

Rentactivos, S.A.

Comité No.: 57-2026

Fecha de Comité: 28 de agosto de 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

Guatemala - Guatemala

Equipo de Análisis

Leslie Martínez

Jorge López

lmartinez@ratingspcr.com

jlopez@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

Calificación de Programa de Bonos Corporativos

GTAA+

Significado De La Calificación

Categoría AA. Emisiones de mediano y largo plazo y de acciones preferentes. Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Estas categorizaciones pueden ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+) o (-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada. Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado un (GT) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado guatemalteco.

Historial de Calificaciones

Fecha de información	Fecha de comité	Programa de Bonos Corporativos	Perspectivas
31-dic-22	02-feb-2024	GT AA+	Estable
31-dic-23	21-oct-2024	GT AA+	Estable
31-dic-24	31-mar-2026	GT AA+	Estable
31-dic-25	28-ago-2026	GT AA+	Estable

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora."

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) **ratificó** la calificación de riesgo de "GTAA+" al **Programa de Bonos Corporativos de Rentactivos, S.A.** con perspectiva "Estable", con estados financieros auditados al **31 de diciembre de 2025**.

La calificación se fundamenta en la generación creciente de ingresos derivados de los contratos de arrendamiento, lo que contribuye a mantener adecuados niveles de rentabilidad, generación de flujo y una posición de liquidez favorable. Asimismo, se considera el fortalecimiento patrimonial y la concentración de los financiamientos en el largo plazo, acorde con la naturaleza de los activos inmobiliarios; manteniendo como factores de seguimiento la concentración de las fuentes de fondeo y el nivel de apalancamiento para financiar las inversiones realizadas. Finalmente, se toma en cuenta el respaldo de Mobiliare Latam, que mantiene una posición patrimonial relevante y buena liquidez.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Entidad con posición consolidada en el mercado y activos acordes a su giro:** Rentactivos, S. A. cuenta con el respaldo de Grupo Mobiliare y se dedica a la adquisición, desarrollo, financiamiento y arrendamiento de bienes inmuebles. Al cierre de 2025, sus activos totalizaron USD 53.05 millones, incrementando 11.42 % interanualmente y concentrándose en el largo plazo (97.19 %), principalmente en edificios y terrenos destinados a la generación de ingresos por arrendamiento.
- **Calidad de activos favorable y crecimiento respaldado por actividad inmobiliaria:** La estructura de activos mantiene una alta concentración en bienes de naturaleza permanente, consistente con el modelo de negocio de la entidad. Los edificios y terrenos alcanzaron USD 35.80 millones, mientras que los contratos de arrendamiento de bodegas y derechos de llave totalizaron USD 3.24 millones y USD 9.20 millones, respectivamente, manteniéndose el crecimiento de los activos inmobiliarios como principal factor de expansión.
- **Endeudamiento concentrado en fuentes de largo plazo y acorde a las inversiones realizadas:** Los pasivos alcanzaron USD 44.08 millones, aumentando 10.27 % respecto a 2024 y concentrándose en el largo plazo (98.98 %). Los préstamos bancarios y las cuentas por pagar a partes relacionadas representan conjuntamente 93.91 % del pasivo total; si bien existe concentración en estas fuentes de fondeo, la estructura de vencimientos resulta consistente con la naturaleza de los activos y con el financiamiento requerido para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- **Mejora significativa en liquidez y generación de efectivo:** La razón corriente pasó de 0.96 veces en 2024 a 3.31 veces en 2025, mientras que el capital de trabajo pasó de un saldo negativo de USD 134.16 miles a uno positivo de USD 1.04 millones. Asimismo, las actividades de operación generaron USD 3.76 millones, permitiendo cubrir el 94.83 % de las necesidades de inversión del período, evidenciando una adecuada capacidad de generación de efectivo.
- **Fortalecimiento patrimonial y resultados financieros positivos:** El patrimonio aumentó 17.44 %, hasta USD 8.96 millones, superando el crecimiento de los pasivos y reduciendo el apalancamiento patrimonial de 5.24 a 4.92 veces. Paralelamente, los ingresos por arrendamiento crecieron 46.24 %, hasta USD 6.61 millones, generando una utilidad neta de USD 1.63 millones y mejoras en los indicadores de rentabilidad, con ROA de 3.07 % y ROE de 18.18 %.
- **Respaldo del Aval del Grupo Mobiliare Latam.** En 2021, Rentactivos, S.A. se adicionó bajo la estructura de relación accionaria y comercial con Mobiliare Latam. El cual es un portafolio regional de inversión inmobiliaria en Latinoamérica que invierte a largo plazo en activos de alta calidad para su base de clientes aliados, contando con presencia en 9 países de la región. Mobiliare Latam busca alianzas con clientes reconocidos internacionalmente y con contratos sólidos a largo plazo, dirigido por un equipo profesional dedicado a la atención personalizada de los clientes y mejora constante de sus instalaciones y servicios.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:

- Crecimiento constante de los resultados netos, mejorando sus niveles de rentabilidad.
- Manejo prudente de las disponibilidades para cubrir contingencias de liquidez.
- Continuar diversificando su cartera de clientes, generando mejor posición en el mercado.

Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- Desmejora constante en sus indicadores de gastos y eficiencia operativa.
- Deterioro sostenido en indicadores de solvencia patrimonial.

Limitaciones a la Calificación

Limitaciones encontradas:

- PCR no encontró limitaciones en la calidad de la información provista por el emisor.

Limitaciones potenciales (riesgos previsibles):

- Aunque no es el escenario actual, existe el riesgo de no trasladar efectivamente el alza de costos de productos y materias primas derivadas de la inflación y los conflictos geopolíticos mundiales que reduzcan los márgenes de resultados y la estructura de gastos.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Guatemala) (PCR-GT-MET-P-012), vigente en el manual de calificación de riesgo para Guatemala, aprobada con fecha 05 de agosto de 2022.

Información utilizada para la Calificación

- Estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre 2025 de Rentactivos, S.A. y Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2025 de Mobiliare Latam, S.A., los cuales se encuentran de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala –SIB-, entidad encargada del control y vigilancia de las instituciones del sistema financiero.
- Información adicional presentada por la entidad calificada.

Hechos Relevantes

- Rentactivos, S. A. al cierre 2024 ha realizado la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como base para la elaboración de los Estados Financieros, lo cual se considera positivo por el uso de estándares internacionales, sin embargo, se hace mención de que este cambio no permite realizar comparativos interanuales con períodos anteriores al ser bases de medición con diferencia de criterios.

Panorama Internacional

El panorama económico internacional en 2025 estuvo marcado por tensiones comerciales y geopolíticas que moldearon el crecimiento económico hasta alcanzar un 2.7%, según datos del Banco Mundial. Este nivel de crecimiento estuvo ligeramente por encima de las estimaciones (2.4%). Para 2026 se proyecta un crecimiento económico mundial de 2.6%, similar al reportado en los últimos años, explicado por un panorama mixto entre efectos adversos por políticas arancelarias e incertidumbre geopolítica versus un contexto de condiciones de financiamiento favorables, en línea con la política monetaria más flexible.

Para América Latina, el Banco Mundial estima un crecimiento de 2.3%, limitado en buena medida por restricciones comerciales aún significativas y con economías con demandas internas aún bajas que pueden llegar a contrarrestar el efecto positivo de una política monetaria más flexible y un acceso a financiamiento favorable. Otro riesgo previsible en el ámbito social es un endurecimiento de las políticas migratorias que frenen el flujo de remesas hacia países con dependencia mediana y alta de estos ingresos, en conjunto con efectos del cambio climático, específicamente el fenómeno de “El Niño” que podría provocar sequías y afectar los niveles de producción principalmente en productos agropecuarios.

En materia de tasas de interés internacionales, luego de la postura restrictiva adoptada por la Reserva Federal de Estados Unidos durante 2025, se anticipa que en 2026 continúe un proceso gradual de normalización monetaria. Bajo un escenario base de convergencia sostenida de la inflación hacia su meta y un mercado laboral que mantenga dinamismo sin presiones salariales, la tasa de referencia podría ubicarse en un rango de entre 3.0% y 3.25% hacia finales del año. No obstante, esta trayectoria permanecerá estrictamente condicionada a la evolución de los indicadores de inflación subyacente y a las señales de holgura o tensión en el empleo, factores que determinarán el ritmo y la magnitud de eventuales ajustes adicionales.

Contexto Económico

Al 31 de diciembre de 2025, Guatemala presenta un perfil de riesgo soberano caracterizado por estabilidad macroeconómica, bajo nivel de endeudamiento público y una política monetaria creíble bajo régimen de metas de inflación. El crecimiento económico se mantiene en niveles moderados y sostenidos, impulsado principalmente por el consumo interno y las remesas, mientras que la inflación permanece dentro de parámetros controlados.

En el ámbito fiscal, el país conserva una posición relativamente sólida en comparación regional, con una deuda pública inferior al promedio latinoamericano y un servicio de intereses manejable. Sin embargo, la reducida carga tributaria constituye una limitación estructural que restringe el margen para expandir la inversión pública sin incrementar el déficit.

El sector externo muestra fundamentos sólidos, respaldados por reservas internacionales adecuadas, equilibrio en cuenta corriente y niveles de deuda externa moderados. Estos factores contribuyen a mitigar vulnerabilidades ante choques externos y fortalecen la percepción de solvencia.

No obstante, el riesgo soberano de mediano y largo plazo depende de avances en fortalecimiento institucional, ampliación de la base tributaria, reducción de la informalidad y mejora en indicadores sociales y de seguridad. La consolidación de estas reformas será determinante para mejorar la calificación crediticia del país y reducir su prima de riesgo.

Contexto del Sistema

Al cierre de 2025, el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias mantuvieron un desempeño favorable dentro de la economía guatemalteca. De acuerdo con cifras preliminares del Banco de Guatemala, el PIB real del país creció 4.3% en 2025, mientras que la actividad de construcción registró un crecimiento de 8.5% y las actividades inmobiliarias crecieron 4.4%. Este comportamiento refleja un mayor dinamismo de la inversión y de la actividad constructiva, particularmente en edificaciones y proyectos de infraestructura.

Desde la perspectiva habitacional, el mercado continuó respaldado por una demanda estructural significativa. Al 2025, estimaciones oficiales citadas por el Congreso de la República situaban el déficit habitacional en aproximadamente 1.78 millones de viviendas, de las cuales cerca del 82% correspondía a déficit cualitativo, asociado a viviendas que requieren mejoras en sus condiciones. Esta situación continúa representando una oportunidad para el desarrollo de proyectos habitacionales, especialmente aquellos dirigidos a segmentos de ingresos medios y bajos.

En términos generales, 2025 evidenció una aceleración del sector construcción y una evolución positiva de las actividades inmobiliarias, en un contexto de crecimiento económico y estabilidad de precios. Asimismo, el Banco de Guatemala reportó un incremento de 17.0% en el valor de las importaciones de materiales de construcción, consistente con el mayor nivel de actividad del sector. No obstante, persisten retos relacionados con el déficit habitacional, el acceso al financiamiento y la disponibilidad de infraestructura y suelo urbano, factores que continuarán condicionando el desarrollo del mercado inmobiliario en Guatemala.

Análisis de la Institución

Reseña

Rentactivos, S.A., fue constituida conforme las Leyes de la República de Guatemala en el año 2010, desde su constitución a la fecha, la empresa se ha dedicado a la adquisición, planificación, construcción, financiamiento y arrendamiento de bienes inmuebles, los cuáles en su mayoría son actualmente utilizados como centros de distribución; así mismo, como parte de su actividad comercial, desarrolla proyectos siguiendo las modalidades de construcción requeridos por sus clientes.

Las oficinas administrativas se encuentran en la ciudad de Guatemala. Dentro de su cartera de servicios figuran proyectos para Grupo CBC, Cofino Stahl, Construfácil y Tiendas SUMA, considerándose clientes de gama alta que agregan valor a la operación de la entidad.

La entidad calificada se encuentra bajo el control de la empresa Actirent Corp., por relación accionaria y ejerce control por medio de administración conjunta de las empresas y derivado de esta relación. En el año 2021 las empresas mencionadas se incorporaron a Mobiliare Latam, S. A. Como parte de la fortaleza de la operación, se considera la experiencia de Actirent Corp., la cual, a través de su relacionada Centrorent, S. A. y sus sucursales, cuenta con 7 subsidiarias distribuidas en; Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua.

Mobiliare Latam, S.A. y Subsidiarias

Mobiliare Latam inició como un portafolio regional de inversión inmobiliaria en Latinoamérica que invierte a largo plazo en activos de alta calidad para su base de clientes aliados. Sociedad anónima organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, cuyo fin es administrar las inversiones y actividades de sus subsidiarias. En 2006, el grupo de inversores inicia operaciones inmobiliarias regionales que se consolidarían bajo Mobiliare Latam, S. A. y subsidiarias en 2020.

Actualmente el grupo se encuentra conformado por 50 sociedades según informe auditado cuenta con presencia en 10 países de la región latinoamericana (México, Costa Rica, Panamá, Guatemala, Colombia, Perú, El Salvador, Ecuador, Nicaragua y Honduras) y entre el portafolio de activos se encuentran: edificios de oficinas los cuales siguen el modelo (Build-to-Suit), activos en el sector industrial, enfocados en logística y edificios que incluyen retail. Asimismo, la Holding se encuentra dirigida por un equipo gerencial y socios fundadores con más de 20 años de experiencia que le han permitido al equipo de Mobiliare crear una visión y una cultura corporativa anclada en la creación de valor de sus activos y la excelencia operativa.

Para efectos del presente informe, se tuvo a la vista información separada de Mobiliare Latam, S. A. por lo que no se incluye análisis sobre las cifras consolidadas con las subsidiarias.

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto al Gobierno Corporativo de Rentactivos, S.A., para el periodo de análisis, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 3,921 acciones comunes con valor nominal de GTQ. 7,763.54 cada una (USD 1,015.12¹). La composición accionaria está conformada en 99.94 % por Actirent Corp., el 0.06% restante se encuentra distribuido en partes iguales por personas naturales y jurídicas.

Con la información que la calificadora tuvo a la vista, opina que los órganos de Gobierno Corporativo se encuentran adecuadamente constituidos acordes a la estructura que la empresa necesita, así mismo, la entidad posee un cuerpo gerencial con experiencia amplia en su campo de aplicación.

Responsabilidad Social Empresarial

PCR efectuó un análisis respecto las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) de la empresa, identificando que ha desarrollado una política que establece un marco de referencia para garantizar un comportamiento responsable con los principales grupos de interés y se encuentra integrada a la estrategia comercial.

Para cumplir con esta responsabilidad, Rentactivos, realiza esfuerzos para incorporar una visión de sostenibilidad que destaque la importancia de las responsabilidades ambientales y sociales, tomando en consideración la transparencia institucional y gobernanza, así como la mitigación de riesgos asociados. Para el cumplimiento de la política ESG, ejecuta una estrategia de sostenibilidad alineada a una serie de objetivos adoptados en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, lo cual la lleva a mantener compromisos con el medio ambiente, acciones sociales y buenas prácticas de Gobierno Corporativo².

Cabe mencionar que, Rentactivos, S.A., parte del grupo Mobiliare Latam, adopta los objetivos de sostenibilidad que se encuentran alineados con la estrategia de negocio, entre los cuales se encuentran la búsqueda de reducción de emisiones de carbono y gases de efecto invernadero, mayor uso de energía renovable, uso de iluminación LED, búsqueda de construcciones neutras en emisiones de carbono, certificación de sostenibilidad de los activos, apoyo a comunidades locales, mayor compromiso con el medio ambiente, entre otros que pueden encontrarse en el Reporte de Sostenibilidad 2024-2025³.

Evaluación de la administración - estrategias y perfil de riesgo

Su modelo de negocio se basa en la relación de largo plazo que mantiene con empresas industriales y comerciales de renombre en el país. El emisor, mitiga una proporción importante de sus riesgos a través de la metodología que utiliza para cerrar estos contratos, la cual consiste en que la relación inicia con la firma de un contrato de largo plazo, forzoso.

Así mismo, el emisor realiza construcciones bajo el modelo "Built-to-Suit", modelo de negocio que, en conjunto con los clientes, diseña y construye a la medida en dichos bienes inmuebles, y ambas partes se comprometen y obligan a dar cumplimiento de los términos pactados en el contrato. Así mismo, también manejan el modelo "Sales & Leaseback", mediante el cual ofrecen opciones de venta y arrendamiento financiero.

Administración de Riesgos

Calidad de Activos y Propiedades de Inversión

En el análisis realizado por la calificadora, se observa que los activos de la entidad mantienen una estructura consistente con su giro de negocio, caracterizado por el arrendamiento de bienes inmuebles y el desarrollo de proyectos destinados a generar ingresos por esta vía. Al 31 de diciembre de 2025, el activo totaliza USD 53.05 millones, mostrando un crecimiento de 11.42 % respecto a los USD 47.61 millones registrados en 2024. Este incremento estuvo concentrado en el activo no corriente, que alcanzó USD 51.56 millones y representa el 97.19 % del activo total, frente al 93.75 % observado en 2024, comportamiento acorde con la naturaleza de las operaciones de la entidad. En contraste, los activos corrientes disminuyeron 49.90 %, al pasar de USD 2.97 millones a USD 1.49 millones, principalmente por la reducción en arrendamientos por cobrar a corto plazo y disponibilidades, sin embargo, esto podría verse impactado por la clasificación contable realizada en la auditoría actual.

¹ Conversión utilizando tipo de cambio 7.64787, al 31/12/2025 según Banco de Guatemala (BANGUAT)

² Información más amplia acerca de compromisos y agenda de sostenibilidad del grupo, se puede consultar en la página web: [Sustainability | Mobiliare](#)

³ Publicado en página web: https://www.mobiliarealestate.com/files/ugd/b9a351_a671f9820d7d4d6caadb7e93ba9f669c.pdf

La principal concentración del activo no corriente corresponde a edificios y terrenos, neto, que totalizan USD 35.80 millones, equivalentes al 67.50 % del activo total y al 69.46 % del activo no corriente, reflejando la relevancia de los bienes inmobiliarios dentro de la estructura financiera de la entidad. Asimismo, se registran USD 3.24 millones en contratos de arrendamientos de bodegas y USD 9.20 millones en derecho de llave, mientras que las construcciones en proceso presentan un saldo de USD 0.00 millones al cierre de 2025. En términos históricos, los edificios y terrenos muestran un crecimiento de 13.34 % respecto a 2024, cuando ascendían a USD 31.59 millones, mientras que el derecho de llave disminuyó 1.74 %.

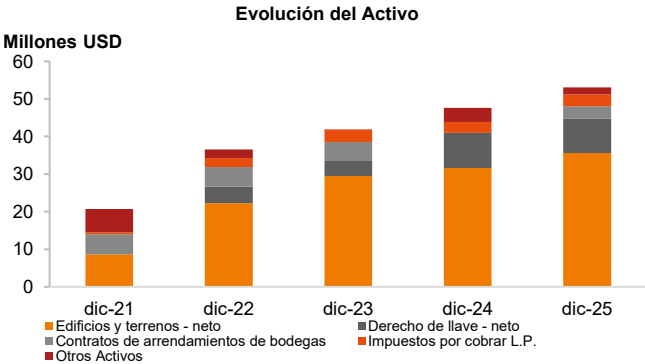
La calificadora considera que la elevada concentración de activos en el largo plazo es congruente con el modelo de negocio de la entidad, por lo que la menor participación de activos corrientes debe analizarse en función de la naturaleza inmobiliaria de sus operaciones. Adicionalmente, las cuentas por cobrar presentan una participación limitada dentro del activo total, al registrar USD 28.00 miles a corto plazo y USD 349.00 miles a largo plazo por cuentas por cobrar a empresas relacionadas, mientras que los arrendamientos por cobrar a corto plazo disminuyeron de USD 1.94 millones en 2024 a USD 424.00 miles en 2025. Lo anterior evidencia que el crecimiento de los activos continúa sustentándose principalmente en activos de carácter permanente vinculados con la operación inmobiliaria.

La calificadora tuvo a la vista contratos de arrendamiento a plazo forzoso que amparan los proyectos indicados, los cuales poseen fecha de vencimiento entre 2,030 y 2,045 con incremento de renta anual entre 2.50 % y 3.50 %; y son una representación de la estabilidad de los activos mostrados y una fuerte garantía de los ingresos proyectados por la entidad.

Nombre del Proyecto	Inmueble	Ubicación
Pepsi Escuintla (CD)	Bodega Escuintla	Km 62.5 Carretera a Taxisco, Municipio de Escuintla, Escuintla
Pepsi Coatepeque (CD)	Bodega Coatepeque	Km. 238 Carretera a Tilapa, El Relicario, Municipio de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango
Pepsi Xela (CD)	Bodega Xela	9a Calle 35-50 Zona 8 Canton Las Tapias, Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango
Pepsi Cuyotenango (CD)	Planta y bodega Cuyotenango	Km. 166.5 Carretera al Pacífico, Cuyotenango, Suchitepéquez.
SUMA Petén	SUMA Petén	4 calle zona 3, Tercera Lotificación, Santa Elena, Flores, Petén
Construfácil Escuintla	Construfácil	Km. 59.5 de la antigua Carretera al Puerto de San José, Municipio de Escuintla, Escuintla
Cofiño Stahl, Petén	Cofiño Stahl Petén	Boulevard del Aeropuerto y periférico del municipio de Flores, Petén.

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Así mismo, las entidades con las que se firmaron los contratos son de renombre en el país agregando en los últimos periodos a nuevos clientes de gama alta, lo que da pauta de minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, éstos poseen cláusulas específicas de plazos, formas de pago, compromiso de grado de avance de proyecto y, así mismo, constan de salvaguardas que garantizan el cumplimiento de pago en caso de solicitar cancelar anticipadamente la renta y/o proyecto cuando no ha finalizado el tiempo forzoso.



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Evolución del Pasivo

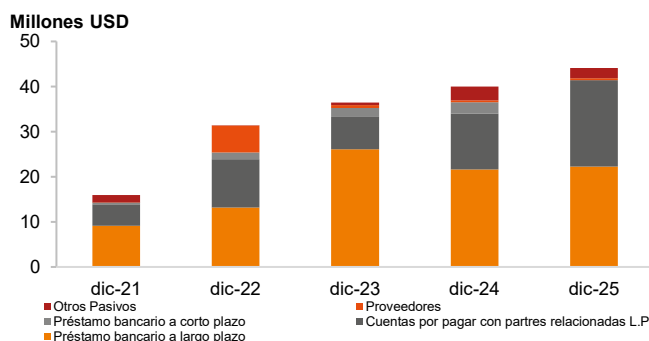
La calificadora considera favorable la mayor correspondencia entre la naturaleza de los activos y la estructura de vencimientos del pasivo, al concentrarse ambos principalmente en el largo plazo; no obstante, se mantiene como aspecto relevante de seguimiento la elevada dependencia de financiamiento bancario y de partes relacionadas.

La estructura de pasivos de la entidad continúa mostrando una elevada concentración en obligaciones de largo plazo, consistente con el financiamiento requerido para la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios. Al cierre de 2025, los pasivos totalizan USD 44.08 millones, registrando un incremento de 10.27 % respecto a los USD 39.98 millones de 2024. Este crecimiento se explica principalmente por el aumento de los pasivos no corrientes, que pasaron de USD 36.87 millones a USD 43.63 millones, equivalente a un crecimiento de 18.35 %, mientras que los pasivos corrientes disminuyeron 85.53 %, desde USD 3.11 millones hasta USD 450.00 miles.

Los préstamos bancarios a largo plazo constituyen la principal obligación financiera, con un saldo de USD 22.23 millones, equivalente al 50.43 % del pasivo total, mostrando un incremento de 2.95 % respecto a 2024. Por su parte, las cuentas por pagar a partes relacionadas de largo plazo aumentaron de USD 12.40 millones a USD 19.17 millones, equivalente a un crecimiento de 54.57 %, representando el 43.48 % del pasivo total. En conjunto, ambas fuentes concentran el 93.91 % de los pasivos de la entidad, evidenciando que el fondeo continúa sustentándose principalmente en financiamiento bancario y recursos provenientes de partes relacionadas, en línea con las necesidades de inversión de largo plazo del negocio.

En términos de composición, el pasivo no corriente representa el 98.98 % del total, mientras que el pasivo corriente concentra únicamente el 1.02 %. Dentro de este último, los préstamos bancarios a corto plazo ascienden a USD 24.00 miles, mientras que las cuentas por pagar, impuestos y otras obligaciones presentan saldos reducidos o nulos.

Evolución del Pasivo



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo

En opinión de la calificadora, la entidad presenta una mejora significativa en su posición de liquidez al cierre de 2025. La razón corriente se ubicó en 3.31 veces, superior a las 0.96 veces registradas en 2024 y a las 0.02 veces observadas en 2023, derivado principalmente de la disminución de los pasivos corrientes, que pasaron de USD 3.11 millones en 2024 a USD 450.00 miles en 2025, mientras que los activos corrientes totalizaron USD 1.49 millones. En consecuencia, el capital de trabajo pasó de un saldo negativo de USD 134.16 miles en 2024 a uno positivo de USD 1.04 millones al cierre de 2025. Lo anterior representa una mejora en la capacidad de la entidad para atender sus obligaciones de corto plazo, aun considerando que, por la naturaleza de su giro, una proporción significativa de sus activos y fuentes de financiamiento se concentra en el largo plazo.

Por su parte, el análisis del flujo de efectivo muestra una generación positiva en las actividades de operación por USD 3.76 millones, superior en 40.18 % a los USD 2.68 millones registrados en 2024, reflejando una mayor generación de recursos provenientes de las actividades propias de la entidad. En contraste, las actividades de inversión presentaron un flujo negativo de USD 3.96 millones, asociado a las inversiones realizadas durante el período, superior al flujo negativo de USD 3.44 millones del año anterior. Las actividades de financiamiento registraron un flujo positivo de únicamente USD 47.00 miles, significativamente menor a los USD 1.22 millones de 2024. Como resultado, la variación neta del efectivo fue negativa en USD 158.00 miles, por lo que el efectivo pasó de USD 476.00 miles al inicio del período a USD 319.00 miles al cierre de 2025.

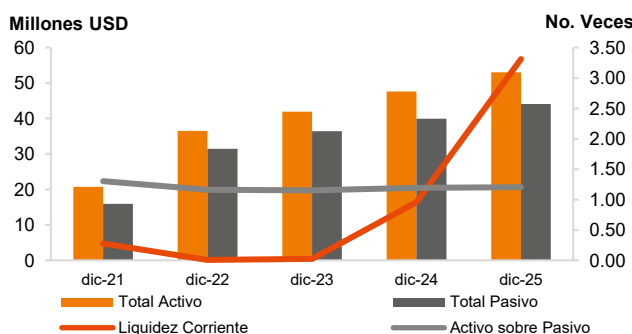
La calificadora considera favorable que la generación de efectivo de las actividades de operación haya cubierto la mayor parte de las necesidades de inversión del período, financiando aproximadamente el 94.83 % del flujo utilizado en actividades de inversión. El diferencial de USD 205.00 miles fue cubierto con el efectivo disponible al inicio del período y, en menor medida, con recursos provenientes de actividades de financiamiento.

Cifras en miles de USD	Flujo de efectivo				
	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Actividades de Operación	1,108	5,436	-3,607	2,681	3,758
Actividades de Inversión	-8,220	-14,603	-4,782	-3,435	-3,963
Actividades de Financiamiento	7,202	8,772	8,367	1,219	47
Variación neta	0	-395	-22	465	-158
Caja al inicio del período	15	105	29	8	476
Caja al final del período	105	29	7	473	319

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

La relación de activos sobre pasivos se mantuvo en 1.20 veces, mientras que la estructura de vencimientos continúa concentrándose en el largo plazo, lo cual resulta consistente con la naturaleza de los activos inmobiliarios y el financiamiento contratado. En este sentido, la agencia considera que la posición de liquidez al cierre de 2025 es adecuada y que la entidad mantiene capacidad para atender sus compromisos de corto plazo, siendo relevante continuar monitoreando la evolución de las inversiones y su cobertura mediante generación propia de efectivo.

Indicadores de liquidez



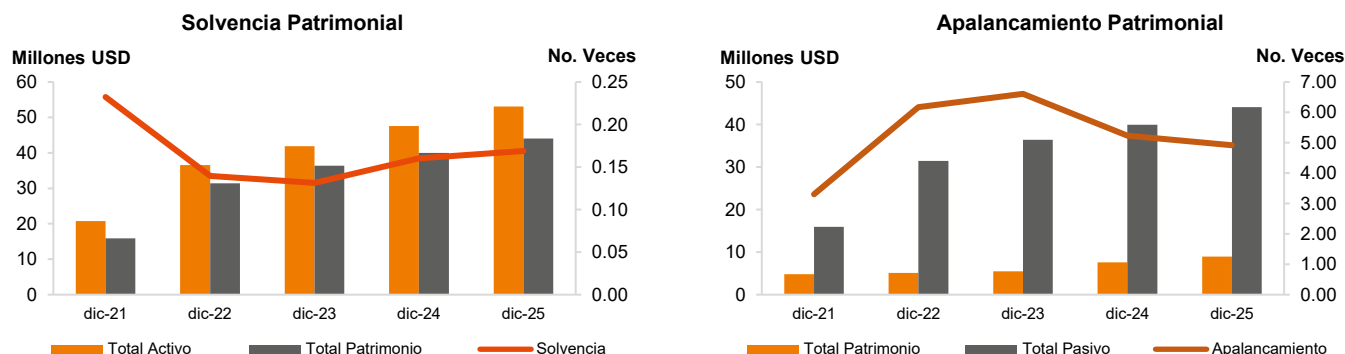
Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Evolución del Patrimonio

La calificadora observa un fortalecimiento del patrimonio de la entidad durante 2025, al alcanzar USD 8.96 millones, frente a USD 7.63 millones registrados en 2024, lo que representa un crecimiento de 17.44 %. Este aumento fue superior al crecimiento registrado por los pasivos durante el mismo período, contribuyendo a una mejora en el respaldo patrimonial de la estructura financiera. En este sentido, la relación de patrimonio sobre activos se ubicó en 16.90 %, superior al 16.03 % observado en 2024, mientras que la relación de patrimonio sobre pasivos alcanzó 20.34 %, frente al 19.09 % del período anterior. Asimismo, el apalancamiento patrimonial se redujo de aproximadamente 5.24 veces en 2024 a 4.92 veces en 2025.

El patrimonio se encuentra compuesto principalmente por utilidades acumuladas por USD 5.35 millones, que representan el 59.67 % del capital contable, seguidas del capital suscrito y pagado por USD 3.98 millones, equivalente al 44.40 %. Adicionalmente, se registra una reserva legal de USD 323.00 miles y un efecto de conversión negativo por USD 688.00 miles. Respecto a 2024, las utilidades acumuladas aumentaron 41.81 %, mientras que la reserva legal creció 35.15 % y el capital suscrito y pagado aumentó 0.76 %; por su parte, el efecto de conversión pasó de USD 328.00 miles negativos a USD 688.00 miles negativos, representando un mayor efecto negativo sobre el patrimonio.

En términos generales, la evolución patrimonial durante 2025 constituye un factor favorable para la estructura financiera de la entidad, dado que el crecimiento del patrimonio fue superior al observado en los pasivos y permitió mejorar moderadamente los indicadores de respaldo patrimonial y reducir el nivel de apalancamiento. No obstante, la estructura continúa presentando una participación mayoritaria de pasivos frente al patrimonio, por lo que la evolución de las obligaciones financieras y de las cuentas por pagar a partes relacionadas constituye un elemento relevante para el seguimiento de su perfil de riesgo.



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Resultados Financieros

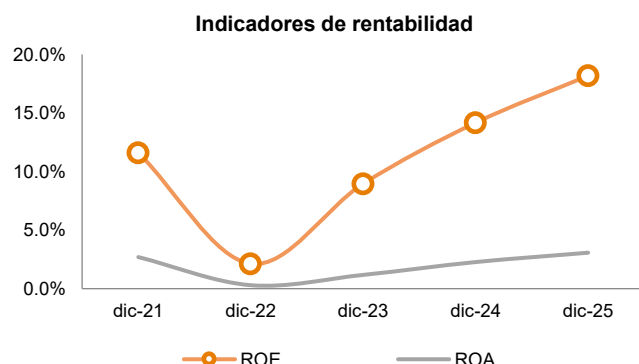
PCR considera favorable la evolución de la rentabilidad y la capacidad de generación de resultados de la entidad, particularmente por el crecimiento de los ingresos de arrendamiento y la expansión del margen operativo, manteniéndose como elementos de seguimiento la evolución de los costos asociados a los servicios y el gasto financiero derivado de su estructura de financiamiento.

La calificadora considera que la entidad mantiene una sólida capacidad para generar ingresos recurrentes derivados de su actividad de arrendamiento, evidenciada por el crecimiento sostenido observado durante los últimos períodos. Al cierre de 2025, los ingresos totalizaron USD 6.61 millones, mostrando un incremento de 46.24 % respecto a los USD 4.52 millones registrados en 2024 y de 95.43 % en relación con 2023. La totalidad de los ingresos corresponde a arrendamientos, cuya evolución se encuentra respaldada por los contratos celebrados para los inmuebles destinados a este fin y por los incrementos anuales establecidos contractualmente. El crecimiento de los ingresos permitió alcanzar una utilidad bruta de USD 6.11 millones, superior en 37.31 % a la registrada en 2024, pese al incremento de los costos por servicios, que pasaron de USD 76.00 miles a USD 506.00 miles.

Posterior a los gastos de operación, la entidad alcanzó una utilidad en operación de USD 5.39 millones, equivalente a un margen operativo de 81.55 %, superior al 76.20 % observado en 2024. Lo anterior se explica principalmente por el crecimiento de los ingresos, así como por la disminución de las depreciaciones, que pasaron de USD 588.00 miles a USD 164.00 miles, compensando el incremento de 34.06 % en los gastos administrativos, que alcanzaron USD 551.00 miles. Por su parte, los gastos financieros totalizaron USD 2.48 millones, incrementando 4.46 % respecto al período anterior, comportamiento que, en conjunto con el crecimiento de la utilidad operativa, permitió alcanzar una utilidad antes de impuestos de USD 2.91 millones, superior en 79.58 % a la de 2024. Luego del impuesto sobre la renta por USD 1.28 millones, la utilidad neta alcanzó USD 1.63 millones, representando un margen neto de 24.63 %, frente al 23.92 % de 2024.

En términos de rentabilidad, la evolución de los resultados durante 2025 evidencia una mejora respecto al período anterior, al registrarse una rentabilidad sobre activos de 3.07 %, superior al 2.27 % de 2024, mientras que la rentabilidad sobre patrimonio alcanzó 18.17 %, frente al 14.17 % observado en el período anterior. Adicionalmente, posterior al efecto por conversión NIIF de USD 358.00 miles, la utilidad integral se ubicó en USD 1.27 millones, equivalente al 19.22 % de los ingresos, mostrando un incremento de 118.73 % respecto a los USD 582.00 miles registrados en 2024.

Posterior a la utilidad neta alcanzada a cierre 2025, y considerando los ajustes realizados en el activo y resultados con la conversión a NIIF, los indicadores de rentabilidad muestran un incremento significativo en comparación con los últimos cierres anuales. En ese sentido, la rentabilidad sobre activos a 2025 alcanzó 3.07 % positivo en comparación con el 2.27 % al 2024, así mismo, la rentabilidad sobre patrimonio se situó en 18.18 % superior al 14.17 % respectivamente, considerándose positivos y adecuados para la entidad.



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Riesgo de Crédito y Otros Riesgos Financieros

Rentactivos, S.A., maneja el riesgo de crédito de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por su administración, entre los cuales podemos mencionar: El riesgo de crédito relativo a sus saldos de efectivo en bancos se gestiona por medio de la diversificación de los depósitos bancarios utilizando únicamente instituciones financieras de primer nivel. Por el monitoreo continuo de la calidad de crédito de sus clientes, incluyendo la revisión de fuentes externas de calificación de créditos, cuando están disponibles, la política de la compañía es contratar únicamente con entidades con crédito óptimo. El plazo de crédito es de 30 días de conformidad con los contratos de arrendamiento. El riesgo crediticio se monitorea por medio de la revisión regular de la antigüedad de saldos.

De acuerdo con la información que la calificadoradora tuvo a la vista, no se considera que la entidad posea una exposición alta a otros riesgos financieros asociados a la operación.

Riesgo Operativo

El principal riesgo de operación que enfrenta la entidad deriva en que Rentactivos no pueda cumplir con las condiciones pactadas en los contratos de arrendamientos, lo que generaría un incumplimiento de contrato por parte de la empresa y se dejaría de percibir ingresos estimados del proyecto contratado. Para mitigar la materialización de este riesgo, Rentactivos mantiene un reconocimiento e implementación de políticas, velando posteriormente por el estricto cumplimiento de estas al momento de seleccionar a sus proveedores y otras partes involucradas. Así mismo, como parte de Grupo Mobiliare, la operación es supervisada por el grupo y se acopla a las políticas de sostenibilidad estandarizadas.

Instrumento Calificado

Principales términos y condiciones de la emisión

Características	
Emisor:	Rentactivos, S.A.
Clave de Cotización:	BCRENTACTIVOS\$1
Instrumento:	Programa de Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares
Tasa de Interés:	La tasa de interés será determinada, para cada serie, en cada Aviso de Oferta Pública de conformidad con las condiciones de mercado en ese momento.
Base de cálculo:	30/360
Plazo de la emisión:	Hasta 7 años
Forma y precio:	Bonos Corporativos desmaterializados con un valor nominal de US\$1,000.00 cada uno.
Importe nominal total:	Hasta por US\$ 40,000,000.00
Monto mínimo de inversión:	10 Bonos Corporativos equivalentes a US\$10,000.00 en mercado primario.
Precio de Suscripción:	A Par o Mayor, a determinarse en cada Aviso de Oferta Pública.
Periodicidad:	Los intereses contarán con una periodicidad de pago semestral, a partir de la fecha en que se realice la primera negociación de la Oferta Pública Bursátil.
Forma de pago:	Todo pago de intereses será realizado por el o los agentes depositantes a través de Central de Valores Nacional, S.A., al haber recibido los fondos respectivos por parte del emisor quien deberá acreditar los fondos con tres (3) días hábiles de anticipación al pago, por medio de emisión de cheques individuales para cada inversionista, o transferencias bancarias a las cuentas de los inversionistas.
Recompra anticipada:	Opción de recompra anticipada a partir del primer día del cuarto año, a discreción del Emisor.
Garantía:	Aval otorgado por Mobiliare Latam, S.A. para el cumplimiento de los pagos de intereses y/o el capital al vencimiento de la presente emisión solamente en los casos en que Rentactivos no pueda cumplir.
Uso de los fondos:	Expansión de proyectos existentes, inversión en proyectos nuevos en Guatemala y refinanciamiento de deuda.
Compromisos:	1) Durante el plazo de la emisión, Mobiliare Latam, S.A. se compromete a mantener el control accionario y administrativo sobre Rentactivos, S.A., manteniendo al Emisor como parte de Grupo Mobiliare. 2) El Emisor debe mantener una razón de 1:4 de Acciones Comunes pagadas vrs. Bonos Corporativos emitidos y en circulación. 3) Durante el plazo de la emisión, el Emisor únicamente podrá distribuir dividendos comunes si se encuentra al día con las obligaciones derivadas de la presente emisión.
Agente de Bolsa Suscriptor:	IDC Valores, S.A.
Entidad Depositaria:	Central de Valores Nacional, S.A.
Central de custodia:	Central de Valores Nacional, S.A.

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Forma de Pago

Todo pago de intereses será realizado por el o los agentes depositantes a través de Central de Valores Nacional, S.A., al haber recibido los fondos respectivos por parte del emisor quien deberá acreditar los fondos con tres (3) días hábiles de anticipación al pago, por medio de emisión de cheques individuales para cada inversionista, o transferencias bancarias a las cuentas de los inversionistas.

Garantía

Aval otorgado por Mobiliare Latam, S.A. para el cumplimiento de los pagos de intereses y/o el capital al vencimiento de la presente emisión solamente en los casos en que Rentactivos, S.A. no pueda cumplir.

Recompra Anticipada

Opción de recompra anticipada a partir del primer día del cuarto año, a discreción del Emisor.

Compromisos

- 1) Durante el plazo de la emisión, Mobiliare Latam, S.A. se compromete a mantener el control accionario y administrativo sobre Rentactivos, S.A., manteniendo al Emisor como parte de Grupo Mobiliare.
- 2) El Emisor debe mantener una razón de 1.4 de Acciones Comunes pagadas versus Bonos Corporativos emitidos y en circulación.
- 3) Durante el plazo de la emisión, el Emisor únicamente podrá distribuir dividendos comunes si se encuentra al día con las obligaciones derivadas de la presente emisión.

Uso de los Fondos

Los recursos que Rentactivos captaría a través de la emisión de Bonos Corporativos serán destinados a la inversión para expansión de proyectos existentes, inversión en proyectos nuevos en Guatemala y refinanciamiento de deuda.

Valores emitidos:

2024	2025
GTQ. 15.14 millones equivalente a USD. 1.96 millones ⁴	No posee emisión vigente, según información proporcionada por la entidad calificada.

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

⁴ Tipo de cambio al 31/12/2024 según BANGUAT: 7.70695

Análisis Financiero Mobiliare Latam, S.A. (Garantía)

A la fecha de análisis, tuvimos a la vista estados financieros separados de Mobiliare Latam, S. A. para el periodo 2025-2024 por lo que no se pudo validar comparativo con años anteriores. Sin embargo, su operación se muestra equilibrada y funcional.

En opinión de PCR, Mobiliare Latam, S. A. presenta un crecimiento significativo en su estructura financiera durante 2025, al alcanzar activos por USD 604.90 millones, superiores en 75.81 % a los USD 344.09 millones registrados en 2024. El incremento se concentró principalmente en el activo no corriente, que pasó de USD 339.93 millones a USD 526.43 millones, impulsado por el aumento de los documentos por cobrar a partes relacionadas, que alcanzaron USD 305.35 millones, así como por las inversiones en subsidiarias por USD 199.33 millones. Por su parte, el activo corriente aumentó de USD 4.15 millones a USD 78.46 millones, principalmente por la incorporación de USD 76.00 millones en certificados de depósito. En consecuencia, la liquidez corriente mejoró de 0.10 veces a 13.51 veces, evidenciando una mayor disponibilidad de recursos corrientes frente a las obligaciones de corto plazo.

Por el lado del pasivo, se observa un incremento de 239.53 %, al pasar de USD 92.09 millones en 2024 a USD 313.70 millones en 2025, explicado principalmente por la incorporación de USD 269.16 millones en bonos por pagar dentro del pasivo no corriente. De esta forma, los pasivos no corrientes representan el 98.15 % del pasivo total, mientras que los pasivos corrientes corresponden al 1.85 %. El patrimonio, por su parte, aumentó 15.56 %, alcanzando USD 291.19 millones, principalmente por el incremento del capital pagado y de los aportes a futuras capitalizaciones. En consecuencia, la relación de patrimonio sobre activos disminuyó de 73.82 % en 2024 a 48.14 % en 2025, mientras que la relación de activos sobre pasivos pasó de 3.74 veces a 1.93 veces, reflejando un mayor nivel de apalancamiento.

En cuanto a resultados, la entidad registró una utilidad neta de USD 1.22 millones en 2025, inferior en 77.32 % a los USD 5.39 millones obtenidos en 2024. La disminución responde principalmente a la ausencia de dividendos recibidos durante 2025, frente a USD 3.41 millones registrados en 2024, así como a menores ingresos financieros netos, que pasaron de USD 2.63 millones a USD 1.73 millones. No obstante, considerando que al 31 de diciembre de 2025 no se registraban valores emitidos correspondientes a la emisión analizada, la evaluación de la capacidad de respaldo de la garantía tiene un carácter referencial; bajo las cifras observadas, la entidad mantiene un patrimonio significativo y una elevada liquidez corriente, aunque presenta un mayor nivel de endeudamiento respecto al período anterior, aspecto que deberá monitorearse de cara a eventuales colocaciones bajo la emisión.

Proyecciones Financieras Emisor (2025-2038)

Rentactivos, S. A. presentó a la agencia proyecciones financieras de sus flujos de fondos para el periodo de 2025-2038 con el objetivo de analizar la capacidad de generar flujos positivos y permanecer como negocio en marcha, como mínimo, durante el plazo que dura la emisión.

Es de mencionar que en las proyecciones no se muestran ingresos por colocación de bonos y por consiguiente no se considera el pago de capital e intereses, debido a que actualmente la entidad está considerando no continuar con la emisión objeto de la presente calificación. Sin embargo, internamente se elaboró un escenario.

Ingresos

La proyección considera los ingresos generados por el cobro de rentas propias provenientes de bodegas, oficinas, terrazas y parqueos, los cuales son garantizados mediante contratos de arrendamiento a plazo forzoso que la calificadoradora tuvo a la vista. En éstos se considera el incremento anual de entre el 2.5 % y 3.5 % principalmente, lo cual garantiza la generación de flujo operativo durante la duración de los contratos.

Egresos

Los egresos consideran los costos operativos provenientes de la administración de las rentas, así como el pago de intereses por préstamos bancarios, depreciaciones y amortizaciones anuales de las propiedades de inversión, así como gastos administrativos y pago de impuestos. Derivado de la disminución del financiamiento bancario por el pago anual de cuotas, el interés bancario disminuye en las mismas proporciones.

	Flujo de Caja Proyectado													
	Real	Proyectado												
Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Cifras en miles de USD														
Saldo inicial	476	318	762	3,396	6,168	8,885	11,742	14,578	456	5,042	6,777	8,667	13,714	18,924
Ingresos	6,075	4,896	5,030	5,167	5,112	5,252	5,231	5,374	5,520	5,670	5,824	5,982	6,144	6,311
Gastos de operación	2,088	632	632	632	632	632	633	633	633	633	633	633	633	633
Flujo Operativo	3,987	4,264	4,397	4,535	4,480	4,620	4,599	4,741	4,887	5,037	5,191	5,349	5,511	5,678
Gastos financieros	1,643	1,460	1,460	1,460	1,460	1,460	1,460	1,460	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Impuestos	229	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
Préstamos/inversiones	-1,690	-1,000	0	0	0	0	0	17,100	0	3,000	3,000	0	0	0
Capex	3,618	3,057	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Socios	344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de caja del mes	-158	444	2,634	2,772	2,717	2,857	2,836	-14,122	4,586	1,736	1,889	5,047	5,210	5,376
Flujo de caja disponible	319	762	3,396	6,168	8,885	11,742	14,578	456	5,042	6,777	8,667	13,714	18,924	24,300

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

EBITDA y Resultados Financieros

Derivado de lo anterior, la entidad presenta EBITDA positivo para todos los años proyectados, tal como lo ha mantenido en las cifras históricas analizadas, el cual se considera suficiente para cubrir las obligaciones del pago de los gastos financieros de la entidad.

En el año 2025 y 2032 las coberturas son inferiores a la unidad al calcular el EBITDA sobre el servicio de deuda, debido al manejo de la deuda financiera con entidades bancarias utilizada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin embargo, estos créditos son negociados para establecer cuota de pagos decrecientes, así mismo, las necesidades de fondos son cubiertas con flujo de caja libre, operaciones entre compañías relacionadas o fondos derivados de la emisión.

Coberturas

	Real	Proyectado												
Cifras en miles de USD.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
EBITDA	3,987	4,264	4,397	4,535	4,480	4,620	4,599	4,741	4,887	5,037	5,191	5,349	5,511	5,678
Gastos Financieros Totales	1,931	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	-	-	-	-	-	-
EBITDA/ Gastos Financieros Totales (Veces)	2.06	2.92	3.01	3.10	3.07	3.16	3.15	3.24	-	-	-	-	-	-
Servicio de la deuda EBITDA/ Servicio de la Deuda	24,713	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	23,561	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre Acumulado	0.16	2.92	3.01	3.10	3.07	3.16	3.15	0.20	-	-	-	-	-	-
	319	763	3,397	6,169	8,886	11,743	14,579	457	5,043	6,778	8,668	13,715	18,924	24,300

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: Calificadora de riesgos Pacific Credit Rating PCR

Anexos de Información Financiera

Balance General Rentactivos, S. A.					
(Cifras en miles de USD)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
ACTIVO					
Disponibilidades	105	29	7	473	319
Cuentas por cobrar	113	0	21	16	28
Impuestos por cobrar C.P.	0	0	11	539	589
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, C.P.	185	0	0	0	0
Otras cuentas por cobrar	0	0	0	0	0
Gastos pagados por anticipado	45	18	33	7	130
Anticipo por compra de inmuebles	98	0	0	0	0
Arrendamientos por cobrar C.P.	0	0	0	1,939	424
Total de activos corrientes	547	47	73	2,974	1,490
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, L.P.	5,730	2,200	0	0	349
Impuestos por cobrar L.P.	504	2,401	3,245	2,952	3,173
Contratos de arrendamientos de bodegas	5,378	5,177	5,022	0	3,235
Edificios y terrenos - neto	8,582	22,211	29,459	31,590	35,604
Derecho de llave - neto	0	4,500	4,066	9,356	9,195
Construcciones en proceso	0	0	64	737	0
Total de activos no corrientes	20,192	36,490	41,857	44,635	51,556
Total activo	20,739	36,537	41,929	47,609	53,046
PASIVO					
Préstamo bancario a corto plazo	445	1,500	2,020	2,537	0
Impuestos por pagar	4	7	44	30	24
Otras cuentas por pagar	24	32	293	130	0
Cuentas por pagar empresas relacionadas	1,500	0	0	0	0
Proveedores	4	5,917	628	412	426
Depósitos en garantía	0	0	0	0	0
Total de pasivos corrientes	1,977	7,456	2,985	3,109	450
Préstamo bancario a largo plazo	9,156	13,195	26,089	21,592	22,228
Depósitos en garantía	69	86	197	258	260
Cuentas por pagar con partes relacionadas L.P.	4,720	10,702	7,149	12,400	19,167
Documentos por pagar	0	0	0	1,835	0
Pasivo por ISR diferido	0	0	0	782	1,977
Total de pasivos no corrientes	13,944	23,984	33,435	36,867	43,632
Total de pasivos	15,921	31,440	36,420	39,976	44,082
PATRIMONIO					
Capital suscrito y pagado	3,980	3,980	3,980	3,950	3,980
Reserva legal	171	171	201	239	323
Utilidades acumuladas	369	790	867	3,772	5,349
Efecto de conversión	-234	47	-33	-328	-688
Resultado integral del año	531	110	494	0	0
Total de patrimonio	4,818	5,097	5,510	7,633	8,964
Total de pasivos y patrimonio	20,739	36,537	41,929	47,609	53,046

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Estado de Resultados Rentactivos, S. A.

(Cifras en miles de USD)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Ingresos por arrendamiento	1,295	1,472	3,389	4,522	6,613
Total de ingresos	1,295	1,472	3,389	4,522	6,613
Costos por servicios	22	34	63	76	506
Utilidad bruta	1,273	1,438	3,326	4,445	6,107
Gastos de operación:					
Depreciaciones	328	352	1,306	588	164
Gastos de administración	56	25	380	411	551
Total de gastos de operaciones	384	377	1,686	1,000	714
Utilidad en operación	889	1,061	1,641	3,446	5,393
Gastos financieros	239	850	1,465	2,378	2,484
Otros ingresos	0	0	376	550	0
Utilidad antes de impuesto	650	211	552	1,617	2,909
Impuesto sobre la renta	91	102	58	535	1,279
Diferencial cambiario	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	559	108	494	1,082	1,629
Efecto por conversión NIIF	0	0	0	500	358
Utilidad (pérdida) integral	559	108	494	582	1,271

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Indicadores Financieros Rentactivos, S. A.

En USD	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
RENTABILIDAD					
Margen bruto	98.30%	97.69%	98.14%	98.31%	92.35%
Margen operativo	68.64%	72.07%	48.41%	76.20%	81.55%
Margen neto	43.19%	7.37%	14.57%	23.92%	24.64%
ROA	2.70%	0.30%	1.18%	2.27%	3.07%
ROE	11.61%	2.13%	8.96%	14.17%	18.18%
Eficiencia (Ingresos/Gastos Admin)	337.16%	390.23%	201.10%	452.24%	926.00%
COBERTURA					
EBITDA	12.68%	9.61%	11.82%	19.00%	25.00%
EBIT	372.07%	124.80%	137.65%	168.00%	217.07%
EBITDA / Deuda total	0.13	0.10	0.12	0.19	0.25
EBIT / Gastos financieros (veces)	3.72	1.25	1.38	1.68	2.17
EBIT / Deuda a largo plazo	0.09	0.07	0.07	0.17	0.24
EBITDA / Gastos financieros	5.09	1.66	2.27	1.93	2.24
EBITDA / Deuda a largo plazo	0.13	0.10	0.12	0.19	0.25
LIQUIDEZ					
Capital de trabajo	- 1,429.82	- 7,408.42	- 2,912.04	- 134.16	1,039.70
Razón circulante	0.28	0.01	0.02	0.96	3.31
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO					
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	76.77%	86.05%	86.86%	83.97%	83.10%
Deuda bancaria/ Pasivo	0.60	0.47	0.77	0.60	0.50
Deuda/ EBITDA	7.89	10.40	8.46	5.26	4.00
Pasivo / EBITDA	13.08	22.25	10.96	8.72	7.93
Patrimonio / Activo	0.23	0.14	0.13	0.16	0.17
Patrimonio / Pasivo	0.30	0.16	0.15	0.19	0.20
Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	3.30	6.17	6.61	5.24	4.92
EBITDA / Deuda	0.13	0.10	0.12	0.19	0.25
EBITDA /Gastos financieros	5.09	1.66	2.27	1.93	2.24
Deuda financiera (miles de USD)	9,600	14,696	28,109	24,129	22,228

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Balance General Mobiliare Latam, S. A.

Cifras en miles de USD	dic-24	dic-25
Activo	344,087	604,897
Efectivo	4,154	2,452
Certificados de depósito	-	76,000
Gastos pagados por anticipado	-	11
Activo corriente	4,154	78,463
Propiedades de inversión	1,383	1,451
Documentos por cobrar a partes relacionadas	139,220	305,347
Inversiones en subsidiarias	199,330	199,330
Certificados de depósito	-	8,500
Participaciones en negocios conjuntos	-	11,805
No corriente	339,933	526,434
Pasivo	92,093	313,703
Proveedores	327	203
Documentos por pagar a partes relacionadas	9,809	2,911
Intereses por pagar	-	2,694
Préstamos bancarios	32,000	-
Pasivo corriente	42,137	5,808
Documentos por pagar a partes relacionadas	24,957	34,560
Préstamos bancarios	25,000	4,172
Bonos por pagar	-	269,161
Pasivo no corriente	49,957	307,894
Patrimonio	251,994	291,194
Capital pagado	152,559	184,115
Prima sobre acciones	100,532	100,532
Aportes a futuras capitalizaciones	7,133	13,557
Pérdidas acumuladas	(8,230)	(7,010)
Total del pasivo y patrimonio	344,087	604,897

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Estado de Resultados Mobiliare Latam, S. A.

Cifras en miles de USD	dic-24	dic-25
Dividendos recibidos	3,411	-
Gastos generales y de administración	648	650
Otros ingresos	-	139
Utilidad (Pérdida) de operación	2,762	511
Ingresos financieros - neto	2,625	1,732
Utilidad (Pérdida) Neta	5,387	1,221

Fuente: Rentactivos, S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. PCR considera que la información utilizada para el presente análisis es suficiente para emitir nuestra opinión de riesgo.