



Contadores públicos y
consultores gerenciales

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

JUNTO CON

NUESTRO INFORME
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES

Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S.C.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Dictamen sobre Estados Financieros

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

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

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

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

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

Opinión

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

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED



Lic. Hugo Arévalo Pérez

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,

3 de febrero de 2012.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

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

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

1. Breve historia de la Compañía

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

2. Unidad monetaria

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

3. Principales políticas contables

(a) Bases de presentación

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

(b) Bienes en arrendamiento

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

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

(c) Estimación para cuentas incobrables

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

(d) Inversiones en acciones

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

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

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

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

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

(f) Indemnizaciones

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

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

(g) Productos de arrendamientos

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

(h) Opciones de compra

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

(i) Administración de riesgos

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

Riesgo de crédito y de contraparte

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de liquidez y financiamiento

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

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

4. Efectivo

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

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

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

5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

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

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

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

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

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

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

6. Cuentas por cobrar –Neto

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

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

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

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

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

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

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

7. Impuestos por liquidar

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

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

8. Inversión en acciones

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

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

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

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

10. Préstamos bancarios

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

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

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

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

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

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

11. Pagarés financieros

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

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

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

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

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

12. Cuentas por pagar

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

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

13. Depósitos en garantía

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

14. Otras cuentas acreedoras

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

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

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

15. Seguros no vencidos

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

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

16. Reserva legal

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

17. Ingresos

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

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

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

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

18. Gastos financieros

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

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

19. Gastos de administración

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

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

20. Participación en Compañías Asociadas

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

21. Otros ingresos (gastos) -Neto

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

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

22. Impuesto Sobre la Renta

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

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

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