

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

Oferta Pública: [0001-2022]

INMOBILIARIA PRADERA XELA, S.A. convoca a subasta holandesa a realizarse por medio de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., de acuerdo con las condiciones que se indican a continuación:

EMISOR:	INMOBILIARIA PRADERA XELA, S.A.
EMISIÓN:	PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES
CUPO GLOBAL DE LA EMISIÓN:	\$ 100,000,000.00
MONTO DE LA SERIE A OFRECER:	\$ 10,000,000.00
CANTIDAD DE VALORES:	Se define hasta que se adjudica.
DESTINO DE LOS FONDOS:	Sustitución de Deuda
TRAMO:	A
MONEDA:	USD
TASA NOMINAL:	6.00%
PERIODICIDAD Y MODALIDAD PAGO DE INTERESES:	Semestral, por medio de crédito a cuenta.
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL:	Al Vencimiento.
FECHA EMISIÓN:	1 de junio 2022
FECHA DE LIQUIDACIÓN:	1 de junio 2022
FECHA SUSCRIPCIÓN:	Se entiende como fecha de suscripción aquella en la cual el inversionista inicial pague íntegramente cada valor. Para efectos de la presente oferta, la fecha de suscripción corresponderá a la "Fecha de Liquidación".
PRECIO DE SUSCRIPCIÓN:	Colocados a su valor nominal.
FORMA DE CIRCULACIÓN:	Los valores serán representados mediante Anotaciones en Cuenta.
LUGAR DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES:	Por los Agentes de Bolsa a cargo, a través de Central de Valores Nacional, S.A.
CALIFICACIÓN DE RIESGO:	Largo plazo: BBB+[gtm], perspectiva: Estable
ADQUISICIÓN DE LOS VALORES:	Subasta Holandesa.
BOLSA DE VALORES DONDE ESTÁN INSCRITOS:	Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Todo el proceso para la adquisición de los valores se sujeta a lo establecido en la normativa de Subasta Holandesa vigente, emitida por Bolsa de Valores Nacional, S.A.

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.

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.

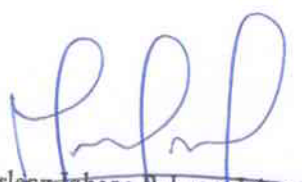
Se considera indispensable la lectura del prospecto informativo para que los potenciales inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de la inversión. Dicho prospecto informativo se encuentra disponible en la página web: http://www.bvnsa.com.gt/bvnsa/emisores_activos.php

Entidades participantes en la subasta:

Agente Estructurador, Agente Colocador, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder: **Valores CMI, S.A.**

Bolsa de Valores Nacional, S.A. es el administrador del sistema electrónico de adjudicación.

Central de Valores Nacional, S.A. es la entidad depositaria a cargo de la emisión bajo programa.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL USD\$. 100,000,000.00

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
18 calle 24-69 Zona 10 Empresarial Zona Pradera Torre I, Nivel 19 Oficina 1901
Ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala
Tel.: 2229-1000 • www.somoscmi.com • ir-cmipradera@somoscmi.com

1) INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN REGISTRO MERCANTIL:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. quedó inscrita definitivamente el 22 de junio del año 2000 en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número 44201, Folio 830, del Libro 137 de Sociedades Mercantiles.

BREVE HISTORIA:

Corporación Multi Inversiones (CMI) constituyó Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. (IPX) en junio del año 2000. La actividad principal de IPX consiste en el desarrollo, construcción, operación y comercialización de centros comerciales bajo el nombre comercial "Pradera". IPX inició operaciones con el centro comercial Pradera Xela (Quetzaltenango), el cual fue inaugurado en el 2001 con un piso de área comercial. Entre los años 2005 y 2007 IPX asume una expansión acelerada, abriendo centros comerciales Pradera en Chimaltenango, Escuintla, Puerto Barrios, Santa Lucía Cotzumalguapa, Palín y Chiquimula. Entre los años 2015 y 2019 la red de centros comerciales Pradera retoma su proceso de ampliación y consolidación agregando más de 18,000 m² de área bruta rentable (ABR o GLA por sus siglas en inglés). En 2019 inaugura las remodelaciones y ampliaciones integrales en Pradera Xela y Pradera Chimaltenango e inaugura su más reciente centro comercial, Pradera Zacapa. Hoy IPX cuenta con una red de 10 centros comerciales ubicados en las principales cabeceras departamentales de Guatemala sumando un ABR total de 133,526 m². Con el respaldo de CMI, IPX presenta un ecosistema comercial altamente atractivo para sus socios comerciales y visitantes.

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

Su actividad principal es el negocio inmobiliario y bienes raíces en general, diseño, construcción, arrendamiento y administración de inmuebles.

2) PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA:

TIPO DE VALOR:

Pagarés, que se emitirán por medio de anotación en cuenta (electrovalores).

DENOMINACIÓN:

La emisión bajo programa se denomina "PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES"

CLAVE COTIZACIÓN:

PCMIPRADERA1S

MONEDA Y CUPO GLOBAL:

Los títulos valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La emisión bajo programa es por un importe máximo revolvente de CIEN MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$. 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 un importe nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$. 1,000.00) y, a partir de una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$. 10,000.00) podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$. 1,000.00).

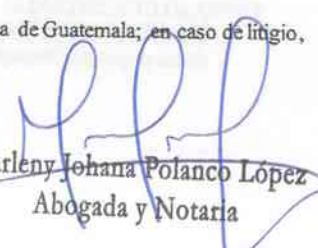
DESCRIPCIÓN DE LA TASA DE INTERÉS FIJA O NOMINAL OFRECIDA:

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

CONDICIONES DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

LEGISLACIÓN:

La emisión PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES, está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso de litigio, serán competentes los tribunales de la ciudad de Guatemala.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

REVOLVENCIA DURANTE EL PLAZO AUTORIZADO:

La presente emisión es revolvente; por lo tanto, el monto máximo a emitir en cualquier momento dentro del plazo aprobado para su colocación en mercado primario (3 años), dependerá de la cantidad de valores en circulación en ese momento.

SUSCRIPCIÓN:

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

ANOTACIONES EN CUENTA:

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

FORMA DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES:

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

PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA SERIE O SERIES Y VIGENCIA DEL PROGRAMA:

El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), al igual que el plazo de los valores a colocar; el plazo de vigencia del programa de emisión para la colocación de los valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el [] de [] de 20[]. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

MECANISMO DE COLOCACIÓN Y ASIGNACIÓN

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

FECHA DE LAS AUTORIZACIONES Y NUMERO DE INSCRIPCIÓN:

La emisión bajo programa tuvo origen según acta número 90 de fecha 21 de junio de 2022 del Consejo de Administración de INMOBILIARIA PRADERA XELA, S.A. en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa, remitiendo a los Avisos de Oferta Pública ciertos términos y condiciones de los valores pertenecientes a cada serie. Fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 17 de junio de 2022 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con fecha [] de [] de 2022, bajo el código [].

FIRMA DE AUDITORES:

La firma Deloitte Guatemala, S.A. auditó a Inmobiliaria Pradera Xela hasta el periodo contable finalizado el 31 de diciembre de 2019. A partir del periodo contable 2020, Ernst & Young, S.A. es la firma de auditoría externa independiente contratada por Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. Los estados financieros auditados adjuntos se encuentran acompañados de las respectivas opiniones de auditoría externa emitidas por Deloitte Guatemala, S.A. y Ernst & Young, S.A., según los periodos contables descritos.

PROYECCIONES FINANCIERAS:

Se adjunta en el presente prospecto proyecciones financieras de los estados financieros de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. para los siguientes 8 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 puedan generar a futuro. Dichas proyecciones se encuentran en la sección 2 inciso f) del presente prospecto.

CALIFICACIÓN DE RIESGO:

Calificación nacional largo plazo: BBB+ [gtm], perspectiva estable; largo plazo de la Oferta Pública: BBB+ [gtm]; otorgada a la emisora con fecha 21 de junio del año 2022 por FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., calificadora inscrita en el RMVM.

GARANTÍA:

No se ha otorgado una garantía específica que respalde al presente programa de emisión; en todo caso, de forma general, los pagarés a emitir bajo este programa están respaldados con los activos y derechos enajenables que posea Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. al momento de exigirse su cumplimiento.

ENTIDAD DEPOSITARIA:

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

AGENTE DE BOLSA:

Valores CMI, 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 a mayo de 2022.

3) DECLARACIONES 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, y 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 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 ESTOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO I.2 DEL PRESENTE PROSPECTO.

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

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

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

El presente valor única y exclusivamente podrá ser negociado en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando el emisor o la emisión bajo programa 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.

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

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



Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

TABLA DE CONTENIDO

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR.....	1
I.1 IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA.....	1
I.2. FACTORES DE RIESGO.....	7
I.3. OTROS DATOS.....	13
II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA.....	15
II.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA.....	15
II.2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES.....	17
II.3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN.....	21
III. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	23
IV. CONSIDERACIONES ESPECIALES.....	26
V. RESPONSABILIDADES.....	27
ANEXOS.....	28
Estados Financieros Proyectados.....	28
Informe de Calificación de Riesgo.....	[]
Estados Financieros: 2019, 2020 y 2021.....	[]
Informe del Consejo de Administración 2019, 2020 y 2021.....	[]



Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Una entidad parte de Corporación Multi Inversiones



Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.

Guatemala, 30 de marzo de 2022

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

Estimados señores:

Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada "PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES" 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 Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., por este medio acepto que conozco toda la normativa que a este respecto se encuentra vigente y que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente, así como la información del prospecto informativo presentada en la emisión bajo programa "PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES", es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones y datos. Comprometiéndonos a realizar los pagos correspondientes al trámite de solicitud.

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

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Atentamente,

Ricardo González Díaz Durán
Representante Legal
Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.

T8 calle 24-69 zona 10, Empresarial Zona Pradera Torre I, Nivel 19 Oficina 1901 • +502 2229-1000

www.sohoscmi.com

Marlon Johana Polanco López
Abogada y Notaria

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

a) Nombre del Emisor:

La denominación del emisor es Inmobiliaria Pradera Xela, Sociedad Anónima, a quien en adelante también se le podrá denominar IPX, indistintamente.

b) Domicilio Legal:

El domicilio legal del emisor es Boulevard Los Próceros 24-69 Zona 10, Empresarial Zona Pradera, Torre I, Nivel 19, Oficina 1901, Ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala.

c) Fecha de inscripción en el Registro Mercantil:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. fue constituida mediante escritura pública número 55 autorizada en la ciudad de Guatemala el 17 de mayo de 2000 por el Notario Hector Rene López Sandoval, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República con fecha 22 de junio del año 2000 bajo el número 44201, Folio 830, del Libro 137 de Sociedades Mercantiles.

d) Breve historia:

Corporación Multí Inversiones (CMI) constituyó Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. (IPX) en junio del año 2000. La actividad principal de IPX consiste en el desarrollo, construcción, operación y comercialización de centros comerciales bajo el nombre comercial "Pradera". IPX inició operaciones con el centro comercial Pradera Xela (Quetzaltenango), el cual fue inaugurado en el 2001 con un piso de área comercial. Entre los años 2005 y 2007 IPX asume una expansión acelerada, abriendo centros comerciales Pradera en: Chimaltenango, Escuintla, Puerto Barrios, Santa Lucía Cotzumalguapa, Palín, Huehuetenango, Chiquimula y Guatemala. Entre los años 2015 y 2019 la red de centros comerciales Pradera retoma su proceso de ampliación y consolidación agregando más de 18,000 m² de área bruta rentable (ABR o GLA por sus siglas en inglés). En 2019 inaugura las remodelaciones y ampliaciones integrales en Pradera Xela y Pradera Chimaltenango e inaugura su más reciente centro comercial, Pradera Zacapa. Hoy IPX cuenta con una red de 10 centros comerciales ubicados en las cabeceras departamentales más pujantes de Guatemala sumando un ABR total de 133,526 m². Con el respaldo de CMI, IPX presenta un ecosistema comercial altamente atractivo para sus socios comerciales y visitantes.

e) Actividad Principal:

La actividad principal de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. es el negocio inmobiliario y bienes raíces en general, diseño, construcción, arrendamiento y administración de inmuebles.

f) Descripción de las principales categorías de servicios prestados

i) Arrendamiento de Espacios Comerciales

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. arrenda espacios a socios comerciales para anclas¹, mini-anclas, locales, restaurantes, *food court* y kioskos. La renta de estos espacios se cobra ya sea por medio de un precio fijo, una renta variable según las ventas del socio comercial o una combinación de ambos.

ii) Cuotas de Mantenimiento

La cuota de mantenimiento es un monto fijo que se le cobra a los arrendatarios de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. cuyo objetivo es cubrir los costos de energía, seguridad, limpieza, seguros, administración, reparaciones, mantenimiento, mejoras en áreas comunes en las propiedades y gastos generales.

iii) Medios de Publicidad

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. arrenda espacios y medios publicitarios localizados estratégicamente en puntos de alto tráfico de sus propiedades. Estos medios publicitarios son utilizados principalmente por los mismos socios comerciales que arrendan los locales en las Praderas.

¹ Socio comercial que en función de su presencia es capaz de generar un nivel alto de tráfico de clientes al Centro Comercial.

iv) Parqueos

En algunas de sus plazas, Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. cobra el parqueo a sus visitas por medio de talanqueras y paystations.

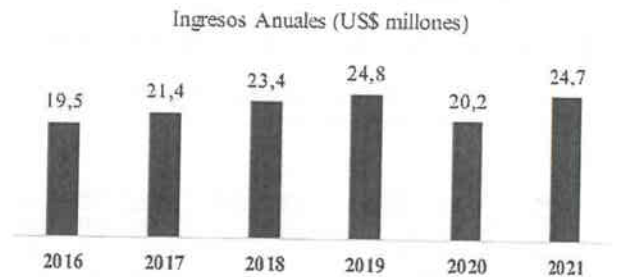
g) Importe neto durante los últimos 3 ejercicios:

El importe neto durante los años 2016 al 2021 ha tenido el siguiente comportamiento:

g.i) Volumen anual del negocio:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. obtuvo los siguientes resultados anuales de ingresos durante el periodo de reporte 2016-2021, según los informes auditados correspondientes a cada periodo.

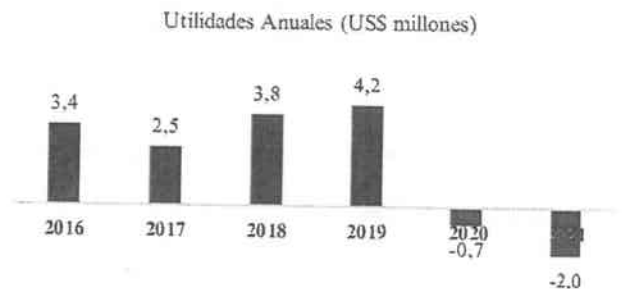
Ingresos Anuales	
Periodo	Monto
2016	\$19,495,192
2017	\$21,392,453
2018	\$23,378,715
2019	\$24,803,445
2020	\$20,209,188
2021	\$24,650,198



g.ii) Ganancias distribuibles:

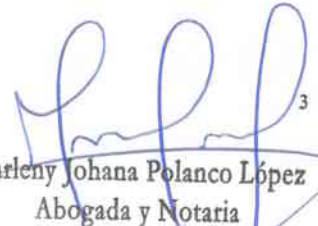
Como se muestra en los distintos reportes de auditoría, las utilidades netas distribuibles para el periodo 2016-2021 tuvieron el siguiente comportamiento.

Utilidades Anuales	
Periodo	Monto US\$
2016	\$ 3,386,524
2017	\$2,468,270
2018	\$3,842,926
2019	\$4,248,057
2020	-\$725,667
2021	-\$1,978,735

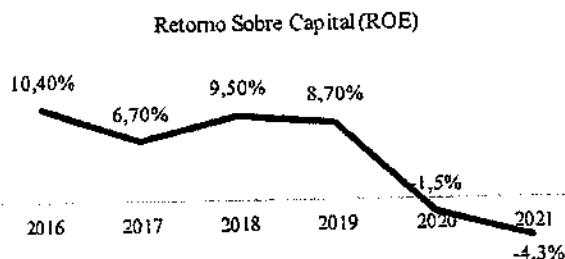


g.iii) Retorno del Capital Invertido y Estructura de Capital:

El Retorno Sobre el Capital Invertido promedio para Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. es de 4.9%, el cual es el resultado entre utilidades netas y la capital contable de la empresa (i.e. capital pagado, reservas legales, utilidades acumuladas y utilidades del periodo). En el siguiente gráfico, se muestra la evolución de este indicador a lo largo del periodo anual 2016-2021.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Retorno Sobre Capital (ROE)	
Periodo	Porcentaje
2016	10.4%
2017	6.7%
2018	9.5%
2019	8.7%
2020	-1.5%
2021	-4.3%



Nota: La base de este cálculo es de Utilidades Netas sobre sobre Patrimonio

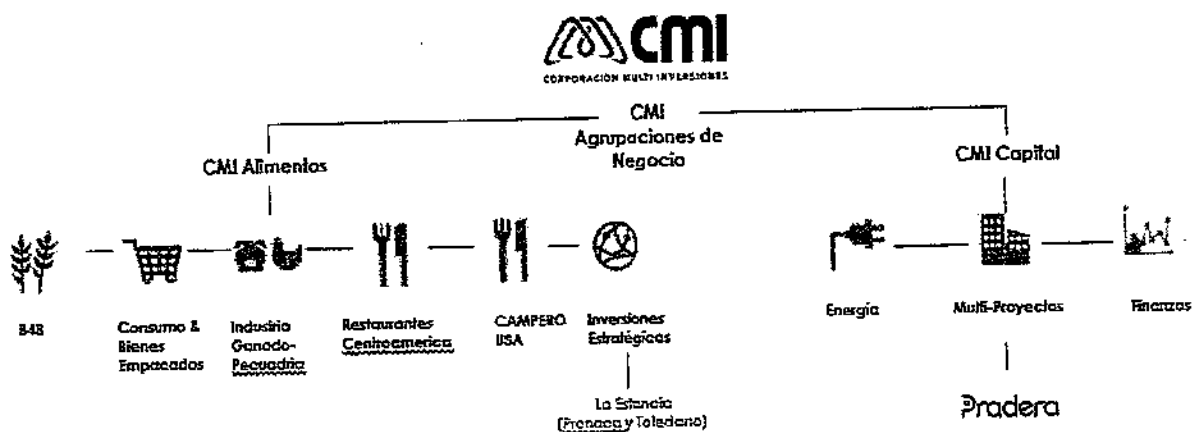
h) Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor:

Los Centros Comerciales que forman parte del portafolio de activos inmobiliarios de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. -y sus principales características- son los siguientes:

Nombre Propiedad	Año Inauguración	Tipo Activo	Ubicación (Municipio, Departamento)	Area Bruta Rentable (m ²)	No. Locales	No. Kioscos
Pradera Chiquimula	2007	Comunitario	Chiquimula, Chiquimula	22,032	134	34
Pradera Huehuetenango	2008	Comunitario	Huehuetenango, Huehuetenango	21,388	170	49
Pradera Puerto Barrios	2006	Comunitario	Puerto Barrios, Izabal	21,351	105	21
Pradera Quetzaltenango	2001	Regional	Quetzaltenango, Quetzaltenango	20,884	67	28
Pradera Escuintla	2006	Comunitario	Escuintla, Escuintla	14,960	96	25
Pradera Chimaltenango	2005	Comunitario	Chimaltenango, Chimaltenango	14,413	119	30
Pradera Zacapa	2019	Comunitario	Zacapa, Zacapa	9,250	75	22
Pradera Palín	2007	Conveniencia	Palín, Escuintla	4,278	36	7
Galerías la Pradera	1993	Regional	Guatemala, Guatemala	3,153	27	22
Pradera Santa Lucía Cotz	2007	Conveniencia	Sta. Lucía Cotz., Escuintla	1,161	12	5
Centro Empresarial	1986	Locales	Guatemala, Guatemala	637	4	-
Total				133,526	845	243

i) Descripción del Grupo y estructura de control del Emisor:

Descripción del Grupo



Inmobiliaria Pradera Xela es parte de Corporación Multi Inversiones (CMI). CMI es una corporación familiar multilatinna fundada en 1920. Está integrada por más de 40 mil colaboradores, con presencia en más de 16 países, muchos de ellos ubicados en la región de Latinoamérica y Estados Unidos.

A través de sus agrupaciones de negocio, CMI Alimentos y CMI Capital, CMI crea un impacto sostenible en las comunidades donde está presente, ofreciendo excelencia y calidad en nuestros productos y servicios. Los negocios en la agrupación de CMI Alimentos incluye: molinos de harina de trigo, producción de pastas y galletas; industria avícola, porcícola, procesados y fabricación de embutidos; alimentos balanceados para animales y mascotas; industria de restaurantes, con su marca Pollo Campero, entre otros. CMI Capital incluye: proyectos de generación y comercialización de energía renovable; desarrollo de proyectos inmobiliarios y negocios de servicios financieros.

Las raíces de CMI inician en 1920, con una pequeña tienda fundada por Juan Bautista Gutiérrez en San Cristóbal, Totonicapán en Guatemala. Más de un siglo después, la corporación se ha consolidado como uno de los grupos más fuertes, visionarios e innovadores de la región. En 1936, inician las actividades industriales con la fundación del primer molino de harina en Guatemala, que posteriormente dio paso a la ampliación de la operación, contando actualmente con molinos de harina y plantas de proceso de alimentos balanceados para animales en Centroamérica y el Caribe.

Otra de las unidades de negocio de CMI, Industria Pecuaria inicia en 1964 con la inversión en la granja avícola de Villalobos, y luego fue expandida a la industria de restaurantes en 1971, mediante el establecimiento del restaurante Pollo Campero en Guatemala y a partir de 1972 en El Salvador y Centroamérica. En 1994, Pollo Campero lanzó su programa de franquicias, llegando las primeras franquicias de Pollo Campero a los Estados Unidos en 2002.

En 1986, se creó la unidad de Desarrollo Inmobiliario de CMI con el objetivo de desarrollar espacios residenciales, comerciales y de oficinas en toda Guatemala. Mientras que la unidad de negocios CMI Energía se creó en 2004, con un proyecto de energía hidráulica en Guatemala, y en 2016 inició su expansión en Centroamérica con proyectos de energía solar y eólica, siendo su último hito su ingreso a República Dominicana con el proyecto solar Mata de Palma. CMI desarrolló la unidad de negocios de servicios financieros junto con las unidades de negocios existentes, apoyando principalmente a otras unidades de negocios de CMI al proporcionar servicios tales como financiamiento y gestión de inversiones.

Por otra parte, la Fundación Juan Bautista Gutiérrez, el brazo social de CMI, desde hace más de tres décadas, es una entidad dedicada al servicio social que conduce programas con énfasis en las áreas de Educación y Salud. La Fundación Juan Bautista Gutiérrez otorgó 50 becas universitarias para iniciar el año escolar 2021 y tiene 186 becarios actualmente estudiando y 185 graduados. También ejecuta iniciativas para las comunidades en las que opera CMI que se centran en educar a los miembros de la comunidad sobre nutrición, facilitar el acceso a alimentos nutritivos y promover el empoderamiento de las mujeres en estas comunidades.

Harinas (B4B)

La unidad de negocios de harinas (Business for Business) de CMI se dedica a la producción y comercialización de más de 60 marcas líderes de harinas de trigo y maíz, sémolas de trigo y maíz, premezclas industriales y familiares, cuenta con 11 molinos de harina y 13 centros de distribución en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, México, República Dominicana y Colombia. Adicionalmente, produce alimentos balanceados para animales en cuatro plantas en la región centroamericana.

Alimentos y Consumo

La unidad de Alimentos y Consumo produce y comercializa sus marcas en más de 150,000 puntos de venta, operando a través de siete centros de distribución, dos fábricas de pastas y tres fábricas de galletas en Guatemala, Costa Rica y República Dominicana.

Restaurantes

En el negocio de restaurantes la principal marca reconocida internacionalmente del grupo es Pollo Campero. A su portafolio se unieron marcas como Pollo Granjero y Don Pollo. Cuenta con más de 1000 restaurantes, incluyendo más de 207 restaurantes de Pollo Campero en todo el mundo. El negocio de restaurantes brinda servicio a un promedio de 103 millones de clientes al año.

Industria Pecuaria

CMI produce y comercializa más de 15 marcas de productos cárnicos de pollo, cerdo y alimentos preparados. Con presencia regional a través de granjas de crecimiento, postura y engorde, plantas de incubación y plantas procesadoras de carne de pollo y cerdo en Costa Rica, El Salvador, Honduras y Guatemala. Opera 276 granjas avícolas, diez granjas porcinas, ocho plantas procesadoras de aves y una planta de procesamiento porcícola y dos plantas de alimentos preparados.

Desarrollo Inmobiliario

La unidad de desarrollo inmobiliario de CMI está integrada por Multi-Proyectos, quien cuenta con más de 35 años de experiencia, a través de los cuales ha comercializado oficinas, centros comerciales y diferentes conceptos de vivienda horizontal y vertical; así como los

centros comerciales Pradera, la red más grande de centros comerciales de Guatemala, conformada por 13 centros comerciales ubicados en 8 departamentos. De estos centros comerciales, 10 son propiedad de IPX, mientras que Pradera Express Villa Nueva, Pradera Concepción y Pradera Vistares son centros comerciales desarrollados por medio de sociedades con socios terceros, fuera de IPX.

Energía Renovable

La unidad de negocios de energía de CMI desarrolla, diseña, comercializa y opera proyectos de energía renovable en la región centroamericana y el Caribe. La unidad de negocios de energía cuenta con proyectos de energía renovable con tecnologías hidráulica, eólica y solar y una alianza estratégica de Bósforo con AES Corporation en El Salvador, alcanzando una capacidad instalada superior a 800MW. También comercializa energía, proveyendo soluciones energéticas integrales a grandes consumidores de energía en la región.

Servicios Financieros

A través de esta unidad, CMI tiene el enorme potencial de hacer viables inversiones de alto impacto. Proporciona servicios financieros como financiamiento, gestión de inversiones y seguros a las empresas que conforman CMI. Esta unidad de negocios opera en los sectores comercial, industrial, industria pecuaria, financiero, vivienda, energía y construcción.

Inversiones Estratégicas

El crecimiento de CMI fuera de las fronteras de Centroamérica y el Caribe se realiza por medio de inversiones estratégicas con socios externos. Mediante este modelo, a partir de 2017, a través de La Estancia (una plataforma de inversión), el grupo es propietario de una participación accionaria en PRONACA, empresa familiar ecuatoriana líder en la producción y distribución de productos en el sector de alimentos. Adicionalmente, invertimos en Toledano en Panamá, empresa líder en la industria avícola.

Estructura de Control

La emisora es propiedad en 49.9999995% de CNT Holdings C.V. y en 49.9999995% Construcción Holdings C.V., ambas sociedades de responsabilidad limitada ("*commanditaire vennootschap*") constituidas bajo las leyes de los Países Bajos, por lo que ninguna de las dos es controladora directa de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. conforme la definición establecida en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República. A su vez, la emisora no ejerce control directo ni indirecto sobre alguna otra sociedad.

Sin embargo, es probable que, bajo las definiciones del artículo 29 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías pueda entenderse que existe control efectivo (es decir, cuando una sociedad ejerce por derecho propio facultades de decisión sustancial, en relación a la sociedad controlada) sobre la emisora por parte de Multiproyectos Holdings S.C.S., una sociedad de responsabilidad limitada ("*société en commandite simple*") constituida bajo las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, cuya administración corre a cargo de las siguientes personas:

Administración Multiproyectos Holdings S.C.S.	
Representante Legal	Jorge Martínez Sanche
Representante Legal	Rodolfo Echeverría Martín

Los recursos a obtenerse por medio de la negociación de valores de deuda descritos en el presente prospecto tendrán uso exclusivo para el refinanciamiento de deuda de largo plazo de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. y otras actividades de giro ordinario de negocio de dicha entidad, y no serán empleados de manera alguna para el financiamiento de actividades de otra u otras sociedades o personas.

Ninguna de las sociedades relacionadas en cuanto a control efectivo sobre Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. responderán por las obligaciones que Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. adquiera en virtud del programa de emisión de pagarés descrito en este prospecto.

j) Litigios:

Actualmente Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no es parte como sujeto pasivo de ningún proceso judicial, administrativo o arbitral en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o frente a la Administración Pública ni lo ha sido en los últimos tres años, que pueda o haya tenido una incidencia importante sobre la situación financiera o patrimonial de la empresa.

Sin embargo, Inmobiliaria Pradera Xela, 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 Accionistas:

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

- l) Órgano de administración y principales ejecutivos del Emisor, así como entidades asesoras de la emisión bajo programa:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A es dirigida por los siguientes órganos de decisión, administración y gestión:

- Asamblea General de Accionistas
- Consejo de Administración
- Gerencias

Consejo de Administración del Emisor	
Presidente	Ricardo Gonzalez Díaz Duran
Vicepresidente	Rodrigo Guillermo Pemuelier Ingouville
Secretario	Mario Adolfo Moller Palma

Principales Ejecutivos del Emisor	
Gerente General y Representante Legal	Luis Arturo Villela Saravia
Gerente de Ingeniería y Construcción	Mario Barrios
Gerente Financiero	Rodrigo Guillermo Pemuelier Ingouville
Gerente Recursos Humanos	Ana Lucia Curn
Gerente Legal	Mario Adolfo Moller Palma

La entidad asesora de la presente emisión bajo programa es Valores CMI, S.A.

- m) Personal empleado y relaciones laborales:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. ha mantenido en el transcurso de su existencia excelentes relaciones con todo su personal. La cantidad de personal empleado en los últimos 6 años ha variado de la siguiente manera:

Año	Cantidad
2016	62
2017	83
2018	99
2019	120
2020	93
2021	97

A la fecha no existen sindicatos ni asociaciones solidaristas dentro de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.

- n) Dividendos distribuidos e intereses pagados:

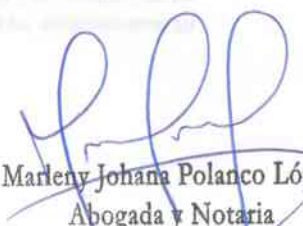
Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no ha decretado o distribuido dividendos en los últimos 5 años. Asimismo, no ha emitido valores de deuda que se encuentren vigentes a la fecha de este prospecto, por lo que tampoco ha pagado intereses por este concepto durante estos últimos 5 años.

2. FACTORES DE RIESGO

Las personas naturales o jurídicas que decidan realizar inversiones en los pagarés emitidos por Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., debe tener conocimiento de los riesgos a los cuales se encuentran expuestos, previo a tomar la decisión de inversión. Es responsabilidad de cada inversionista conocer y evaluar los riesgos relacionados a la inversión en PAGARES CMI-PRADERA I DÓLARES.

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 PCMIPRADERA I S. 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. Asimismo, estos factores de riesgo pueden evolucionar en el futuro, por lo que podrían ser actualizados a través de los informes del Emisor.

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.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Se considera de suma importancia el análisis de aquellos factores que podrían presentar algún riesgo para el cumplimiento de las operaciones de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., y para el inversionista, el cual está basado principalmente en la actividad de la entidad y su entorno. Sin embargo, en el momento de la elaboración del prospecto los factores de riesgo no constituyen afirmación o aseveraciones de que el emisor se encuentra actualmente afectado por alguno de ellos o que hayan generado una situación financiera inestable.

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

i) El desempeño financiero de los Centros Comerciales depende de hábitos de gastos de los consumidores y ventas de los arrendatarios

El sector de comercio minorista históricamente ha sido susceptible a periodos de desaceleración económica, lo que por lo general conduce a una disminución en el gasto de los consumidores. El éxito de los Centros Comerciales también depende de varios factores que se relacionan con el gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los consumidores, incluidas las condiciones económicas macroeconómicas del momento, condiciones generales de los negocios, disponibilidad de crédito al consumo, impuestos, confianza del consumidor sobre condiciones económicas futuras, etc.

El desempeño financiero depende del volumen de ventas de los arrendatarios y de su capacidad para crear un flujo de consumidores en nuestros Centros Comerciales, misma capacidad que depende de factores externos, tales como condiciones económicas de la región en la que se encuentra un Centro Comercial, el nivel de competencia de otros Centros Comerciales en el área de influencia, el desempeño de otros arrendatarios, etc. Una reducción en el tráfico de consumidores en los Centros Comerciales, como resultado de estos u otros factores, podría resultar en la disminución en el volumen de ventas de los arrendatarios, y por ende afectar negativamente la capacidad de los arrendatarios de pagar las rentas y otros servicios a los Centros Comerciales.

ii) Rentas fijas y rentas calculadas como porcentaje de ventas

Existe la posibilidad de que los contratos de arrendamiento establezcan la obligación de pago de una renta fija mínima, y una renta variable que se calcule después de aplicar un porcentaje predeterminado al monto de los ingresos generados por las ventas de los arrendatarios. En caso de que los ingresos generados por las ventas de los arrendatarios disminuyan durante un periodo determinado, el monto de renta a ser percibido bajo los contratos de arrendamiento que establezcan dicha mecánica para el cálculo de renta también disminuirá hasta llegar a la renta fija mínima, y por ende, podría verse afectada la capacidad de servicio de deuda del Emisor.

iii) La ocurrencia de accidentes en los Centros Comerciales del Emisor podría dañar sustancialmente su reputación, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre sus operaciones

Debido a que los Centros Comerciales son lugares públicos y tienen un gran flujo de tráfico, están expuestos a una variedad de incidentes fuera del control del Emisor, como accidentes y robos, lo que podría dañar a los visitantes y causar daños graves a nuestra imagen. Si cualquier de estos incidentes llegara a ocurrir, la afluencia del Centro Comercial podría reducirse debido a la falta de confianza en la seguridad del Centro Comercial, lo que podría afectar el volumen de ventas de los arrendatarios y los resultados de las operaciones del Centro Comercial. Además, ellos podrían resultar en responsabilidad civil y obligación de indemnización a las víctimas, lo que podría dar lugar a impactos adversos adicionales sobre las operaciones.

iv) Riesgo de no renovación de contratos de arrendamiento de los proyectos actuales o futuros

Cuando los arrendamientos en las propiedades existentes caducan, es posible que no sean renovados o los términos originales negociados sean modificados (por ejemplo, el precio de renta o mantenimiento). Además, es posible que no podamos arrendar nuevas propiedades con una ponderación adecuada de socios comerciales o condiciones que sean consistentes con nuestras proyecciones. En la medida en que nuestros planes de arrendamiento no sean alcanzados, el negocio, los resultados operativos y la situación financiera podrían verse afectados negativamente y, por consiguiente, afectar a los tenedores de la presente emisión de pagarés bajo programa.

v) Riesgo de que las cuotas de mantenimiento no cubran los gastos operativos

Existen costos de energía, seguridad, limpieza, seguros, administración, reparaciones, mantenimiento, mejoras en áreas comunes en las propiedades y gastos generales que son cubiertos a través de la cuota de mantenimiento (establecida de forma fija en cada contrato de arrendamiento en función de los metros rentados). En la medida en que los gastos operativos aumenten o exista un imprevisto, el

negocio, los resultados operativos y la situación financiera podría verse afectada negativamente afectando a su vez la posibilidad de cumplimiento para con los inversionistas de los pagarés aquí ofrecidos.

vi) Riesgo de que las anclas deterioren su desempeño o decidan retirarse de los Centros Comerciales

Las anclas representan un socio comercial estratégico muy importante dentro de los Centros Comerciales para atraer clientes y tráfico. Dentro de las propiedades actuales existen anclas que influyen directamente en la propuesta de valor al visitante (Supermercado, Cines, Restaurantes y Bancos). El deterioro en el desempeño de las anclas o el eventual retiro podría afectar negativamente el tráfico o la experiencia de los visitantes y por lo tanto los resultados operativos y la situación financiera podría verse afectada negativamente, y podría conllevar el incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.

vii) Riesgo de cambio en los patrones de consumo de los consumidores (ventas en internet)

El crecimiento de canales de venta alternativos (principalmente ventas en internet) podría afectar el desempeño de los socios comerciales que tengan un giro de negocio que compita directamente con las plataformas o empresas que ofrecen artículos en línea (por ejemplo, moda, electrónicos, artículos para bebe, etc.). La reducción de ventas y tráfico en algunos negocios podría generar que algunos socios comerciales reduzcan su pago de renta o rescindan sus contratos de arrendamiento, afectando negativamente los resultados de negocio y la capacidad de ejecutar la estrategia comercial, y ello podría conllevar a un posible incumplimiento para con los inversionistas de la presente emisión.

viii) Riesgo de que los proyectos de crecimiento sean afectados por incrementos en costos de construcción, disponibilidad de fuentes de financiamiento o autorizaciones regulatorias (licencias).

Para alcanzar los planes de crecimiento del negocio es necesario ejecutar el portafolio de proyectos en desarrollo según la planificación establecida (en tiempo y al costo presupuestado). Cualquier variación en la ejecución del proyecto puede afectar la rentabilidad y desempeño financiero futuro del Centro Comercial. Así mismo, es necesario contar con las fuentes de financiamiento adecuadas para habilitar el crecimiento del pipeline.

ix) Riesgo de incumplimiento de planes para mejorar la rentabilidad y disminuir el apalancamiento

De conformidad con el Informe de Calificación de Riesgo emitido por Fitch Centroamérica, los márgenes operativos del portafolio de propiedades de la emisora han mantenido un nivel considerado bajo en la industria, se estima que la emisora alcanzará una mayor rentabilidad a través de mejoras en mezclas comerciales y una reducción en gastos de servicios profesionales. Asimismo, se estima que el indicador de apalancamiento utilizado por la entidad calificadora resulta en un nivel por encima de los adecuados. Se pretende que este indicador de apalancamiento disminuya dado un crecimiento en ingresos por rentas fijas, a la reducción de gastos operativos ya mencionada y al refinanciamiento de la deuda a través de la presente emisión de pagarés. Existe el riesgo de que esta planificación no rinda los resultados esperados, en cuyo caso la rentabilidad seguiría siendo baja y el apalancamiento siendo alto, con el consecuente efecto sobre la situación financiera de la emisora y, por tanto, su posibilidad de cumplir o no con las obligaciones generadas por el presente programa de emisión.

x) Riesgo de que los activos sean sujetos a un ajuste de acuerdo con metodología de valuación NIIF.

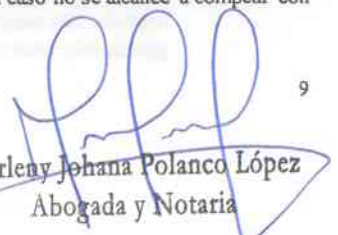
Los activos inmobiliarios pueden ser ajustados cuando existan eventos o cambios que afecten materialmente su valor razonable. La evaluación de los activos está sujeta a la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en donde el análisis y los ajustes que correspondan podrían afectar negativamente los resultados financieros.

xi) Riesgo de no poder gestionar ágilmente la composición de los activos inmobiliarios

Las propiedades representan el mayor activo de la empresa y son consideradas inversiones relativamente ilíquidas debido a la dificultad de encontrar un comprador fácilmente. Como resultado, la habilidad de vender una o más propiedades en el momento deseado es limitada, lo cual podría afectar negativamente los resultados financieros de la empresa.

xii) Riesgo de competencia que podría afectar la rentabilidad del negocio.

Los Centros Comerciales compiten con otros operadores en la misma industria que cuentan con una propuesta comparable. La presencia de alternativas hacia el cliente objetivo podría afectar el desempeño en ventas y tráfico. En caso no se alcance a competir con


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

una propuesta superior, existe el riesgo de perder participación de mercado afectando los resultados operativos y la condición financiera del emisor.

xiii) Riesgo de ataques cibernéticos o deficiencias en la seguridad

Un ataque cibernético a los sistemas o computadoras podría representar un riesgo en la confidencialidad, integridad o disponibilidad de la información. Así mismo, un ataque cibernético podría afectar la continuidad del negocio por medio de la interrupción operativa (facturación, cobros, parqueos, etc.) dañando la relación con los socios comerciales y visitantes.

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 al emisor, por lo cual Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no tiene un control directo sobre los mismos.

i) Políticos y Sociales

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

ii) Económicos

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

iii) Sistema de Justicia

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

i) Política Fiscal

Cualquier modificación a las leyes fiscales, así como los criterios con relación a la aplicación de la legislación fiscal por parte de las autoridades fiscales podrían representar un riesgo para los resultados de nuestras operaciones.

iv) Aspectos Ambientales

Los centros comerciales que forman parte de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. se encuentran sujetos al cumplimiento de las leyes ambientales aplicables a sus operaciones en la República de Guatemala. El incumplimiento de estas podría significar el inicio de procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de la compañía y podría derivar en la interrupción de operaciones o desarrollo de cualquier proyecto en incumplimiento de las mismas. Asimismo, Inmobiliaria Pradera, S.A. podría no ser capaz de obtener o retrasarse en la obtención de todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción y otros permisos necesarios para proyectos a futuro.

c) **Factores de riesgos específicos a los valores**

ii) Volatilidad en el tipo de cambio

El riesgo de volatilidad en el tipo de cambio puede afectar a la entidad en el momento en que existe descalce en los ingresos y egresos del emisor. Las rentas de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. en su mayoría están pactadas en dólares, sin embargo, existen algunos negocios que pagan la renta en quetzales. En el caso de las obligaciones financieras todas se encuentran en moneda de dólares por lo que cambios materiales en el tipo de cambio pueden afectar poco el desempeño financiero del emisor.

iii) Volatilidad en tasa de interés

El incremento en las tasas de interés del mercado puede aumentar el estrés del flujo de fondos del emisor, incrementando la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones. En el evento que este riesgo se materialice en una forma extrema puede también afectar el negocio de los socios comerciales del emisor.

iv) Posibilidad de variación en el precio de los valores

Los valores de la presente emisión 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 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 al precio en que el inversionista tiene registrada su inversión, esto significaría una pérdida de capital.

v) Ilquidez en mercado secundario

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

d) **Otros Factores de Riesgo**i) Política Monetaria, cambiaria y crediticia

Si las políticas monetarias, cambiarias y crediticias no son claras y sus objetivos no están bien definidos, pueden generar incertidumbre en la economía, lo que podría generar problemas en las carteras de los bancos locales, que a la vez podrían afectar la liquidez del mercado, causando un alza inesperada en las tasas de interés, así como una recesión en la economía del país.

ii) Volatilidad en el tipo de cambio

El riesgo de volatilidad en el tipo de cambio puede afectar a la entidad en el momento en que existe descalce en los ingresos y egresos del emisor. Las rentas de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. en su mayoría están pactadas en dólares, sin embargo, existen algunos negocios que pagan la renta en quetzales. En el caso de las obligaciones financieras todas se encuentran en moneda dólares por lo que cambios materiales en el tipo de cambio pueden afectar el desempeño financiero del emisor.

iii) Volatilidad en tasa de interés


El incremento en las tasas de interés del mercado puede aumentar el estrés del flujo de fondos del emisor, incrementando la posibilidad de incumplimiento de sus obligaciones. En el evento que este riesgo se materialice en una forma extrema puede también afectar el negocio de los socios comerciales del emisor.

iv) Desastres Naturales o de Fuerza Mayor

Situaciones extremas como desastres naturales relativos a condiciones climáticas o de cualquier otra índole (terremotos, paros, estado de sitio, pandemia, etc.) podrían reducir los ingresos del emisor, afectando al país a tal punto que la economía se viera paralizado por cierto periodo de tiempo.

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

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 Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios y, por ende, la situación financiera de la entidad.


11
Madleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

e) Nivel de Apalancamiento y Sistema de Pago

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., realiza una medición del nivel de apalancamiento, para lo cual se toma como base el pasivo total sobre el patrimonio. Para el año 2021, el nivel de apalancamiento fue de 2.1.

Pasivo Total / Patrimonio	
Año	Nivel
2017	1.8
2018	1.6
2019	1.8
2020	1.9
2021	2.1

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

Pasivo Total / Activo Total	
Año	Nivel
2017	64.6%
2018	61.1%
2019	64.4%
2020	66.0%
2021	67.4%

El cumplimiento de las obligaciones no depende en su totalidad de futuras colocaciones, ya que la deuda podrá ser amortizada con flujos de efectivo propios.

Adicionalmente, la obtención de financiamiento puede ser estructurada de manera que permita un crecimiento del emisor sin afectar sustancialmente sus índices de endeudamiento.

f) Proyecciones Financieras

A continuación, se presentan las proyecciones de flujo de caja del Emisor para el periodo 2022-2030. Las proyecciones se han preparado mediante la utilización de supuestos sobre variables de negocio y económicas que son inciertas, por lo que las mismas no representan una aseveración en firme sobre la evolución futura de los resultados del negocio.

Estado de Flujo de Efectivo

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Actividades de Operación									
Utilidad Neta	1,411,427	2,043,288	3,528,905	5,582,253	6,714,790	7,517,454	9,426,544	10,134,168	12,103,661
Depreciación	3,758,632	3,982,627	4,369,243	4,461,990	4,478,370	4,668,862	4,878,936	5,108,532	5,365,253
Interés Gasto	4,455,728	4,979,728	5,358,793	5,366,284	5,192,605	5,332,368	5,401,145	5,500,776	5,694,690
Ajustes Capital de Trabajo	(233,776)	214,797	(106,909)	(113,225)	(57,802)	(61,578)	(130,763)	(71,388)	(144,382)
Cashflow de Actividades de Operación	9,392,011	11,220,440	13,150,031	15,297,303	16,328,164	17,457,106	19,575,862	20,672,088	23,019,221
Actividades de Inversión									
Adiciones de Activos (Capex)	(2,253,361)	(20,893,680)	(10,548,301)	(3,441,895)	(6,801,134)	(14,785,193)	(7,142,967)	(17,948,744)	(7,568,968)
Disposición de Activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Financieros	104,272	467,897	369,082	420,841	573,895	495,757	393,855	294,224	246,560
Adquisición de Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow de Actividades de Inversión	(2,149,089)	(20,425,783)	(10,179,218)	(3,021,054)	(6,227,239)	(14,289,437)	(6,749,111)	(17,654,520)	(7,322,408)
Actividades de Financiamiento									
Prestamos Bancarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión Pagares CMI-PRADERA 1 Dólares	76,000,000	19,500,000	4,500,000	11,250,000	-	15,000,000	-	-	48,750,000
Amortizaciones Pagares CMI-PRADERA 1 Dólares	-	-	-	(11,250,000)	-	(15,000,000)	-	-	(48,750,000)
Amortizaciones a Créditos Bancarios	(75,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Interés Gasto	(4,560,000)	(5,447,625)	(5,727,875)	(5,787,125)	(5,766,500)	(5,828,125)	(5,795,000)	(5,795,000)	(5,941,250)
Dividendos Pagados	-	-	-	-	(4,006,798)	(5,480,039)	(6,229,418)	(4,667,232)	(9,643,479)
Aportes a Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow de Actividades de Financiamiento	(3,560,000)	14,052,375	(1,227,875)	(5,787,125)	(9,773,298)	(11,308,164)	(12,024,418)	(10,462,232)	(15,584,729)
Cambio en Efectivo	3,682,922	4,847,032	1,742,938	6,489,124	327,627	(8,140,495)	802,332	(7,444,663)	112,084
Balances de Efectivo B f	1,991,969	5,674,891	10,521,923	12,264,861	18,753,985	19,081,612	10,941,117	11,743,449	4,298,786
Balances de Efectivo C f	5,674,891	10,521,923	12,264,861	18,753,985	19,081,612	10,941,117	11,743,449	4,298,786	4,410,870

3. OTROS DATOS

a) Competitividad del Emisor:

i) Posición competitiva del emisor

Actualmente Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. se encuentra situada entre las primeras tres empresas dentro de la industria de Centros Comerciales en Guatemala. Los Centros Comerciales de IPX son líderes en las comunidades en las que operan; esto se basa en estudios e investigaciones efectuadas por el Emisor y debido a que no existen fuentes que avalen estos datos de forma fidedigna, cada empresa evalúa su competencia conforme a los datos con que cuenta y tenga acceso.

ii) Principales competidores

Entre las empresas competidoras dentro de la industria de Centros Comerciales en Guatemala se encuentran:

- Spectrum
- Metroproyectos
- Grupo Eskala
- Grupo Abarca


iii) Dependencia del emisor

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no tiene dependencia alguna con entidades gubernamentales o protección legislativa o gubernamental que promueva la inversión o respecto a patentes, licencias o contratos industriales, comerciales o financieros.

b) Política de Inversiones:

i) Breve descripción de los activos fijos:

Por la naturaleza del giro de negocio de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. –consistente en el diseño, construcción, arrendamiento y administración de inmuebles, principalmente de Centros Comerciales- existen inversiones significativas en activos fijos. A continuación, se brinda un detalle de los principales activos fijos propiedad de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. y su área bruta rentable (ABR):


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Nombre Propiedad	Año Inauguración	Tipo Activo	Ubicación (Municipio, Departamento)	Área Bruta Rentable (m ²)	No. Locales	No. Kioscos
Pradera Chiquimula	2007	Comunitario	Chiquimula, Chiquimula	22,032	134	34
Pradera Huehuetenango	2008	Comunitario	Huehuetenango, Huehuetenango	21,388	170	49
Pradera Puerto Barrios	2006	Comunitario	Puerto Barrios, Izabal	21,351	105	21
Pradera Quetzaltenango	2001	Regional	Quetzaltenango, Quetzaltenango	20,884	67	28
Pradera Escuintla	2006	Comunitario	Escuintla, Escuintla	14,960	96	25
Pradera Chimaltenango	2005	Comunitario	Chimaltenango, Chimaltenango	14,413	119	30
Pradera Zacapa	2019	Comunitario	Zacapa, Zacapa	9,250	75	22
Pradera Palín	2007	Conveniencia	Palín, Escuintla	4,278	36	7
Galerías la Pradera	1993	Regional	Guatemala, Guatemala	3,153	27	22
Pradera Santa Lucía Cotz	2007	Conveniencia	Sta. Lucía Cotz., Escuintla	1,161	12	5
Centro Empresarial	1905	Locales	Guatemala, Guatemala	657	4	-
Total				133,526	845	243

ii) Inversiones en otras sociedades:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no cuenta con inversiones en otras sociedades que excedan el 5% del capital ajeno o el 10% de los activos totales.

iii) Inversiones en curso de realización:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. realiza inversiones de mantenimiento de sus bienes inmuebles como sus principales activos. Adicional a estas inversiones recurrentes, no se cuenta con inversiones en curso a la fecha del presente prospecto.

iv) Principales inversiones futuras:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. realiza inversiones de mantenimiento de sus bienes inmuebles como sus principales activos. Adicional a estas inversiones recurrentes, no se cuenta con inversiones futuras materiales autorizadas a la fecha del presente prospecto.

c) Emisiones anteriores:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no cuenta con emisiones anteriores.

d) Emisiones vigentes:

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no cuenta con emisiones vigentes.

e) Covenants

Esta emisión bajo programa no está sujeta a tipo alguno de acuerdo, condicionante o *covenant*. Asimismo, no existen limitaciones de índole alguna adquiridas previo a esta emisión bajo programa para con otras instituciones.

II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

a) Denominación y clave de cotización:

La presente emisión se denomina PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES y la clave de cotización es PCMIPRADERA 15.

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

La emisión bajo programa se autoriza según Acta No. 90 que contiene la sesión celebrada con fecha 21 de junio de 2022 por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., en la cual se determinaron cada una de las características de la presente emisión bajo programa.

c) Cupo global de la emisión bajo programa:

La emisión de PAGARES CMI-PRADERA 1 DÓLARES es por un importe máximo revolvente de CIEN MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 100,000,000.00).

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

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

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

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

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

f) Destino de los Fondos:

El destino de los fondos obtenidos por medio de la emisión bajo programa será para el refinanciamiento de deuda existente y gastos generales asociados al giro del negocio. Los fondos captados a través de la presente emisión tienen como objetivo diversificar las fuentes de fondeo y optimizar los flujos para habilitar la estrategia de crecimiento del emisor.

g) Moneda:


La emisión bajo programa será en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

h) Valor nominal:

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00).

i) Inversión mínima:

La inversión mínima en los valores de la presente emisión bajo programa será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00).


15
Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

j) Fecha de emisión:

Se refiere a la fecha en la que se considera emitido un valor bajo programa y a partir del cual se computa el cálculo de intereses. Esta fecha, para cada potencial serie en particular, que se dará a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública en donde se convoque a subasta holandesa.

k) Fecha de liquidación de la operación de adquisición:

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

l) Mercado:

Los valores de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. serán inscritos para oferta pública en los mercados primario y secundario de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

m) Precio de colocación, precio de suscripción:

Los valores de la presente emisión bajo programa serán colocados a su valor nominal. Del mismo modo se procederá en caso de otorgarse un contrato de suscripción (en el sentido de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías). Una vez determinada la tasa de interés en la primera subasta que se lleve a cabo para la colocación de los valores, estos podrán adquirirse o negociarse a prima o descuento.

n) Descripción de las garantías que respaldan los valores:

No se ha otorgado una garantía específica que respalde al presente programa de emisión; en todo caso, de forma general, Inmobiliaria Pradera Xela, S.A responde con todos los derechos enajenables que posea al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés de esta emisión bajo programa.

o) Descripción de los derechos vinculados a los valores:

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

- i) A recibir los intereses ofrecidos por el Emisor con la periodicidad indicada en el aviso de oferta pública (AOP) respectivo;
- ii) A recibir el pago de 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 de los gastos estimados aplicados al inversionista por el Emisor o el Oferente:

El Emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista.

q) Amortización anticipada (por resolución del Emisor):

Los pagarés de este programa de emisión, no podrán ser amortizados anticipadamente por parte del Emisor.

r) Vencimiento anticipado (a solicitud del inversionista):

Los pagarés de este programa de emisión no podrán ser amortizados anticipadamente por solicitud del inversionista.

s) Aspectos impositivos generales de los valores:

Los intereses generados de las inversiones realizadas en valores del programa de emisión aquí detallado, estarán sujetos a una retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Cada inversionista deberá de consultar con asesor fiscal independiente para la determinación definitiva de las implicaciones fiscales sobre su inversión. Es importante que consulte con un Asesor de Impuestos respecto de los efectos que los impuestos tienen en el rendimiento de la inversión.



Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Una entidad parte de Corporación Multi Inversiones



t) Indicación sobre el Representante de Inversionistas:

El presente programa de emisión de valores no cuenta con la figura de Representante de Inversionistas

u) Denominación y domicilio de los agentes financieros:

El Agente de Bolsa a cargo de la colocación y negociación de la emisión bajo programa es la entidad Valores CMI, S.A. cuya dirección es 18 calle, 24-69 Zona 10, Centro Empresarial Zona Pradera, Torre I, nivel 8, oficina 809, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

v) Entidad Depositaria:

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes. Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de capital e intereses, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos.

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) Relaciones del Emisor con el Agente Colocador (Agente de Bolsa) o Miembros de la Red de Colocación:

Tanto el Emisor como Valores CMI, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) forman parte de Corporación Multi Inversiones. 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).

y) Forma de circulación de los valores:

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

2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

a) Número de series a emitir:

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

Cada vez que el Emisor lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor y siempre de manera que la totalidad de pagarés no vencidos no exceda en ningún momento de CIENTO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (S.100,000,000.00).

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

Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

- i) Estar constituida por monto mínimo de Q.10,000,000.00 o su equivalente en DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA;
- ii) 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 su equivalente en DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; o
- iii) Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q.1,000,000.00 o su equivalente en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

b) Plazo de vencimiento de los valores:

El plazo de vencimiento de los valores correspondientes a cada serie será determinado en el respectivo Aviso de Oferta Pública. Dicho plazo será contado a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

c) Información sobre los intereses y capital:

- i) Tipo de interés nominal o tasa máxima de rentabilidad ofrecida

La tasa de interés para cada serie será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública. Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. Los valores representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie, generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier título-valor de la serie de que se trate. El pago de los intereses podrá pactarse mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, según lo establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública.

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Pagarés PCMIPRADERA1S 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 del periodo respectivo, se procederá de la siguiente manera: Al valor de adquisición del pagaré (que podrá ser a su valor nominal, con prima o descuento) el inversionista deberá añadir una suma equivalente al cien por ciento (100%) de los intereses corridos sobre el valor nominal (el "monto a compensar").

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

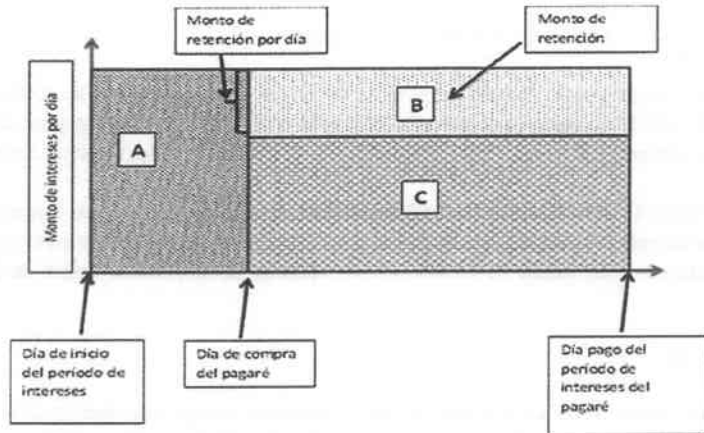
El "monto a compensar" no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el inversionista, sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al inversionista.

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

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



Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Una entidad parte de Corporación Multi Inversiones



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. Es responsabilidad del inversionista el realizar las consultas en materia fiscal de forma independiente con su asesor fiscal.

ii) Base del cálculo (360 o 365 días):

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

iii) Procedimiento de pago de los mismo

El procedimiento para determinar los intereses que generen los valores de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, se publicarán en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

iv) Lugar de pago de intereses y capital:

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

v) 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* de un valor para los inversionistas:

Estructurador y Agente Líder Colocador	Valores CMI, S.A.
Emisor	Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Fecha de subasta	28 de febrero de 2022
Fecha de liquidación	28 de febrero de 2022
Plazo de la serie	1095 días
Base de cálculo	365 días
Monto de la inversión	US\$10,000.00
Periodicidad de pago	Semestral
Tasa de interés	5.00%
Interés semestral nominal	US\$250.00

NOTA: Tomar en cuenta que costos tales como la custodia, la administración de los valores (incluyendo el cobro de derechos), en caso de aplicar podrían ser trasladados al inversionista.

19
Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

vi) Plazo para 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 día hábil siguiente del plazo al que se haya sujetado la frecuencia de pago de los intereses o al vencimiento, de acuerdo con lo que conste en los registros correspondientes.

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

vii) Entidad depositaria:

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

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

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

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

e) Calificación de riesgo:

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

En virtud de tal disposición, se adjunta a este prospecto la calificación respectiva, la cual fue otorgada por FITCH CENTROAMÉRICA, S.A., entidad inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Mercancías, otorgando al emisor una calificación a largo plazo “BBB+ (gtm)”, PERSPECTIVA ESTABLE, con fecha 21 de junio de 2022.

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, no constituye 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 cumplimiento. Sus procedimientos, políticas y Código de Conducta son los mismos de Fitch Inc. a nivel mundial.

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 17 de junio de 2022 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el [] de [] de 2022, bajo el código [].

b) Plazos de colocación de la oferta pública:

En términos generales, el plazo de colocación en mercado primario será el mismo que el de la oferta pública en dicho mercado, es decir, 3 años. Los plazos de colocación de cada una de las series serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública, y en ningún caso podrán extenderse más allá de 60 días de emitidos 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 del programa de emisión para la colocación de valores en mercado primario es de 3 años contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el ## de ##### de #####. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

d) Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación:

El proceso de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizará conforme 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 la 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 la subasta holandesa por tasa, de conformidad con el Normativo de Subasta Holandesa Bursátil a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

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

Las potenciales series a ser ofertadas mediante subasta holandesa podrán contemplar la posibilidad de sobre-adjudicación. Dicha posibilidad de sobre-adjudicación estará sujeta a las normas establecidas en el Normativo de Subasta Holandesa Bursátil de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., así como por las condiciones específicas establecidas por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP).

g) Colocación y contrato de suscripción de valores:

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.

Marley Johana Polanco López
Abogada y Notaria

h) Modalidades de pago:

Los pagos de capital e intereses 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 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 inversionistas no reciban en los periodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario, 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) Legislación y tribunales competentes

La presente emisión PAGARES CMI-PRADERA I DÓLARES, está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala. En caso de suscitarse algún litigio, serán competencias de los tribunales de la ciudad de Guatemala.

ii) Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado

La presente emisión es revolvente; por lo tanto, el monto máximo a emitir en cualquier momento dentro del plazo aprobado para su colocación en mercado primario (es decir, tres años), dependerá de la cantidad de valores en circulación en ese momento.

iii) Suscripción

La presente emisión bajo programa será ofertada públicamente en mercado primario y secundario en Bolsa de Valores Nacional, S.A.; no existe acuerdo de suscripción total o parcial de dicha emisión con algún Agente de Bolsa.

iv) Fecha de vencimiento de la oferta pública

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

j) Modalidad de colocación:

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

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

III. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Estados financieros auditados:

Adjunto al presente prospecto se incluyen los estados financieros auditados por la firma Deloitte, acompañados de la opinión de auditoría externa correspondiente:

i) Al 31 de diciembre de 2019

Adjunto al presente prospecto se incluyen los estados financieros auditados por la firma Ernst & Young, acompañados de la opinión de auditoría externa correspondiente:

ii) Al 31 de diciembre de 2020

iii) Al 31 de diciembre de 2021

Nota: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados por la Administración el 23 de mayo de 2022. 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.

b) Contingencias:

A la fecha, Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no cuenta con algún pasivo contingente.

c) Opinión de auditor externo:

La firma Deloitte Guatemala, S.A. auditó a Inmobiliaria Pradera Xela hasta el periodo contable finalizado el 31 de diciembre de 2019. A partir del periodo contable 2020, Ernst & Young, S.A. es la firma de auditoría externa independiente contratada por Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. Los estados financieros auditados adjuntos se encuentran acompañados de las respectivas opiniones de auditoría externa emitidas por Deloitte Guatemala, S.A. y Ernst & Young, S.A., según los periodos contables descritos.

d) Estados financieros internos:

Dado que los últimos estados financieros auditados que se presentan son al 31 de diciembre de 2021, no se adjuntan estados financieros internos.

e) Situación fiscal:

Actualmente Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. es parte de dos procesos administrativos de defensa ante resoluciones de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT):

- Amparo presentado por IPX ante la Sala Segunda del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en 2016, contra resolución de la SAT que confirmó ajustes al ISR por US\$168,398 más multa del 100% e intereses por retenciones no efectuadas en 2012 a personas no domiciliadas en Guatemala. A través de resolución del Directorio no. 181-2016, la SAT declaró nulidad parcial de US\$ 86,973 del ajuste original, quedando un monto en contención de US\$ 81,425 más multa e intereses. En abril del 2021 se evacuó la vista del proceso contencioso administrativo y éste se encuentra pendiente de sentencia. En 2021, la administración del emisor realizó una provisión contable por US\$264,587 contemplando el monto en contención, incluyendo multa e intereses.
- Recurso de revocatoria presentado por IPX ante el Tribunal Administrativo Tributario y Aduanero de la SAT el 12 de diciembre de 2020 contra resolución de la SAT que confirmó ajustes al ISR por US\$623,865 más multa del 100% e intereses. En su resolución de ajuste, la SAT aduce la no deducibilidad de intereses bancarios pagados a una entidad extranjera durante el periodo 2013. El recurso se encuentra pendiente de resolución por parte del Tribunal. La administración del Emisor considera que dicho recurso tiene posibilidades de éxito, por lo que no ha realizado una provisión por este monto.

Aparte de estos dos procesos administrativos, Inmobiliaria Pradera Xela, 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 ni lo ha sido en los últimos tres años, que pueda o haya tenido una incidencia importante sobre la situación financiera o patrimonial.

f) Perspectivas:

Se adjunta en el presente prospecto proyecciones financieras de los estados financieros de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. para los siguientes 8 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 puedan generar a futuro.

g) Información sobre el auditor externo:

La entidad Deloitte Guatemala, S.A. es una firma de auditoría externa independiente contratada por Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. y quien ha certificado los estados financieros al 31 de diciembre y 2019 adjuntos al presente prospecto. Deloitte Guatemala tiene sus oficinas centrales en 5 avenida 5-55 zona 14 Edificio Europlaza Torre 4 Nivel 8, Ciudad de Guatemala. Tel. +502 2384 6500 página web: www2.deloitte.com/gt

La entidad Ernst & Young, S.A. es una firma de auditoría externa independiente contratada por Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. y quien ha certificado los estados financieros al 31 de diciembre 2021 y 2020 adjuntos al presente prospecto. Ernst & Young tiene sus oficinas centrales en Europlaza World Business Center, Penthouse Torre I, Pisos 19 y 20, 5 avenida 5-55 zona 14, Ciudad de Guatemala. Tel. +502 2386 2400, página web: www.ey.com/es_gt.

h) Índices financieros:

Abajo se encuentran los índices financieros de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A., correspondientes a los periodos de cierre fiscales comprendidos del 2019 al 2021 basados en resultados auditados

Indicador	Unidades	2021	2020	2019
Activo Corriente (A)	US\$ millones	7.98	8.09	10.28
Pasivo Corriente (B)	US\$ millones	3.59	2.22	73.48
<i>Razón Circulante (A/B)</i>	<i>Veces</i>	<i>2.22</i>	<i>3.63</i>	<i>0.14</i>
Ventas al Crédito (C)	US\$ millones	24.65	20.21	24.80
Cuentas por Cobrar (D=D.1+D.2)	US\$ millones	3.57	5.32	1.07
Arrendamientos por Cobrar Corto Plazo (D.1).....	US\$ millones	2.23	1.69	0.71
Arrendamientos por Cobrar Largo Plazo (D.2).....	US\$ millones	1.34	3.63	0.36
<i>Rotación de Cuentas por Cobrar (C/D) ...</i>	<i>Veces</i>	<i>6.91</i>	<i>3.80</i>	<i>23.26</i>
Total Pasivo (A)	US\$ millones	95.37	93.45	88.41
Total Activo (B)	US\$ millones	141.44	141.51	137.23
<i>Razón de Endeudamiento (A/B)</i>	<i>Veces</i>	<i>0.67</i>	<i>0.66</i>	<i>0.64</i>
Total Pasivo (C)	US\$ millones	95.37	93.45	88.41
Capital Contable (D)	US\$ millones	46.07	48.07	48.82
<i>Razón Pasivo Capital (C/D)</i>	<i>Veces</i>	<i>2.07</i>	<i>1.94</i>	<i>1.81</i>
EBITDA (E = E.1+E.2+E.3+E.4)	US\$ millones	6.17	6.47	6.25
Utilidad Neta (E.1).....	US\$ millones	-1.98	-0.73	4.25
Impuestos (E.2).....	US\$ millones	0.74	1.08	0.10
Gastos Financieros (E.3).....	US\$ millones	3.23	2.35	-0.38
Depreciación y Amortización (E.4)....	US\$ millones	4.18	4.03	2.28
Gastos de Intereses por Préstamos (F)	US\$ millones	3.96	3.77	2.82
<i>Cobertura de Intereses (E/F)</i>	<i>Veces</i>	<i>1.56</i>	<i>1.79</i>	<i>2.22</i>
EBITDA (A)	US\$ millones	6.17	6.47	6.25
Ingresos Totales (B)	US\$ millones	24.65	20.21	24.80
<i>Margen EBITDA (A/B*100)</i>	<i>%</i>	<i>25.0%</i>	<i>33.3%</i>	<i>25.2%</i>
Utilidad Neta (C)	US\$ millones	-1.98	-0.73	4.25
Ingresos Totales (D)	US\$ millones	24.65	20.21	24.80
<i>Margen Neto (C/D*100)</i>	<i>%</i>	<i>-8.0%</i>	<i>-3.6%</i>	<i>17.1%</i>
Utilidad Neta (E)	US\$ millones	-1.98	-0.73	4.25
Patrimonio Accionistas (F)	US\$ millones	46.07	48.07	48.82

Indicador	Unidades	2021	2020	2019
Activo Inmovilizado (A)	US\$ millones	125.44	127.36	125.98
Total Activo (B)	US\$ millones	141.44	141.51	137.23
<i>Inmovilización de la Inversión (A/B)</i>	<i>Veces</i>	<i>0.89</i>	<i>0.90</i>	<i>0.92</i>

i) Información de sociedades en donde se tiene inversión:

A la fecha del presente prospecto, Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. no cuenta con inversiones societarias.

j) Informe del Órgano de Administración:

Se adjunta al presente prospecto el Informe del Órgano de Administración de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. correspondientes a los ejercicios 2019 2020 y 2021.

k) Casos especiales de divulgación de información:


Pérdidas en el último ejercicio

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de coronavirus como pandemia. A nivel global, distintos gobiernos -incluyendo el Gobierno de Guatemala- aprobaron la implementación de restricciones a la movilización internacional y local, incluyendo el cierre de oficinas, negocios, escuelas, comercios y otros lugares públicos, estableciendo toques de queda o cuarentenas. Estas restricciones, así como los peligros del virus, produjeron una reducción significativa de la movilidad y una alteración severa de la actividad económica mundial, cuyo efecto fue visible en Guatemala a partir de mediados de marzo de 2020.

El Gobierno de Guatemala implementó restricciones a partir de mediados de marzo 2020 y éstas fueron generalmente mantenidas a lo largo del segundo y tercer trimestre del mismo año. Durante este periodo, nuestras oficinas administrativas y centros comerciales Pradera estuvieron operando de forma parcial, ya que únicamente los arrendatarios cuyas operaciones estaban asociadas a actividades esenciales tales como bancos, farmacias y restaurantes con servicio a domicilio se les permitía operar. De tal forma que el principal impacto financiero para el Emisor correspondió a la condonación del cobro de renta a los arrendatarios que no estuvieron operando, a quienes únicamente se realizó el cobro de cuotas de mantenimiento y servicios generales de forma regular.

A finales de julio de 2020, el Gobierno de Guatemala implementó un sistema de alertas sanitarias para determinar la disminución o aumento de las restricciones de actividades en los sectores de la economía, en base al número de casos confirmados, pruebas realizadas y positividad de cada municipio del país. Este sistema permitió una gradual liberación de las restricciones entre el último trimestre del 2020 y todo el año 2021. Durante este periodo, IPX mantuvo descuentos focalizados a los sectores comerciales más afectados por estas restricciones (entre ellos cines, gimnasios, restaurantes y entretenimiento).

Debido a estos impactos en las rentas del 2020 y 2021, Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. tuvo pérdidas de US\$ 751,211 y US\$ 1,978,735 en esos años, respectivamente. Por medio de la aplicación de descuentos focalizados, IPX logró resiliencia y fidelidad de sus socios comerciales durante la pandemia, manteniendo altos niveles de ocupación durante este periodo. Estos niveles de ocupación colocan a IPX en una posición fortalecida para la recuperación de nuestros resultados operativos a niveles prepandemia conforme se normaliza la actividad comercial de nuestros socios comerciales y la actividad social en las regiones en donde operamos. Así mismo, la gerencia busca mejorar la rentabilidad del Emisor a partir del 2022 a través de mejoras comerciales y una estrategia de optimización de gastos no directamente relacionados a la actividad comercial de la empresa. De conformidad con lo establecido en el Informe de Calificación adjunto se estima que el Emisor alcance una rentabilidad mayor principalmente a través de mejoras en mezclas comerciales y una reducción material, superior en 30% en 2022, en el gasto de servicios profesionales, como parte de una estrategia de la matriz CMI para redistribuir los servicios intercompañías.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria



Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Una entidad parte de Corporación Multi Inversiones



IV. CONSIDERACIONES ESPECIALES

La información contenida en este prospecto puede ser consultada en la página web del Registro del Mercado de Valores y Mercancías y de la 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 al mismo por actualizaciones anuales durante la vigencia de la Oferta Pública y de forma mensual los hechos relevantes de la Emisora; en ambos casos podrán consultarse en el sitio web de la Bolsa de Valores Nacional.



www.rmvn.gob.gt/



www.bvnsa.com.gt/



18 calle 24-69, Zona 10 Centro Empresarial Zon Pradera, Torre I, Nivel 8, Ofic. 809