

- **Introducción**

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

- **Características de la emisión:**

<b>EMISIÓN:</b>	Obligaciones al portador
<b>EMISOR:</b>	<b>ARRENDATOTEM S.A.</b>
<b>ACTIVIDAD:</b>	ACTIVIDADES DE ALQUILER Y ARRENDAMIENTO
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2021-00005220
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	junio 22 del 2021
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR COLOCADOR:</b>	Casa de Valores ADVFIN S.A.
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	Decevale
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	Class International Ratings Calificadora de Riesgo S.A.
<b>MONTO Y MONEDA:</b>	US\$ 2,200,000.00
<b>PLAZO:</b>	1800 días
<b>TASA:</b>	9.00%
<b>GARANTÍA:</b>	General y Específico
<b>DESTINO:</b>	50% Capital de Trabajo (pago a proveedores, adquisición para el giro propio de la empresa, compra y/o alquiler de proyectos tecnológico, pago de servicios complementarios) 50% Cancelación de Pasivos (instituciones financieras privadas locales).
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	CIR S.A. <b>AAA-</b> junio/2025
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	CIR S.A. <b>AAA-</b> diciembre/2025

- **Responsabilidad del Emisor**

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

- **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Nov-25	Cumple
2.14.1 Resguardos	Activos Reales	$\geq 1$	1.19	SI
2.14.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	$\geq 1.25$	4.77	SI
2.12 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activo	$\geq 80\%$	69%	SI

√ **Garantía Específica**

El instrumento se encuentra respaldado por una garantía específica que consiste en un Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía denominado "Fideicomiso Primera Emisión Arrendatorem", el que se encuentra conformado por inventario transferido por HUMANITAS S.A., por predios rústicos en el sector denominado del cantón Yaguachi, provincia del Guayas y por contratos consistentes en los derechos económicos de los contratos de arrendamiento de equipos y/o servicios que mantiene celebrados ARRENDATOTEM S.A. con sus clientes de primera línea, junto con sus correspondientes equipos de seguridad. La cobertura del fideicomiso supera el 125% del saldo de la emisión.

Obligaciones en virtud del Fideicomiso	Cumplimiento (*)
Pagar puntualmente los impuestos y demás tributos que pudieren existir sobre los bienes del fideicomiso, en general, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ecuatoriana.	Cumple
Entregar toda la documentación e información que la fiduciaria requiera y actualizarla anualmente o cuando hubiere cambios en la misma, con el fin de cumplir con las normas y procedimientos de prevención del lavado de activos.	Cumple
Los constituyentes deberán mensualmente realizar los aportes de inventario, cartera, contratos, inmuebles, efectivo u otros activos que fueren necesarios para mantener el porcentaje de cobertura.	Cumple
Suscribir y entregar mensualmente a la fiduciaria la certificación y planificación de entrada y salida de inventario, cartera, contratos, inmuebles, efectivo u otros activos, la cual debe ser suscrita por el certificador, constituyente y almacenador (constituyente).	Cumple

(1) Al no contar con una rendición de cuentas debido a que la misma posee periodicidad semestral, la Fiduciaria AFPV Administradora de fondos y Fideicomisos S.A. mediante mail el 06 de enero del 2026 nos indica que: "Al momento el Constituyente del Fideicomiso, cumple con todo lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso."

√ **Garantía General y Activos Libres de Gravamen**

<b>Fecha Corte:</b>	<b>30-nov.-25</b>
<b>Num. Cláusula según contrato</b>	<b>2.30</b>
<hr/>	
<b>Concepto</b>	<b>\$Usd.</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$13,189,116</b>
(-) Activos Gravados	-\$2,649,999
(-) Derechos Fiduciarios	-\$378,425
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$10,160,692</b>
<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$2,130,000</b>
Saldo I emisión de obligaciones	\$330,000
Saldo II emisión de obligaciones	\$1,800,000
<b>Activo Depurado/Obligaciones Circulación</b>	<b>4.77</b>

√ **Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes de acuerdo con el detalle de vencimientos.

√ **Principales Indicadores Financieros**

<b>Indicadores</b>	<b>30-Nov-25</b>
Liquidez	1.21
Capital de trabajo	\$1,313,518
Apalancamiento	5.97
Solvencia	4.97
ROE	10.79%
ROA	1.81%
Rotación en días de cuentas por cobrar	231 días
Rotación en días de inventario	0 días
Rotación en días de cuentas por pagar	98 días

Su indicador de liquidez presenta una disminución en comparación con noviembre 2024 pasando de 1.23 a 1.19 y su capital de trabajo pasó de \$2,954,898 a \$1,313,518.

Bajo la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar aumentaron pasando de 63 a 231 días. La compañía no presenta rotación de inventarios debido a su actividad que es la prestación de servicio de alquiler o arrendamiento de equipos. Su rotación de cuentas por pagar aumento pasando de valores negativos por los anticipos a proveedores – 74 a 98 días.

# INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025

## √ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,130,000
Patrimonio	\$ 2,210,444
Saldo/Patrimonio	96%
Limite	200%
Cumple	SI

## √ Hechos Relevantes

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

## √ Flujo de efectivo

Índices de Control	30-Nov-25
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>238,477</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	2,058,743
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>2,297,220</b>
<b><i>Movimientos Operacionales</i></b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>-2,809,831</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>-439,459</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>-952,070</b>
<b><i>Actividades de Inversión</i></b>	<b>-1,127</b>
<b>(=) Flujo Operativo Neto</b>	<b>-953,198</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>804,520</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>-148,678</b>
<b>Caja Inicial dic-2024</b>	<b>207,047</b>
<b>Caja Final</b>	<b>58,369</b>

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra déficit operacional de \$952,070 en el mes de noviembre del 2025.

Respecto de sus actividades de financiamiento, recibió ingresos financieros de corto por \$1,036,246 y solventó pagos de sus obligaciones de largo plazo por \$231,727. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$58,369 en comparación con el cierre del 2024.

# INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025



## FUENTES:

- Estados Financieros de **ARRENDATOTEM S.A.** cortados al 30 de noviembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de I Emisión de Obligaciones al portador **ARRENDATOTEM S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

## p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

**Ab. Radmila Pandzic Arapov**  
**Presidenta**