

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026



ARRENDATOTEM S.A.
II EO

- **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:**

EMISIÓN:	Obligaciones al portador
EMISOR:	ARRENDATOTEM S.A.
ACTIVIDAD:	Actividades De Alquiler y Arrendamiento
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00011922
FECHA RESOLUCIÓN:	Julio 25 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR ESTRUCTURADOR:	INTERVALORES Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	Class International Ratings Calificadora de Riesgo S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 2,400,000.00
PLAZO:	1800 días
TASA:	9.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% para financiar el capital de trabajo de la empresa: a) pago a proveedores; b) adquisición de activos para el giro propio de la empresa tales como equipos de tecnología de video vigilancia; c) compra y/o alquiler de proyectos tecnológicos de sistemas electrónicos de seguridad; d) pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	CIR S.A. AAA- junio/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA- 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	31-Dic-25	Cumple
2.14.1 Resguardos	Activos Reales	>=1	1.20	SI
2.14.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	>=1.25	5.32	SI
2.12 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activo	>=80%	74%	SI

√ Garantía Específica

El instrumento se encuentra respaldado por una garantía específica que consiste en un Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía denominado "Fideicomiso Segunda Emisión Arrendatótem", el que se encuentra conformado por inventario, cartera, inmuebles, efectivo u otros activos fideicomitados, este porcentaje será de al menos el ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo del capital insoluto de las obligaciones en circulación. Dicha cobertura deberá ser certificada cada 90 días por el representante de los obligacionistas.

Obligaciones en virtud del Fideicomiso	Cumplimiento (*)
Entregar mensualmente a la FIDUCIARIA, el informe de certificación y planificación, en documento impreso, suscrito por el CERTIFICADOR, ALMACENADOR Y CONSTITUYENTES.	CUMPLE
Realizar mensualmente los aportes de INVENTARIO, CARTERA, CONTRATOS, INMUEBLES, EFECTIVO U OTROS ACTIVOS que fueren necesarios para mantener el porcentaje de cobertura, en virtud de la recaudación de cartera o contratos realizada dentro de ese período.	CUMPLE
Proveer al FIDEICOMISO de recursos, en un término improrrogable de tres (3) días hábiles, contado a partir de la fecha en que la FIDUCIARIA haya comunicado que dentro del patrimonio autónomo no existen recursos suficientes para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.	N/A

(*) Con fecha 23 de febrero recibimos la rendición de cuentas por parte de AFPV Administradora de fondos y fideicomisos S.A., con corte al 31 de enero del 2026.

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte:	31-dic.-25
Num. Cláusula según contrato	2.30
<hr/>	
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$13,405,482
(-) Activos Gravados	-\$2,649,999
(-) Derechos Fiduciarios	\$0
Total Activos Libres de Gravamen	\$10,755,483

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026



Total Emisiones en Circulación	\$2,020,000
Saldo I emisión de obligaciones	\$220,000
Saldo II emisión de obligaciones	\$1,800,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	5.32

√ 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

Indicadores	31-Dic-25
Liquidez	1.24
Capital de trabajo	\$1,558,242
Apalancamiento	6.11
Solvencia	5.11
ROE	10.15%
ROA	1.66%
Rotación en días de cuentas por cobrar	291 días
Rotación en días de cuentas por pagar	83 días

Su indicador de liquidez presenta resultados similares a los obtenidos en diciembre de 2024. Su apalancamiento se incrementó pasando de 5.92 a 6.11.

Bajo la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar presentan un aumento en comparación con diciembre 2024 pasando de 98 a 291 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 mantiene niveles similares a diciembre 2024.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,020,000
Patrimonio	\$ 2,194,694
Saldo/Patrimonio	92%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

El emisor nos indica que no se han producido hechos relevantes que afecten la posición jurídica, económica o financiera de la compañía.

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Dic-25
(=) Utilidad Neta	222,727
(-) Partidas que No generan Desembolso	2,267,365
(=) Generación Efectivo	2,490,093
Movimientos Operacionales	
Activos (- Fuentes; + Usos)	-3,986,300
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-101,975
(=) Flujo Operativo	-1,598,182
Actividades de Inversión	-1,127
(=) Flujo Operativo Neto	-1,599,309
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	1,534,232
(=) Flujo Neto	-65,077
Caja Inicial dic-2024	207,047
Caja Final	141,970

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo en diciembre del 2025.

Respecto de sus actividades de financiamiento recibió ingresos financieros de corto por \$ 1,742,810 y solvento sus vencimientos de largo plazo por \$208,577. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$141,970 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **ARRENDATOTEM S.A.** cortados al 31 de diciembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de II 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