Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00035722

CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que "las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la Ley"; y que el Título III del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el mercado de valores.

Que los numerales 7 y 9 del artículo 10 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el artículo 18 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que su artículo 20 determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan.

Que el proceso para la emisión de obligaciones de largo plazo se encuentra normado en el artículo164 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia, con el Libro II, Título II, del Capítulo III, Secciones I y II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Que el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores, ubicada en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, se dispone que toda emisión estará amparada por garantía general y además podrá contar con garantía específica; precisándose que por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados del emisor que no estén afectados por una garantía específica de conformidad con las normas que para el efecto determine órgano regulador del mercado de valores. Y, que por garantía específica se entiende aquélla de carácter real o personal, que garantice obligaciones para asegurar el pago del capital, de los intereses o de ambos.

Que el artículo 5, capítulo I, Título II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, al determinar la vigencia y autorización para la oferta pública establece que la resolución que autoriza la oferta pública y la aprobación del contenido del correspondiente prospecto o circular, tendrá un plazo de vigencia de nueve meses calendario, contados a partir de su expedición; y la facultad de solicitar una prórroga por una sola vez, con anterioridad a que venza el plazo para la oferta pública del valor, debiendo para tal efecto el emisor solicitarla, siempre que actualice la información remitida para el trámite inicial y no haya variado sustancialmente su situación legal y económico-financiera.

Matriz: Guayaquil, Centro Financiero Público, 9 de Octubre 200 y Pichincha. (04) 3728500 Ext. 2458/2457
Quito: Calle Roca 660 y Amazonas, (02) 2997800 Ext. 1236/1245 **Loja:** Av. Emiliano Ortega A. entre Colón e Imbabura. (07) 2564110 Ext. 3600
Cuenca: Manuel J. Calle 123-3 y Av. Estadio. (02) 2997800 Ext. 3317/3304/3314 **Portoviejo:** Av. Paulo Emilio Macías Sabando y Eduar do Izaguirre. (04) 3728500 Ext. 3400
Ambato: Av. de las Américas 2024 entre Cuba y Nicaragua. (03) 2521523 Ext: 3100 **Machala:** Av. 25 de Junio 523 entre Buenavista y Colón, (07) 2960300 Ext: 3200

Que la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.** se encuentra inscrita como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el No. 2021.G.01.003199.

Que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.**, celebrada el **21 de septiembre de 2026**, resolvió aprobar la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** hasta por un monto de **USD 2´900.000,00**, amparada por garantía general.

Que mediante escritura pública otorgada el 06 de octubre de 2026 en la Notaría Octava del cantón Guayaquil, el señor Luis Fernando Uribe Blum, Gerente General de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.** declaró bajo juramento, al 31 de agosto de 2026, cuáles son los activos libres de gravámenes de esa compañía y su valor en libros, señalándose el detalle de los activos libres de gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial y/o prenda comercial ordinaria, los que ascienden a un total de **USD 10.528.173,69**; así como también que durante la vigencia de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** se mantendrá la relación de activos libres de gravamen sobre las emisiones en circulación y segregó aquellos que compromete inicialmente por el monto de la emisión, con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total, la siguientes cuentas: "EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO"; "DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS"; "OTROS ACTIVOS CORRIENTES"; PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO"; y "PROPIEDADES DE INVERSION".

Que la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** amparada por garantía general, se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión de obligaciones efectuado mediante escritura pública ante la Notaria Octava del cantón Guayaquil, celebrada el 06 de octubre de 2026, entre el emisor, la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.**; y, la compañía Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., en calidad de Representante de Obligacionistas de esa emisión.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, el comité de calificación de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, mediante sesión de comité Nro. 398-2026 del 08 de octubre de 2026, otorgó la calificación **"AAA-"** a la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de **ARRENDATÓTEM S.A.**, la misma que previamente a la negociación de los valores deberá publicarse en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de conformidad con el artículo 187 ibídem.

Que el 08 y 20 de octubre de 2026 el señor Luis Fernando Uribe Blum, gerente general de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.**, mediante trámite No. 137632-0041-26**,** solicitó aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía por el monto de hasta **USD 2´900.000,00**, así como también del contenido del Prospecto de Oferta Pública; la autorización de esa Oferta Pública, y, la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores a emitirse, representados en anotaciones en cuenta. Así mismo, se adjuntó la documentación requerida para el efecto y autorizó a **INTERVALORES CASA DE VALORES S.A.**, estructurador financiero de esta emisión para recibir y /o entregar solicitudes y demás documentos necesarios para la aprobación de la emisión.

Que la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió informe No. SCVS.INMV. DNAR.2026.394 de fecha 11 de noviembre de 2026, en el cual se concluyó que es procedente la aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.** por un monto de hasta **$2´900.000,00**, amparada por garantía general, el contenido del Prospecto de Oferta Pública, la autorización de la Oferta Pública y la inscripción de los VALORES (obligaciones) desmaterializados, representados en anotaciones en cuenta, en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Matriz: Guayaquil, Centro Financiero Público, 9 de Octubre 200 y Pichincha. (04) 3728500 Ext. 2458/2457
Quito: Calle Roca 660 y Amazonas, (02) 2997800 Ext. 1236/1245 **Loja:** Av. Emiliano Ortega A. entre Colón e Imbabura. (07) 2564110 Ext. 3600
Cuenca: Manuel J. Calle 123-3 y Av. Estadio. (02) 2997800 Ext. 3317/3304/3314 **Portoviejo:** Av. Paulo Emilio Macías Sabando y Eduar do Izaguirre. (04) 3728500 Ext. 3400
Ambato: Av. de las Américas 2024 entre Cuba y Nicaragua. (03) 2521523 Ext: 3100 **Machala:** Av. 25 de Junio 523 entre Buenavista y Colón, (07) 2960300 Ext: 3200

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0598 de 31 de diciembre de 2025,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.**, por el monto de hasta **USD $2'900.000,00**, amparada por garantía general; y el contenido del Prospecto de Oferta Pública de esa emisión, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 21 de septiembre de 2026; así como de las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.**, por el monto de hasta **USD $2'900.000,00**, amparada por garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 21 de septiembre de 2026; así como de las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores, los valores (obligaciones) anteriormente referidos, que por ser una emisión desmaterializada estarán representados en anotaciones en cuenta en el DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE S.A.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR con la presente resolución a la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.** y a las bolsas de valores del país, para los fines consiguientes.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que previo a la negociación de las obligaciones se publique la presente resolución y el resumen de la calificación de riesgo inicial de la referida emisión de obligaciones en la página web institucional.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que la compañía **ARRENDATÓTEM S.A.** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- La oferta pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **11 de agosto de 2027**.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **11 de noviembre de 2026.**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
CARLOS JULIO AROSEMENA DURAN

CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

Trámite No. 137627-0041-26
Exp. 311706
RUC: 0993130575001

Matriz: Guayaquil, Centro Financiero Público, 9 de Octubre 200 y Pichincha. (04) 3728500 Ext. 2458/2457
Quito: Calle Roca 660 y Amazonas, (02) 2997800 Ext. 1236/1245 **Loja:** Av. Emiliano Ortega A. entre Colón e Imbabura. (07) 2564110 Ext. 3600
Cuenca: Manuel J. Calle 123-3 y Av. Estadio. (02) 2997800 Ext. 3317/3304/3314 **Portoviejo:** Av. Paulo Emilio Macías Sabando y Eduar do Izaguirre. (04) 3728500 Ext. 3400
Ambato: Av. de las Américas 2024 entre Cuba y Nicaragua. (03) 2521523 Ext: 3100 **Machala:** Av. 25 de Junio 523 entre Buenavista y Colón, (07) 2960300 Ext: 3200