

• **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- diciembre/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA- junio/2026

• **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-Jun-26	Cumple
2.14.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.06	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	6.01	SI
2.12 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activo	$\geq 80\%$	77%	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, se verificó el cumplimiento con la rendición de cuentas a julio del 2026.

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

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte 30/06/2026
Total Activos	\$ 12,868,570
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 4,618
(-) Activos Gravados	-\$ 2,649,999
(-) Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-\$ 169,059
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 10,044,893
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 1,670,000
Saldo Emisión de Obligaciones I	\$ 110,000
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$ 1,560,000
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	6.01

✓ 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	30/06/2026
Liquidez Corriente	1.30
Capital de Trabajo	1,740,930.26
Endeudamiento del activo	0.82
Endeudamiento patrimonial	4.67
Apalancamiento	5.67
Periodo medio de cobranza	287
Periodo medio de pago	40
ROE	7.10%
ROA	1.25%

En comparación con el interanual junio del 2025 su indicador de liquidez presenta una mejora en sus resultados pasando de 1.24 a 1.30 al igual que su capital de trabajo aumento de \$1,511,099 a \$1,740,930. Su apalancamiento se redujo pasando de 6.88 a 5.67.

Bajo la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar presentan un aumento en pasando de 222 a 287 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 disminuyó pasando de 80 a 40 días.

Las cuentas por cobrar a compañías y accionistas relacionados suman USD 4,994,277, equivalentes al 38.8% del activo total (USD 3,994,277 en el corriente y USD 1,000,000 en el no corriente). Si se excluyen estas partidas del activo corriente —por tratarse de saldos entre partes vinculadas y no de efectivo o cuentas por cobrar comerciales de terceros de fácil realización, revelando que buena parte de la solidez de liquidez reportada depende de la recuperación de fondos prestados a relacionadas, y no de activos operativos de rápida conversión en efectivo.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,670,000
Patrimonio	\$ 2,271,243
Saldo/Patrimonio	74%
Limite	200%
Cumple	SI

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

✓ Hechos Relevantes

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

✓ Flujo de efectivo

Detalle de cuentas	30/06/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 161,203.17
(+) Depreciaciones	\$ 19,300.20
(+) Amortizaciones	\$ 1,030,019.04
(=) Generación Efectivo	\$ 1,210,522.41
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -733,218.00
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ 11,059.26
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -230,193.45
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -467,917.60
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 3,725.33
(-) Impuesto a la renta pagado	\$ -49,891.54
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -
(=) Flujo Operativo Neto	\$ 477,304.41
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ -441,670.85
(+) Préstamos recibidos	\$ 1,650,000.00
(-) Pago de préstamos	\$ -1,375,059.30
(-) Pagos Emisión de Obligaciones	\$ -350,000.00
(+) Costo amortizado por Emisión de obligaciones	\$ 18,819.08
(-) Pago de dividendos	\$ -8,743.16
(-) Intereses pagados	\$ -376,687.47
(=) Flujo Neto	\$ 35,633.56
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 141,969.67
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 177,603.23

Durante el primer semestre de 2026, Arrendatotem S.A. generó un flujo de efectivo operativo neto de USD 477,304, luego de partir de una generación bruta de efectivo (utilidad neta más depreciaciones y amortizaciones) de USD 1,210,522 y de absorber USD 733,218 en variaciones de capital de trabajo, principalmente por un aumento de otros activos operativos (USD 467,918) y el pago neto de cuentas por pagar (USD 230,193). La compañía no reportó actividades de inversión en el periodo, lo cual indica que no hubo adquisiciones netas de propiedad, planta y equipo ni de activos intangibles durante el semestre.

En las actividades de financiamiento, la empresa recibió USD 1,650,000 en nuevos préstamos y destinó USD 1,375,059 al pago de capital de préstamos, USD 350,000 a la redención de obligaciones emitidas, USD 376,687 al pago de intereses y USD 8,743 a dividendos, resultando en un flujo de financiamiento neto negativo de USD 441,671. El efecto combinado de las tres actividades fue un incremento neto de efectivo de USD 35,634, llevando el saldo de caja de USD 141,970 a USD 177,603 entre enero y junio de 2026.

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026



FUENTES:

- Estados Financieros de **ARRENDATOTEM S.A.** cortados al 30 de junio del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- 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