con Symbiotics, S. A. con una tasa de interés anual entre el 6.75% al 6.76% con vencimiento entre el año 2020 al 2021. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo era equivalente a cuatro pagarés por US\$ 5,250,000 y US\$ 7,500,000 respectivamente.
- g/** Préstamo No. 002-0099948 en US\$ dólares, en cuenta corriente con preaviso, con Mercom Bank, y una línea de crédito con una tasa de interés anual del 6%, con vencimiento entre el año 2019 al 2020. El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 era equivalente a US\$4,350,000 y US\$ 4,000,000 respectivamente.
- h/** Préstamo prendario en dólares con The Norwegian Investment Fund for Developing Countries -Norfund (en español El Fondo Noruego de Inversión para Países en Desarrollo) con una tasa de interés anual de 6% con vencimiento en el año 2020. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 9,500,000 y US\$ 2,501,625 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 de la deuda total US\$ 4,000,000 corresponden a una deuda subordinada.
- i/** Préstamos fiduciarios en dólares con Oikocredit, con una tasa de interés anual entre el 6.45% al 6.52%, con vencimiento entre el año 2019 al 2023. El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 era equivalente a US\$ 4,749,000 y US\$ 5,755,738, respectivamente.
- j/** Línea de crédito en US dólares con Banco Promerica, S. A., con una tasa de interés anual del 6.25% con vencimiento en noviembre de 2019 y 2018. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo era equivalente a US\$ 1,900,000 y US\$ 1,851,202 respectivamente.
- k/** Préstamo prendario en dólares y una línea de crédito con Banco de América Central, S. A., con una tasa de interés anual entre el 5.75% al 5.83%, con vencimiento entre el año 2019 al 2022. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo era equivalente a US\$ 5,800,000 y US\$ 6,000,000 respectivamente.
- l/** El detalle de las amortizaciones de los préstamos durante los próximos años es el siguiente:

	2018	2017
2018	Q -	Q 54,566,170
2019	229,951,664	229,951,664
2020	144,644,598	144,644,598
2021 en adelante	151,587,917	51,406,218
	<u>Q 526,184,179</u>	<u>Q 480,568,650</u>

## 15. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras están representadas por Pagarés Financieros CASA y el saldo a esas fechas está conformado en Q 380,821,202 (incluyen US\$ 23,854,000 devengan una tasa de interés anual entre el 6.76% y 8.53%) y Q 284,598,658 (incluyen US\$ 21,509,000 devengan una tasa de interés anual entre el 4% y 9.75%), respectivamente.



155 DE 168 HOJAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

**Al 31 de diciembre de 2018 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 57,408,169	Q 28,101,000	Q 85,509,169
De 6 meses a un año	52,201,202	24,413,000	76,614,202
	<u>109,609,371</u>	<u>52,514,000</u>	<u>162,123,371</u>
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	74,947,831	143,750,000	218,697,831
	<u>Q 184,557,202</u>	<u>Q 196,264,000</u>	<u>Q 380,821,202</u>

**Al 31 de diciembre de 2017 -**

	Moneda extranjera	Moneda Local	Total
<i>Corto plazo -</i>			
Hasta 6 meses	Q 40,543,130	Q 26,553,000	Q 67,096,130
De 6 meses a un año	38,493,940	32,492,000	70,985,940
	<u>79,037,070</u>	<u>59,045,000</u>	<u>138,082,070</u>
<i>Largo plazo -</i>			
De 1 a 5 años	78,941,588	67,575,000	146,516,588
	<u>Q 157,978,658</u>	<u>Q 126,620,000</u>	<u>Q 284,598,658</u>

**16. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a:

		2018	2017
Vendors	<u>a/</u> Q	22,809,679	Q 19,129,268
Ingresos por aplicar		22,549,620	16,295,341
Intereses		3,682,786	2,372,604
Prestaciones laborales	<u>c/</u>	2,894,332	2,462,174
Bonificaciones		1,827,597	1,962,069
Proveedores	<u>b/</u>	1,018,904	1,066,345
Impuestos por pagar		648,881	774,057
Seguros		347,244	59,124
	<u>d/</u> Q	<u>55,779,043</u>	<u>Q 44,120,982</u>

Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

El efecto de estos ajustes se presenta a continuación:

Año 2018 <u>a/</u>	Cifras expresadas en Quetzales			Registros NIIF
	Registros legales	Debe	Haber	
Activos	1,715,363,450	447,437	39,361	1,715,771,526
Pasivos y otros	1,614,876,727	4,496,006	2,789,178	1,613,169,899
Patrimonio	76,899,419	2,637,701	3,784,615	78,046,333
Resultados	23,587,304	2,023,611	2,991,601	24,555,294
	<u>1,715,363,450</u>	<u>9,604,755</u>	<u>9,604,755</u>	<u>1,715,771,526</u>

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

	Debe	Haber
Provisión de indemnizaciones	Q 3,206,955	
Utilidades acumuladas	2,637,699	
Ingresos	1,808,019	
Provisión honorarios	1,090,113	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	369,503	
Cuentas por pagar	198,934	
Honorarios gasto	132,685	
Indemnización gasto	121,486	
Participación en resultados de compañías Asociadas	39,361	
Utilidades acumuladas		Q 3,784,615
Ingresos		1,913,658
Ingresos percibidos no devengados		1,360,581
Indemnización gasto		846,421
Impuesto diferido		543,081
Cuentas por pagar		431,346
Honorarios gasto		372,818
Provisión honorarios		132,685
Provisión indemnizaciones		121,486
Gastos generales		58,703
Inversiones en asociadas		39,361
	<u>Q 9,604,755</u>	<u>Q 9,604,755</u>

Año 2017 <u>b/</u>	Cifras expresadas en Quetzales			Registros NIIF
	Registros legales	Debe	Haber	
Activos	914,778,988	-	-	914,778,988
Pasivos	817,391,250	3,733,426	2,586,511	816,244,335
Patrimonio	74,059,713	2,343,121	3,214,646	74,931,238
Resultados	23,328,025	1,725,600	2,000,990	23,603,415
	<u>914,778,988</u>	<u>7,802,147</u>	<u>7,802,147</u>	<u>914,778,988</u>



158 DE 168 HOJAS

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

	Debe	Haber
Utilidades acumuladas	Q 2,343,121	
Provisión de indemnizaciones	1,925,900	
Provisión honorarios	1,667,295	
Ingresos	1,466,221	
Indemnización gasto	196,784	
Cuentas por pagar	140,231	
Impuesto sobre la renta diferido gasto	62,595	
Utilidades acumuladas		3,214,646
Ingresos percibidos no devengados		1,466,221
Ingresos		1,185,768
Indemnización gasto		727,618
Provisión indemnizaciones		515,366
Cuentas por pagar		431,345
Impuesto diferido		173,578
Gastos generales		87,605
	<u>Q 7,802,147</u>	<u>Q 7,802,147</u>

Los ajustes corresponden al reconocimiento de ingresos por intereses y seguro devengados no percibidos, regularización de ingresos por intereses y seguros percibidos no devengados, reversión de provisión para indemnizaciones, y registro de impuesto sobre la renta diferido sobre diferencias temporarias.

La determinación del monto de reserva legal para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Utilidad neta <b>c/</b>	Q 23,587,309	Q 23,328,025
Porcentaje de reserva legal	5%	5%
Reserva legal	<u>Q 1,179,365</u>	<u>Q 1,166,401</u>

**c/** Este monto corresponde a los registros contables de la Compañía a la fecha indicada en el inciso **b/**.

**25. Exposición a los riesgos**

**Riesgo de crédito**

Exposición al riesgo de crédito

38  
  
 Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q 31,466,814	Q 44,209,754
Inversión financiera (Nota 5)	1,258,290,178	619,575,381
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	80,883,150
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	91,471,540	39,995,040
	<u>Q 1,508,167,966</u>	<u>Q 784,663,325</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte es la siguiente:

	2018	2017
Inversión financiera (Nota 5)	Q 1,258,290,178	Q 619,575,381
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	80,883,150
Más provisión de cuentas incobrables (Nota 5)	17,838,306	15,731,122
	<u>Q 1,403,067,918</u>	<u>Q 716,189,653</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito para cartera de créditos y la inversión neta en arrendamiento financiero a la fecha de reporte por tipo de cliente es la siguiente:

	2018	2017
Clientes menores	Q 942,498,286	Q 301,958,489
Clientes mayores	<u>a/ 460,569,632</u>	<u>414,231,164</u>
	<u>Q 1,403,067,918</u>	<u>Q 716,189,653</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el cliente más significativo para la Arrendadora tiene un saldo de Q 175,269,153 y Q 80,314,649, respectivamente, el cual está incluido en la cartera de créditos e inversiones.

a/ Los clientes mayores corresponden a transacciones de crédito y de arrendamiento financiero con saldos mayores o iguales a Q 1,000,000.



FOLIO

000170

159  
DE

168  
HOJAS

Pérdida por deterioro

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad de la cartera de créditos y de la inversión neta en arrendamiento es la siguiente:

Valores al 31-Dic-2018

	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 795,150,621	Q 15,003,859
0-30 días	5,051,776	615,034
31-60 días	4,103,492	499,584
61-360 días	5,314,484	647,019
Más de un año	1,072,810	1,072,810
<b>a/</b>	<b>Q 810,693,183</b>	<b>Q 17,838,306</b>

Valores al 31-Dic-2017

	Registrado	Deterioro [Ver estimación para cuentas incobrables en nota 5 (g)]
Sin vencer	Q 707,636,525	Q 12,970,218
0-30 días	3,689,477	1,013,149
31-60 días	1,470,687	403,858
61-360 días	2,824,762	775,695
Más de un año	568,202	568,202
<b>a/</b>	<b>Q 716,189,653</b>	<b>Q 15,731,122</b>

**a/** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el deterioro es estimado sobre los saldos de capital de los contratos.

**Riesgo en moneda extranjera**

La exposición de la Compañía al riesgo de moneda extranjera es el siguiente:

Año 2018	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <b>a/</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	21,061,725	10,405,089	31,466,814
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	631,143,452	627,146,726	1,258,290,178
Cartera de créditos (Nota 6)	82,735,097	44,204,337	126,939,434
Compañías relacionadas (Nota 10)	719,876	165,258,855	165,978,731
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	65,115,662	50,531,210	115,646,872
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>800,775,812</b>	<b>897,546,217</b>	<b>1,698,322,029</b>

40  
Marlehy Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Año 2018	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 14)	178,609,440	347,574,739	526,184,179
Obligaciones financieras (Nota 15)	196,264,000	184,557,202	380,821,202
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	350,086,243	355,535,194	705,621,437
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>724,959,683</b>	<b>887,667,135</b>	<b>1,612,626,818</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>75,816,129</b>	<b>9,879,082</b>	<b>85,695,211</b>

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

Año 2017	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	6,524,004	37,685,750	44,209,754
Inversión arrendamiento financiero (Nota 5)	325,307,222	294,113,878	619,575,381
Cartera de créditos (Nota 6)	54,982,503	25,900,647	80,883,150
Compañías relacionadas (Nota 10)	-	98,530,325	98,530,325
Otras cuentas por cobrar (Nota 7 y otras)	46,073,018	13,551,665	59,624,683
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>432,886,747</b>	<b>469,782,264</b>	<b>902,669,011</b>

Año 2017	Monto en Q	Monto en US\$ expresado en Quetzales Q	Total en Q <u>a/</u>
<b>PASIVOS</b>			
Préstamos bancarios (Nota 14)	188,599,353	291,969,297	480,568,650
Obligaciones financieras (Nota 15)	126,620,000	157,978,658	284,598,658
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	31,887,569	19,015,880	50,903,449
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>347,106,922</b>	<b>468,963,835</b>	<b>816,070,757</b>
<b>Exposición de la Compañía</b>	<b>85,779,825</b>	<b>818,429</b>	<b>86,598,254</b>

a/ Total en quetzales, tipo de moneda utilizada por la Compañía en el registro de sus operaciones.

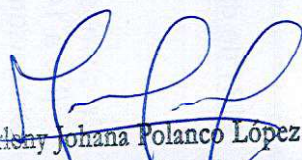
**Riesgo de tasa de interés**Registro del Mercado  
de Valores y Seguros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los instrumentos financieros que generan Intereses, corresponden a lo siguiente:

Instrumentos financieros		2018	2017
Tasa variable			
Activos financieros	<u>a/</u> Q	1,582,675,157	Q 843,198,610
Pasivos financieros		(402,490,978)	(312,204,442)
Tasa fija			
Pasivos financieros		(504,514,403)	(452,962,866)
	Q	675,669,776	Q 78,031,302

a/ Los activos financieros se integraban de la siguiente forma:

Instrumentos financieros		2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	Q	31,466,814	Q 44,209,754
Inversiones en arrendamiento financiero (Nota 5 f/)		1,258,290,178	619,575,381
Cartera de créditos (Nota 6 a/)		126,939,434	80,883,150
Compañías relacionadas (Nota 10)		165,978,731	98,530,325
	Q	1,582,675,157	Q 843,198,610

  
Marleny Johana Polanco Lopez  
Abogada y Notaria

### Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Valor registrado	Flujos contractuales	Flujo de efectivo		
			Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	Más de 5 años
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>					
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 526,184,179	Q 587,601,998	Q 134,709,393	Q 162,268,380	Q 35,977,920
Obligaciones Financieras (Nota 15)	380,821,202	426,810,810	98,157,733	87,153,367	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	113,246,704	113,246,704	113,246,704	-	-
	<u>Q 1,020,252,085</u>	<u>Q 1,127,659,512</u>	<u>Q 297,105,352</u>	<u>Q 249,421,747</u>	<u>Q 35,977,920</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>					
		Flujos contractuales	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	Más de 5 años
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 480,568,650	Q 527,241,315	Q 81,612,234	Q 123,361,254	Q 5,378,785
Obligaciones Financieras (Nota 15)	284,598,658	317,418,951	69,277,522	75,720,825	-
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	50,903,449	50,903,449	50,903,449	-	-
	<u>Q 816,070,757</u>	<u>Q 895,563,715</u>	<u>Q 201,793,205</u>	<u>Q 199,082,079</u>	<u>Q 5,378,785</u>



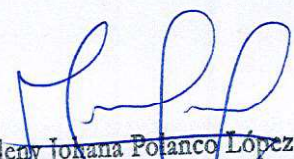
161  
DE

168  
HOJAS

Valor razonable

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

	Valores al 31 de Diciembre de 2018	
	En libros	Razonables
<b>Activo financiero:</b>		
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q 31,466,814	Q 31,466,814
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)	1,258,290,178	1,072,097,834
Cartera de créditos (Nota 6)	126,939,434	125,661,748
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	91,471,540	91,471,540
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)	165,978,731	177,297,580
	<u>Q 1,674,146,697</u>	<u>Q 1,497,995,516</u>
<b>Pasivo financiero:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 526,184,179	Q 509,529,352
Obligaciones financieras (Nota 15)	380,821,202	379,934,996
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	705,621,436	705,621,436
	<u>Q 1,612,626,817</u>	<u>Q 1,595,085,784</u>
	Valores al 31 de Diciembre de 2017	
	En libros	Razonables
<b>Activo financiero:</b>		
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	Q 44,209,754	Q 44,209,754
Inversión en arrendamiento financiero (Nota 5)	619,575,381	765,046,436
Cartera de créditos (Nota 6)	80,883,150	90,102,290
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	39,995,040	39,995,040
Compañías relacionadas por cobrar (Nota 10)	98,530,325	105,708,030
	<u>Q 883,193,650</u>	<u>Q 1,045,061,550</u>
<b>Pasivo financiero:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 14)	Q 480,568,650	Q 476,108,894
Obligaciones financieras (Nota 15)	284,598,658	288,402,940
Cuentas por pagar (Nota 16 y otras)	50,903,449	50,903,449
	<u>Q 816,070,757</u>	<u>Q 815,415,283</u>

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

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

*Cuentas por cobrar por inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos:* El valor razonable de las cuentas por cobrar por la inversión neta en arrendamiento financiero y cartera de créditos se determinó como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasas de interés de mercado.

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

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

Las tasas de interés utilizadas para descontar los flujos de efectivo estimados se detallan a continuación:

	2018	2017
Inversión en arrendamiento financiero – Neta	13.84% y 11.54%	14.34% y 12.13%
Cartera de créditos	14.55% y 12.19%	14.97% y 11.97%
Préstamos bancarios	7.26% y 6.84%	7.67% y 6.52%

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar significativamente las estimaciones.

## 26. Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido reclasificadas para propósitos de presentar los datos comparativos.

COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.

Balance General

Al 30 de Septiembre del 2019

(Cifras Expresadas en Quetzales)

FOLIO

000173

Registro del Mercado  
de Valores y Seguros

<b>Activo</b>	
<b>Activo corriente</b>	
Efectivo	25,908,571
Inversión neta en arrendamiento financiero	216,732,272
Cartera neta de créditos	104,001,494
Otras cuentas por cobrar	210,158,054
Activos por arrendar	5,399,789
Gastos Anticipados	18,704,834
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>580,905,014</b>
<b>Activo No corriente</b>	
Inversión neta en arrendamiento financiero a largo plazo	437,362,557
Cartera neta de créditos a largo plazo	27,156,515
Bienes recibidos en pago o adjudicados	12,126,869
Mobiliario, Equipo y mejoras, neto	5,117,702
Otros Activos	640,796
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>482,404,439</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,063,309,453</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>	
<b>Pasivo Corriente:</b>	
Préstamos Bancarios	131,212,722
Obligaciones Financieras	176,569,686
Cuentas por pagar y gastos acumulados	72,948,277
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>380,730,684</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	
Préstamos bancarios a largo plazo	309,455,557
Obligaciones Financieras a largo plazo	256,213,504
Provisión para Indemnización	3,440,962
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>569,110,023</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>949,840,708</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>	
Capital Pagado	54,958,390
Reserva Legal	7,766,113
Prima en Acciones	11,467,275
Utilidades no Distribuidas	21,921,928
Utilidad del Ejercicio	17,355,039
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>113,468,746</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas</b>	<b>1,063,309,453</b>

*Eva Mirella Juárez Recinos*  
Eva Mirella Juárez Recinos  
Representante Legal

El infrascrito Perito Contador, inscrito en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con número de registro Tres millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos dos guión uno (3366402-1). CERTIFICA: Que el Balance General que antecede presenta razonablemente la situación financiera de Comercial Administradora, S.A., al 30 de Septiembre del 2019; de acuerdo a sus registros contables y dentro de los procedimientos aplicados en su preparación se observaron los principios de contabilidad generalmente aceptados en la ciudad de Guatemala.

*Juan Edyín Burrión A.*  
Juan Edyín Burrión A.  
Contador General

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

Septiembre 2019  
Guatemala, C.A.

*Marlene Johana Polanco López*  
Marlene Johana Polanco López  
Notario

**COMERCIAL ADMINISTRADORA, S.A.**

Estado de Resultados

Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2019

(Cifras Expresadas en Quetzales)

**Ingresos**

Por servicios en arrendamientos financieros	62,946,822	
Por servicios sobre préstamos	5,894,056	
Por servicios sobre préstamos Afiliadas	9,909,763	
Por servicios sobre factoraje	5,053,554	
Por cargos administrativos	5,205,689	
Por comisiones iniciales - rentas	2,104,181	
Por intereses bancarios e inversiones	85,157	
Por colocación de seguros	8,487,373	
Por ingresos varios	5,231,399	
Por venta de inventarios extraordinarios	1,664,693	
<b>Total Ingresos</b>	<b>106,582,688</b>	

**(-) Costo Financiero**

Intereses sobre obligaciones financieras en circulación	23,298,564	
Intereses sobre préstamos bancarios y comisiones	25,611,097	
<b>Total Costo Financiero</b>	<b>48,909,661</b>	

Utilidad Marginal

57,673,027

**(-) Gastos de Operación**

Sueldos, prestaciones laborales y gastos de empleados	17,275,484	
Honorarios profesionales	4,164,020	
Gastos de administración	10,877,712	
Cuentas de dudosa recuperación	2,385,000	
Gastos de venta	1,092,401	
Gastos Junta Directiva	871,659	
<b>Total Gastos de operacion</b>	<b>36,666,277</b>	

Utilidad antes del impuesto sobre la renta

21,006,750

Impuesto sobre la Renta

-3,651,711

Utilidad Neta

**17,355,039**

Eva Mirella Juárez Roldán  
Representante Legal

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

Juan Edvin Burrión A.  
Contador General

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

Septiembre 2019  
Guatemala, C.A.



**Comercial Administradora, S. A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Del 01 de Enero al 30 de Septiembre 2019  
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Registro del Mercado  
de Valores y Mercaderías

<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD</b>	<b>2019</b>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>17,355,039</b>
<b>Actividades de Operación:</b>	
Disminución neto en cartera de créditos	7,602,040
Disminución neto de cuentas por cobrar varias	4,072,912
Aumento de Gastos anticipados	-1,698,833
Disminución neto en Inventarios	291,742
Aumento en cuentas por pagar	5,255,403
Provisión para Indemnizaciones	563,365
<b>Efectivo neto usado en actividades de Operación</b>	<b>16,086,629</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>	
Disminución en Activos Fijos	1,083,791
Aumento (Disminución) en otros activos	-41,861
<b>Efectivo neto (usado) provisto en Actividades de Inversión</b>	<b>1,041,930</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>	
Disminución de préstamos bancarios	-85,515,904
Aumento de obligaciones financieras en circulación	52,162,578
Disminución de Utilidades Retenidas	-6,688,514
<b>Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>-40,041,840</b>
<b>Aumento (Disminución) neta de efectivo</b>	<b>-5,558,242</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>31,466,814</b>
<b>Efectivo al final del 30 de Septiembre del 2019</b>	<b>25,908,571</b>

*Eva Mirella Juárez Recinos*  
Eva Mirella Juárez Recinos  
Representante Legal

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

*Juan Edwin Burrión A.*  
Juan Edwin Burrión A.  
Contador General

**Juan Edwin Burrión A.**  
Perito Contador  
Reg. 3366402-1

*Marleny Johana Polanco López*  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Septiembre 2019  
Guatemala, C.A.



GLOBAL ALLIANCE



000175

169  
DM

168  
HOJAS



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

	Dic 20	Dic 21	Dic 22	Dic 23	Dic 24	Dic 25
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>						
Ingresos Leasing	101,406,419	113,303,649	130,299,197	149,844,076	172,320,888	198,168,791
Ingresos Financieros	18,154,891	19,001,975	20,142,093	21,350,619	22,631,656	23,989,555
Seguros	12,675,802	15,295,993	18,508,151	22,205,781	26,651,738	31,982,085
Otros Ingresos	21,760,309	27,136,187	27,678,910	28,132,488	28,797,138	29,373,081
<b>Total Ingresos</b>	<b>153,997,412</b>	<b>174,737,803</b>	<b>196,628,351</b>	<b>221,636,965</b>	<b>250,401,220</b>	<b>283,513,512</b>
Costos Financieros	61,752,966	79,879,639	79,879,639	91,062,789	103,811,579	118,345,201
Utilidad Marginal	92,244,456	104,667,944	116,748,712	130,574,176	146,589,640	165,168,312
Gastos de Empleados	33,754,434	39,155,143	44,245,312	50,882,108	58,514,425	67,291,588
Gastos de Operación	19,498,275	22,336,406	25,463,503	29,028,394	33,093,369	37,725,301
Reserva Cta. Incobrables	3,700,368	4,200,868	4,704,972	5,269,569	5,901,918	6,610,148
<b>Total Gastos</b>	<b>56,953,077</b>	<b>65,692,418</b>	<b>74,413,787</b>	<b>85,180,071</b>	<b>97,509,711</b>	<b>111,637,035</b>
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>35,291,379</b>	<b>38,975,327</b>	<b>42,334,915</b>	<b>45,394,105</b>	<b>49,080,929</b>	<b>53,543,275</b>
Impuesto	8,539,549	9,779,876	11,246,857	12,933,886	14,873,969	17,105,062
<b>Utilidad neta</b>	<b>26,751,829</b>	<b>29,195,651</b>	<b>31,088,058</b>	<b>32,460,219</b>	<b>34,206,960</b>	<b>36,438,213</b>

	Dic 20	Dic 21	Dic 22	Dic 23	Dic 24	Dic 25
<b>BALANCE GENERAL</b>						
<b>Activo:</b>						
Efectivo e Inversiones	26,965,278	37,745,778	38,122,731	38,503,958	38,888,998	39,277,881
Cartera	926,578,538	988,981,575	1,096,453,317	1,217,896,385	1,290,970,168	1,381,338,080
Cuentas por cobrar	209,536,077	198,744,888	202,719,786	206,774,181	210,909,665	215,127,866
Activos para arrendar	14,351,511	16,877,111	18,564,822	20,421,304	22,463,435	24,703,774
Propiedad Planta y Equipo	5,711,574	7,251,574	7,324,090	7,397,331	7,471,304	7,548,074
Otros Activos	45,554,165	51,581,725	52,613,359	53,665,626	54,738,939	55,834,703
<b>Total:</b>	<b>1,228,697,143</b>	<b>1,301,182,151</b>	<b>1,415,798,105</b>	<b>1,544,658,786</b>	<b>1,625,442,509</b>	<b>1,723,833,319</b>
<b>Pasivo:</b>						
Cuentas por pagar	36,381,760	35,276,736	35,656,695	36,040,734	36,427,811	36,820,132
Préstamos	607,403,414	636,865,609	670,122,311	714,791,344	754,104,867	813,864,688
<b>Obligaciones Financieras:</b>						
Emission en la bolsa	446,027,530	477,466,630	543,216,055	614,804,674	641,856,080	664,673,335
Otras cuentas por pagar	13,362,054	13,363,045	15,437,196	15,869,532	16,144,225	16,679,832
<b>Total:</b>	<b>1,103,175,758</b>	<b>1,162,972,020</b>	<b>1,264,432,256</b>	<b>1,381,506,284</b>	<b>1,448,532,984</b>	<b>1,532,037,987</b>
<b>Capital:</b>						
Capital pagado	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390	54,958,390
Prima en Acciones	11,538,921	11,538,921	11,467,275	11,467,275	11,467,275	11,467,275
Deuda Subordinada						
Reservas	9,187,384	10,523,976	12,078,379	13,701,390	15,411,738	17,233,549
Utilidad (Perdida) Ejercicios Ant.	23,104,860	31,993,194	41,773,737	52,188,239	62,575,509	73,521,737
Utilidad del ejercicio neto	26,731,829	29,195,651	31,088,068	30,837,208	32,496,613	34,614,401
<b>Total Capital</b>	<b>125,571,385</b>	<b>138,210,131</b>	<b>151,365,848</b>	<b>163,152,502</b>	<b>176,909,525</b>	<b>191,795,351</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>1,228,697,143</b>	<b>1,301,182,151</b>	<b>1,415,798,105</b>	<b>1,544,658,786</b>	<b>1,625,442,509</b>	<b>1,723,833,319</b>

Gerente Financiero

Gerente General

Representante Legal  
 Eva Mirreia Juarez Reinos  
 Gerente General y Representante Legal

Marleny Johana Polanco López  
 Abogada y Notaria



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

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

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

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

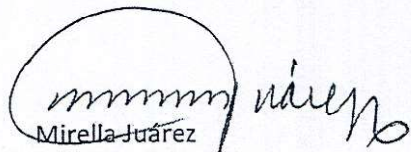
Durante el 2016 ARREND se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, la adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; como resultado de dichos factores se logró un incremento de Q.2.8 millones en la utilidad de operación, finalizando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

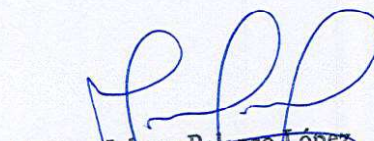
La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgos, de gastos y capital de trabajo, nos han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un rendimiento sobre capital de 42.1%

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

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

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

  
Mirella Juárez  
Representante Legal

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

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

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

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

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

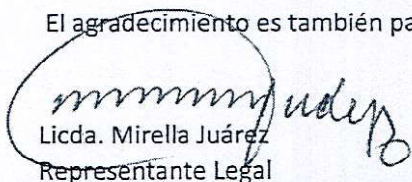
Durante el 2017, **ARREND** se mantuvo enfocada en mantener la calidad de sus activos, una adecuada administración de fondos, diversificación de negocios y la consolidación de su expansión geográfica; logrando un incremento de 2% en la utilidad del ejercicio, finalizando el período con un robusto portafolio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

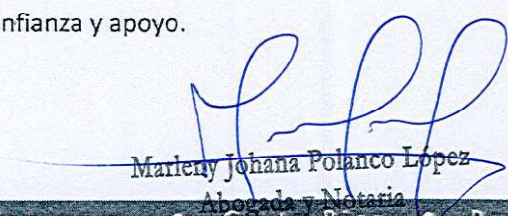
La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un rendimiento sobre capital (ROE) de 42.90%.

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

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

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

  
Licda. Mirella Juárez  
Representante Legal

  
Mariely Johana Polanco Lopez  
Abogada y Notaria

# ARREND

IN PARTNERSHIP WITH



GLOBAL ALLIANCE



167  
DE

168  
HOJAS



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

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

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

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

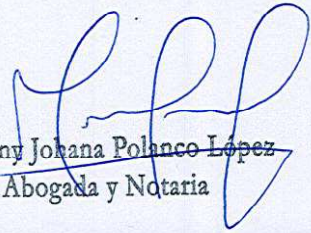
La disciplinada aplicación de políticas financieras, de riesgo, gastos y capital de trabajo, han permitido mantener un firme posicionamiento económico, generando como resultado del ejercicio un ROE de 44.7%.

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

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

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

  
Eva Mirella Juárez  
Director Ejecutivo

  
Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

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

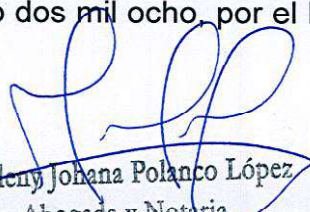
7 Avenida 7-07 Z.9, Edificio ARREND Nivel 1, Guatemala • PBX (502) 2218-1818 • info@arrendleasing.com • www.arrendleasing.com



168  
DE

168  
HOJAS

En la ciudad de Guatemala, el diecisiete de abril del año dos mil veinte, como Notaria, **HAGO CONSTAR:** que las **ciento sesenta y siete (167)** hojas de fotocopia que anteceden a la presente, son **AUTENTICAS**, por haber sido tomadas el día de hoy en mi presencia, las cuales reproducen la totalidad del expediente de la oferta pública **PAGARÉS CASA 5**, y las cuales reproducen: **a)** Carta de solicitud de inscripción de los **PAGARÉS CASA 5** al Registro del Mercado de Valores y Mercancías; **b)** Formulario de solicitud de inscripción de los **PAGARÉS CASA 5** en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías; **c)** Constancia de pago del arancel respectivo; **d)** Carta de solicitud de inscripción de los **PAGARÉS CASA 5** en Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima; **e)** Solicitud de inscripción de valores de los **PAGARÉS CASA 5** en Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima; **f)** Acta notarial autorizada en esta ciudad con fecha treinta de enero del año dos mil veinte por el Notario Hugo Roberto Figueroa Ovalle, en la cual hacen constar lo resuelto de acta número doscientos cincuenta y seis de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte por el Consejo de Administración de Comercial Administradora, Sociedad Anónima, en la que se hace constar la autorización de la emisión bajo programa y sus características; **g)** Carta que transcribe el punto resolutivo de acta número trece guion diecinueve de la sesión del Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima celebrada el veinte de marzo del año dos mil veinte; **h)** Opinión Legal emitida a Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima por el Abogado Hugo Roberto Figueroa Ovalle con fecha diez de febrero del año dos mil veinte; **i)** Acta Notarial de Nombramiento de Gerente General y Representante Legal de la entidad Comercial Administradora, Sociedad Anónima de la Licenciada Eva Mirella Juárez Recinos, celebrada en esta ciudad el seis de septiembre del año dos mil cinco por el Notario José Eduardo Quiñonez León, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **j)** Primer testimonio de escritura pública número trece (13) autorizada en esta ciudad, el trece de junio del año dos mil diecisiete, por la Notario Mónica Lisseth Mazariegos Tánchez, que contiene Mandato Especial Administrativo con Representación a favor de Karina Juling Díaz Samayoa de Trejo, con su respectiva razón del Archivo General de Protocolos y de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **k)** Primer testimonio de escritura pública número veinticinco (25) autorizada en esta ciudad, el veintitrés de mayo del año mil novecientos noventa y cuatro, por el Notario Guido Domenico Ricci Muadi, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **l)** Primer testimonio de escritura pública número ciento treinta y tres (133) autorizada en esta ciudad, el veintidós de noviembre del año dos mil cuatro, por el Notario José Eduardo Quiñones León, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **m)** Primer testimonio de escritura pública número uno (1) autorizada en esta ciudad, el catorce de enero del año dos mil cinco, por el Notario José Eduardo Quiñones León, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **n)** Primer testimonio de escritura pública número once (11) autorizada en esta ciudad, el dos de mayo del año dos mil seis, por el Notario José Eduardo Quiñones León, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **o)** Primer testimonio de escritura pública número cuarenta y uno (41) autorizada en esta ciudad, el nueve de diciembre del año dos mil ocho, por el Notario José

  
Marlon Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Eduardo Quiñones León, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **p)** Primer testimonio de escritura pública número cuatrocientos once (411) autorizada en esta ciudad, el veintidós de mayo del año dos mil doce, por el Notario Erick Estuardo Huertas Valdez, con su respectiva razón de inscripción en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala; **q)** Carta en donde se autoriza a Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima para divulgar la calificación de riesgo, inclusive sus actualizaciones periódicas; **r)** Proyecto del valor o pagaré cuya inscripción se solicita; **s)** Proyecto del Aviso de Oferta Pública; **t)** Prospecto descriptivo de la emisión PAGARÉS CASA 5; **u)** Informe de Calificación de Riesgo otorgado a Comercial Administradora, Sociedad Anónima por parte de Fitch Ratings con fecha diez de junio del año dos mil diecinueve; **v)** Estados financieros auditados al treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis de Comercial Administradora, Sociedad Anónima; **w)** Estados financieros auditados al treinta y uno de diciembre del año dos mil diecisiete de Comercial Administradora, Sociedad Anónima; **x)** Estados financieros auditados al treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciocho de Comercial Administradora, Sociedad Anónima; **y)** Estados financieros internos al treinta de septiembre del año dos mil diecinueve de Comercial Administradora, Sociedad Anónima; **z)** Flujo de caja proyectado de Comercial Administradora, Sociedad Anónima; **aa)** Informe del Órgano de Administración de Comercial Administradora, Sociedad Anónima del año dos mil dieciséis; **bb)** Informe del Órgano de Administración de Comercial Administradora, Sociedad Anónima del año dos mil diecisiete; **cc)** Informe del Órgano de Administración de Comercial Administradora, Sociedad Anónima del año dos mil dieciocho. Los impuestos a los que esta afecto el presente documento están cubiertos adhiriendo los timbres de ley en esta hoja. En virtud de lo cual numero, sello y firma más la presente acta de legalización. **DOY FE.**

**POR MÍ Y ANTE MÍ:**

Marleny Johana  
Abogada



Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria

Marleny Johana Polanco López  
Abogada y Notaria