



## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

Scotia Plaza, Piso 11 Ave. Federico Boyd y Calle 51,  
República de Panamá, Apdo. 0816-03356, Panamá

### **ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE AGOSTO DE 2025  
Y POR EL PERÍODO DE CUATRO MESES TERMINADO EN ESA FECHA

**JUNTO CON  
NUESTRO INFORME DE  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guatemala, C. A., 1 de septiembre de 2025

A large, handwritten signature is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text "Lidia Katherine Melysia Chávez Az" and "Abogada y Notaria" along with a small notary icon.

**Parker Randall Guatemala, S.A.**

Member firm of Parker Russell International

ASSURANCE | TAX | FINANCES | ADVISORY | OUTSOURCING

[www.parkerrussell.net](http://www.parkerrussell.net)

5<sup>a</sup> Avenida 5-55, Zona 14, Europlaza World Business Center,  
Torre 3, Piso 9, Oficina # 903, 01014, Guatemala, C. A.  
Teléfono: (502) 2333-4802  
Fax: (502) 2368-2566  
E-mail: [informacion@leonycpa.com](mailto:informacion@leonycpa.com)

## CONTENIDO

### INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

I a IV

### ESTADOS FINANCIEROS:

Estado de situación financiera al 31 de agosto de 2025	1
Estado del resultado integral por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	2
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	3
Estado de flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	4
Notas a los estados financieros al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha	5 a 13

## INFORME DE AUDTORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **OAKSTONE CAPITAL, S. A.** "La Entidad" (sociedad anónima constituida en Panamá) los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de agosto de 2025 y los estados relacionados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de OAKSTONE CAPITAL, S.A., al 31 de agosto de 2025, así como el resultado integral de sus actividades, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo, por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

### *Bases para la opinión*

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB por sus siglas en Inglés) bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en Inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo a estas normas se describe en la sección "Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Guatemala y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia recabada durante la auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



I de IV

Parker Randall Guatemala, S.A. | Contadores Pùblicos y Consultores de Negocios  
5a. Avenida 5-55, Zona 14, Europlaza World Business Center, Torre 3, Piso 9, Oficina # 903, 01014, Guatemala, C.A.  
T + (502) 2333-4802, + 1(949) 313-7270 | E [informacion@parkerrussell.net](mailto:informacion@parkerrussell.net) | [www.parkerrussell.net](http://www.parkerrussell.net)

Parker Randall Guatemala, S.A. is a member firm of Parker Russell International Ltd (PRIL). PRIL and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered by the member firms. PRIL and its member firms are not agents of, and do not oblige, one another and are not liable for one another's acts or omissions. Please see the website for further details at [www.parkerrussellinternational.com](http://www.parkerrussellinternational.com). List of offices and partner's names are available at the above address.

AN INDEPENDENT MEMBER OF

#### *Otro asunto*

El período contable de la Entidad para fines de presentar sus estados financieros anuales comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Sin embargo, para cumplir con el requerimiento de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala, se elaboraron los estados financieros adjuntos al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha.

Debido a que la Entidad fue constituida e inscrita abril de 2025, no se presentan estados financieros comparativos, dado que el período de presentación de estos está comprendido dentro del primer año de operaciones.

#### *Responsabilidades de la Administración y los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros*

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros antes referidos, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad comprende el diseño, implementación y mantenimiento del control interno necesario para que dichos estados financieros estén libres de desviaciones materiales, ocasionadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con la continuidad de la operación y usando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o cesar operaciones, o bien, que no tenga una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión de su proceso de reportería financiera.

#### *Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos consisten en obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros, considerados como un todo, están libres de desviaciones materiales, ocasionadas por fraude o error y en emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión sobre dichos estados. Seguridad razonable es un nivel alto de certeza, pero no es garantía de que una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre desviaciones materiales cuando éstas existan. Las desviaciones pueden surgir por fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomarían los usuarios con base en los estados financieros.



Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, hemos ejercido juicio profesional y mantenido una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también hemos:

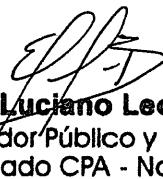
- Identificado y evaluado los riesgos de desviaciones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñado y llevado a cabo los procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenido evidencia de auditoría suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultado de fraude es mayor a una resultado de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erradas o la elusión del control interno.
- Obtenido un conocimiento del control interno relevante para nuestro examen, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluado lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las divulgaciones correspondientes, realizadas por la Administración de la Entidad.
- Concluido sobre el uso adecuado del principio contable de negocio en marcha por parte de la Administración de la Entidad, basados en la evidencia de auditoría obtenida y concluido sobre si existe o no una incertidumbre material, relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. En caso nosotros concluyésemos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, y si dichas revelaciones no fuesen adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluado la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros presentan las transacciones y hechos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.





Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo para tratar, entre otros asuntos, el alcance planificado y la programación de fechas para la ejecución de la auditoría; así como cualquier asunto importante, que en caso de existir y ser detectados durante el examen, podría incluir entre otros, deficiencias significativas de control interno.

**PARKER RANDALL GUATEMALA, S. A.**  
Firma miembro de  
**PARKER RUSSELL INTERNATIONAL**



**Erick Luciano Leony R.**  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CPA - No. 1632

Erick Luciano Leony Ramírez, NIT: 2478463-K  
Parker Randall Guatemala, S.A., NIT: 7080400-1

**Guatemala, C. A., 1 de septiembre de 2025.**

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de agosto de 2025**

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota** **31-Ago-2025**

**ACTIVO**

*Activo corriente*

Efectivo	2a, 5	10,000
IVA por cobrar		462,000
<i>Total de activo corriente</i>		<b>472,000</b>

*Activo no corriente*

Propiedades de inversión	2b, 6	16,364,500
<i>Total de activo no corriente</i>		<b>16,364,500</b>
<i>Total de activo</i>		<b>16,836,500</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

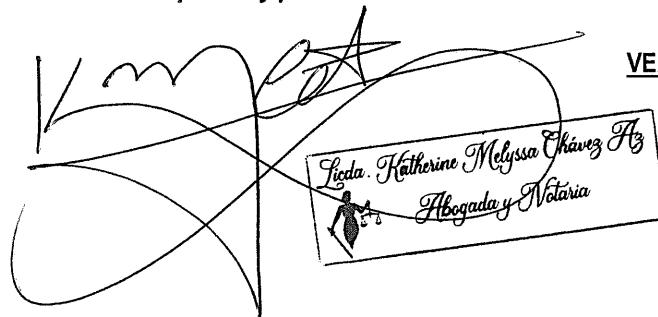
*PASIVO*

*Pasivo corriente*

Cuentas por pagar	2c, 7	12,256,000
Timbres fiscales por pagar		364,500
Préstamo bancario	2d, 8	3,027,000
<i>Total de pasivo corriente</i>		<b>15,647,500</b>
<i>Total de pasivo</i>		<b>15,647,500</b>

*PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS*

Capital autorizado, suscrito y pagado	2e	1,189,000
Resultados acumulados		-
<i>Total de patrimonio de los accionistas</i>		<b>1,189,000</b>
<i>Total de pasivo y patrimonio de los accionistas</i>		<b>16,836,500</b>



**VER NOTAS ADJUNTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.****ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota****del 3 de abril al 31 de agosto 2025****OPERACIONES***Ingresos*

Servicios prestados	2f	-	10%
	<i>Total de ingresos</i>	-	0%

**GASTOS DE OPERACIÓN***Gastos de administración*

Gastos de administración	-	0%
	<i>Total de gastos de operación</i>	-
	<i>Utilidad operativa</i>	0%

*Resultado integral del período***VER NOTAS ADJUNTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

OAKSTONE CAPITAL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Nota	Capital autorizado	Capital suscrito y pagado	Resultados acumulados	Total
<b>Suscripción de acciones (a)</b>				
		1,189,000	-	1,189,000
<b>Resultado integral del período (b)</b>				
		-	-	-
<b>Saldo al 31 de agosto de 2025</b>				
		1,189,000	-	1,189,000

VER NOTAS ADJUNTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(a) Incluye aportación de bienes inmuebles recibida según escritura número 3, del 4 de julio de 2025, por un monto de US\$ 1,179,000.



Licda. Katherine Melissa Chávez Flórez  
Abogada y Notaria

145  
DE

353  
HOJAS

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota****2025****ACTIVIDADES DE OPERACIÓN***Resultado antes de Impuesto Sobre la Renta**Conciliación entre el resultado integral y el efectivo neto  
utilizado en las actividades de operación del período**Ingreso por revaluación de inmuebles**Partidas del estado de resultados que no  
generaron efectivo en el período**Cambios en activos y pasivos:**Efectivo provisto por disminución de activos y  
aumento de pasivos**Timbres fiscales por pagar**329,130**Subtotal**329,130**Efectivo utilizado por aumento de activos y  
disminución de pasivos**IVA por cobrar**(462,000)**Subtotal**(462,000)**Efectivo neto utilizado en  
las actividades de operación**(132,870)***ACTIVIDADES DE INVERSIÓN***Adquisición de propiedades en inversión**(15,150,130)**Efectivo neto utilizado en  
las actividades de inversión**(15,150,130)***ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO***Contratación de préstamo bancario**3,027,000**Aumento de Cuentas por pagar**12,256,000**Suscripción de acciones**10,000**Efectivo neto obtenido de  
las actividades de financiamiento**15,293,000**Aumento neto de efectivo**10,000**Efectivo al inicio del período**2a, 5**10,000***VER NOTAS ADJUNTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**1. HISTORIA Y ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA ENTIDAD**

OAKSTONE CAPITAL, S.A. (la Entidad) fue constituida de acuerdo a la Ley Treinta y Dos de mil novecientos veintisiete y con domicilio en la Ciudad de Panamá, República de Panamá el 3 de abril de 2025, bajo la figura de sociedad anónima, por plazo indefinido, la Entidad tiene sus oficinas centrales en Scotia Plaza, Piso 11, Avenida Federico Boyd y Calle 51, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apdo. 0816-03356, Panamá.

La sociedad puede ejecutar cualquier negocio lícito. La sociedad constituyó una sucursal en Guatemala, para la ejecución de sus fines, en junio de 2025 y quedó inscrita en el registro correspondiente en agosto de 2025.

Como parte de la operación de la sociedad, será la adquisición y recepción de aportes de diferentes unidades inmobiliarias situadas en Guatemala, para ser administradas por la Sucursal en Guatemala.

Durante el 2025 los inmuebles para estos fines consistían en locales y espacios de estacionamiento ubicados en el edificio Insigne en la Zona 15 de la Ciudad de Guatemala y en la Plaza Kalú en el Condado Naranjo, Zona 4, Municipio de Mixco, Departamento de Guatemala. Los contratos de arrendamiento que se encuentran suscritos sobre los bienes inmuebles aún se encuentran en proceso de transición y serán trasladados paulatinamente a la Sucursal guatemalteca.

**2. BASES PARA LA PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS CONTABLES****Declaración de Adopción de la Norma Internacional de Información Financiera**

La Entidad prepara y presenta sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, para el efecto, las mismas han establecido diversas políticas para el adecuado reconocimiento, valoración y revelación de los hechos que se presentan en los estados financieros, como se indica más adelante.

Para la preparación de los estados financieros es necesaria la aplicación de diversas estimaciones, juicios y supuestos por parte de la Administración, mismos que tienen efecto en los saldos de activo, pasivo, ingresos y gastos informados; así como para la revelación de hechos significativos incluidos en las notas a los estados financieros. No obstante, la Administración considera que las estimaciones, juicios y supuestos aplicados en las distintas circunstancias fueron los adecuados, los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

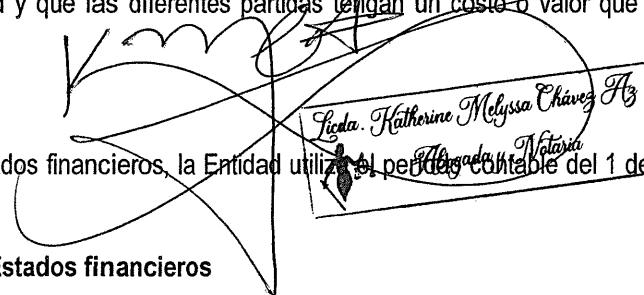
Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la Entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido.

**Período contable**

Para la preparación de sus Estados financieros, la Entidad utiliza el período contable del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

**Fecha de autorización de los Estados financieros**

Los Estados Financieros al 31 de agosto de 2025, fueron aprobados por la Administración el mismo día de su emisión.



Licda. Katherine Melissa Chávez Flores  
Licda. Katherine Melissa Chávez Flores

## **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de agosto de 2025 y por el periodo de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

#### **Políticas de contabilidad**

Las políticas y prácticas de contabilidad aplicadas para el reconocimiento, valoración y registro de transacciones y para la preparación de los Estados financieros, son las siguientes:

##### **a. Efectivo**

El efectivo está constituido por los saldos depositados en bancos a favor de la Entidad. Al 31 de agosto de 2025 no existe ninguna restricción sobre los mismos.

##### **b. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) se reconocen inicialmente a su valor de costo, el cual comprende el monto de la compra o aportación hacia la Entidad. Los valores a los que se realizaron las transacciones de compra y aportación se asemejan al valor razonable al cierre del período.

La valoración posterior de las propiedades de inversión se realiza de conformidad con el modelo de revaluación establecido en la Sección 16, el cual consiste en registrar los activos según el valor razonable, en el momento de la revalorización. Se realizará una determinación del valor razonable al cierre de cada período contable.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasifica como valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

##### **c. Cuentas por pagar a proveedores y otros.**

La Entidad reconoció cuentas por pagar por la compra de los bienes inmuebles que fueron adquiridos para la consecución de sus fines.

###### **a. Préstamos bancarios**

Los préstamos bancarios por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). La valoración posterior de cada préstamo por pagar se realiza de conformidad con el modelo del costo amortizado utilizando el método de interés efectivo establecido en la NIIF 9.

El costo amortizado del préstamo es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial el pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento.

La tasa de interés efectiva, es la tasa que iguala el valor resultante de descontar al presente los flujos de efectivo a pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o -cuando fuere adecuado- de un período más corto, con el importe inicial en libros del pasivo financiero.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**b. Patrimonio**

El capital pagado de los accionistas está compuesto por tres tipos de acciones denominadas "Clase A", "Clase B" y "Clase C". Las acciones "Clase A" son las únicas acciones que pueden participar con derecho a voto en las juntas de accionistas de la entidad y no generarán beneficios económicos a sus tenedores, por lo que no podrán recibir dividendos. Las acciones "Clase B" solo tendrán derecho a voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas. Los accionistas comunes Clase C no tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas y si tendrán derecho a recibir dividendos, en conjunto con los accionistas comunes Clase B.

Dado que ambas clases de acciones reciben en esencia beneficios relacionados a una participación residual en los activos de la entidad, después de deducir todos sus pasivos, dichas acciones fueron clasificadas en su totalidad, independientemente de la clase, como instrumentos de patrimonio.

Al 31 de agosto de 2025, las acciones se integran de la siguiente como sigue:

- a) 10 acciones "Clase A"
- b) 1,179 acciones "Clase C"

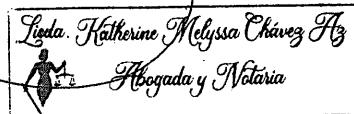
**c. Reconocimiento de ingresos**

La Entidad reconoce sus ingresos por el método de lo devengado, el cual consiste en registrar los ingresos cuando se prestan los servicios.

**d. Entidades vinculadas o relacionadas**

La NIC 24 define una entidad vinculada como una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus Estados Financieros (la entidad que informa).

- a. Una persona, o un familiar cercano a esa persona, está relacionada con una entidad que informa si esa persona:
  - i. Ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa;
  - ii. Ejerce influencia significativa sobre la entidad que informa; o
  - iii. Es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa.
- b. Una entidad está relacionada con una entidad que informa si le son aplicables cualquiera de las condiciones siguientes:
  - i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada una de ellas, ya sea controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora, son partes relacionadas entre sí).
  - ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o control conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad es miembro).
  - iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
  - iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.



## **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

- v. La entidad es un plan de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada con ésta. Si la propia entidad que informa es un plan, los empleadores patrocinadores también son parte relacionada de la entidad que informa.
- vi. La entidad está controlada o controlada conjuntamente por una persona identificada en (a).
- vii. Una persona identificada en (a)(i) tiene influencia significativa sobre la entidad o es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad (o de una controladora de la entidad).
- viii. La entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte proporciona servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa.

Al 31 de agosto de 2025, Oakstone Capital, S.A. no realizó transacciones con partes relacionadas en el extranjero.

#### **e. Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran a su valor equivalente en quetzales, utilizando la tasa de cambio vigente en el momento en que se suscita la operación.

El efecto por diferencial cambiario derivado de la operación se reconoce en el resultado del período en que ocurrió la transacción.

#### **f. Impuesto Sobre la Renta**

El Impuesto Sobre la Renta diferido se determina utilizando el método de balance aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El Impuesto Sobre la Renta Diferido es calculado considerando la tasa de impuesto del (25%) que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. Asimismo, el importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera. La Entidad reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos.

#### **g. Reserva legal**

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala (Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala), las sociedades mercantiles constituidas en Guatemala deberán separar anualmente como mínimo el 5% de la utilidad neta de cada ejercicio contable para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida a los accionistas, sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, dicha reserva podrá capitalizarse cuando la misma exceda del 15% del capital al cierre de cada ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir capitalizando el 5% anual.

### **3. MONEDA DE PRESENTACIÓN**

Oakstone Capital, S.A. mantiene sus registros contables en su moneda funcional, el dólar de los Estados Unidos de América.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "USS"

Para el registro de las transacciones en la Sucursal de Guatemala se realizan en cumplimiento con las regulaciones legales de comercio en Guatemala, por lo que mantiene sus registros contables oficiales en Quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual según el Banco de Guatemala (Banco Central) con base en el mercado de divisas al 31 de agosto de 2025, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América a Q 7.66, por US\$1.00. Derivado de lo anterior, los estados financieros de la Sucursal fueron reexpresados a dólares de los Estados Unidos de América usando como base para su representación los requerimientos indicados en la NIC 21.

#### 4. GESTIÓN DE RIESGO

##### Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito corresponde a la probabilidad de no recuperar las cuentas por cobrar.

Durante el período en revisión la Entidad no registra cuentas por cobrar.

##### Riesgo de liquidez

Es el riesgo de falta de efectivo para hacer frente a las obligaciones de la Entidad.

El control de efectivo de la Entidad contempla la elaboración y seguimiento de presupuestos de flujo de caja de forma anual y mensual, para lo cual, considera la programación de cobros y pagos a proveedores y préstamos.

##### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida o aumento potencial en el valor de los instrumentos financieros, debido a movimientos adversos en los factores que determinan su precio, también conocidos como factores de riesgo; por ejemplo: las tasas de interés, precio de bonos, precio de materias primas, materiales, o variaciones en el tipo de cambio de las monedas que afectan los instrumentos financieros.

##### Riesgo de operación

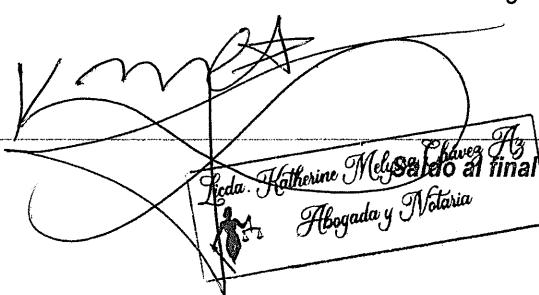
Se entiende por riesgos de operación la ocurrencia de pérdidas financieras por deficiencias o fallas en los procesos internos, en la tecnología de información, en las personas o por ocurrencias de eventos externos adversos.

Para mitigar este riesgo, la Entidad cuenta con un sistema de control interno adecuado que le permite asegurar una operación libre de errores o irregularidades importantes.

#### 5. EFECTIVO

Al 31 de agosto de 2025, el efectivo de la Entidad se conformaba de la manera siguiente:

Depósitos monetarios En dólares	31-Ago-25
	10,000
	10,000

  
 Recd. Katherine Melisa Chávez FG  
 Abogada y Notaria

# OAKSTONE CAPITAL, S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025, las propiedades de inversión de la Entidad registraron los cambios siguientes:

31/Ago-25

	<i>Saldo al inicio del período</i>	-
(+) Aportaciones (a)	1,214,370	
(+) Adquisiciones (a)	15,150,130	
		<i>Saldo al final del período</i>
		16,364,500

Al 31 de agosto de 2025, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

	<i>Descripción</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Saldo</i>
<b>Edificio Insigne</b>			
Espacios de parqueo		374	5,500,000
<b>Plaza Kalú</b>			
Espacios de parqueo		223	2,979,000
Locales comerciales		19	2,419,804
Café y restaurantes		7	2,302,128
Fracciones y polígonos		30	1,397,121
Área de mesas		6	737,456
Bodegas		22	459,985
Kioskos		6	204,506
	<i>Sub-total</i>		16,000,000
<b>Impuesto de timbre fiscal</b>			364,500
	<i>Saldo al final del período</i>		<b>16,364,500</b>

- (a) Transacciones efectuadas con entidades relacionadas locales.
- (b) Sobre los polígonos que conforman los sótanos 1 y 2, así como los niveles 1 y 2 de la Plaza Kalú y sus respectivas áreas comunes, a excepción del interior de los locales comerciales, se encuentra constituido un Usufructo Oneroso de Explotación Publicitaria a favor de Negocios Líquidos, S.A., por un período de 30 años contados al momento en que el mismo se inscribió en el Registro Mercantil.

El usufructuario quedó obligado a pagar a la propietaria una contraprestación mensual correspondiente al 7.5% de sus ingresos por venta de pauta publicitaria sobre las áreas usufructuadas.

La Administración de la Entidad, ha planeado la remoción del usufructo antes mencionado en los meses posteriores.

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Al 31 de agosto de 2025 el costo al momento del reconocimiento inicial, reflejado en los saldos antes expuestos para las propiedades de inversión, se asemeja a su valor razonable.

Tal y como se indica en la Nota 2 (b), la medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada. Para esta medición, la Entidad utilizó los siguientes supuestos significativos a la técnica de valoración de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de estos activos:

Técnica de valuación	Datos significativos	Centro Comercial Plaza Kalú	Estacionamientos Edificio Insigne
Método de flujos de efectivo descontados (DCF), el cual se ha basado en la aplicación del enfoque de ingresos (income approach)	Área arrendable	4,254 m <sup>2</sup>	-
	Valor de la renta estimado por metro cuadrado y mes	\$14.67 / m <sup>2</sup>	
	Espacios de estacionamiento	504	266
	Aumento anual de los ingresos	2.0% - 3.0%	3.0%
	Aumento anual de los gastos	3.0%	1.0% - 3.0%
	Tasa de vacancia	2.0%	0%
	Comisión de administración	12.0%	7.0% + 10.0%
	Inversiones de capital sobre ingresos	2.0%	1.0%
	Tasa de descuento	11.14%	11.14%
	Tasa terminal	2.50%	2.50%

**7. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de agosto de 2025, la Entidad tiene cuentas por pagar constituidas por el saldo pendiente de pago derivado de la compra de los bienes inmuebles detallados en el numeral anterior, de acuerdo al detalle siguiente:

		31-Ago-25
Inversiones Metropolitanas, S.A. (a)		9,321,000
Proyecciones Locales, S.A. (b)		2,935,000
	<b>Saldo al final del período</b>	<b>12,256,000</b>

- (a) Dos pagarés emitidos por su entidad relacionada el 26 de agosto de 2025, por US\$ 551,700 y US\$ 2,796,300, respectivamente; con vencimiento el 25 de agosto de 2026, monto que no genera intereses. Y un pagaré emitido por su entidad relacionada el 22 de agosto de 2025 por US\$ 5,973,000, con vencimiento el 21 de agosto de 2026, monto que no genera intereses.
- (b) Dos pagarés emitidos por su entidad relacionada el 26 de agosto de 2025, por US\$ 823,000 y US\$ 1,650,000, respectivamente; con vencimiento el 25 de agosto de 2026, monto que no genera intereses. El saldo de US\$ 462,000 corresponde a impuestos pendientes de pago.



Katherine Melissa Chavez A3  
Abogada y Notaria

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

## 8. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de agosto de 2025, la Entidad tiene un contratado un crédito con el Banco Industrial, S.A. a través del giro contra cuenta de Depósitos Monetarios No. 092-010692-9, a sesenta días plazo, con una tasa de interés del 9% anual y variable. El saldo a dicha fecha ascendía a US\$ 3,027,000.

## 9. PRINCIPALES IMPUESTOS QUE AFECTAN A LA ENTIDAD

Las actividades principales y los activos de la Entidad están gravados con los impuestos siguientes:

Oakstone Capital, S.A., con jurisdicción en Panamá, debe cancelar un impuesto fijo anual de US\$300 a las autoridades fiscales para renovar la validez de la entidad legal.

Impuesto	Base imponible	Tipo impositivo	Período de pago
<b>Guatemala</b>			
<b>Impuesto Sobre la Renta -ISR-</b>			
<i>Impuesto corporativo</i>	La base imponible se calcula sumando los gastos no deducibles según artículo 23 del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria decreto 10-2012, y restando las deducciones a que la Entidad tiene derecho según artículos 21 y 23 de dicha Ley.	25%	Pagos trimestrales, pagaderos en abril, julio y octubre y un pago de liquidación definitiva pagadera el 31 de marzo del año siguiente.
<i>Régimen de Retenciones:</i>			
▪ Terceros afectos al régimen general	Sobre el monto de la factura (sin IVA).	5% hasta un monto de Q30,000 y 7% sobre el excedente	10 días hábiles del mes siguiente.
▪ No domiciliados	Retención sobre el total de la factura, artículo 104 de la Ley de Actualización Tributaria 10-2012.	15%	10 días hábiles del mes siguiente.
▪ Facturas especiales	Retención sobre el valor neto de la factura, artículo 16 de la Ley de Actualización Tributaria 10-2012.	5%	10 días hábiles del mes siguiente.
<b>Impuesto al Valor Agregado -IVA-</b>			

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Impuesto	Base imponible	Tipo impositivo	Período de pago
<ul style="list-style-type: none"> <li>IVA débito (generado por ventas)</li> <li>IVA crédito (generado por compra de bienes o adquisición de servicios)</li> </ul>	<p>El hecho generador del IVA comprende enajenación de bienes y prestación de servicios.</p> <p>Se paga sobre la diferencia del IVA débito menos el IVA crédito al final de cada período.</p>	12%	Mensual.
Impuestos Único Sobre Inmuebles –IUSI	<p>Valor registrado en la matrícula del inmueble, al cual según su magnitud le corresponderá el factor de cálculo siguiente:</p> <p>Exento hasta Q 2,000.00            De Q 2,000.01 a Q.20,000.00 Q 2 por millar            De Q 20,000.01 a Q. 70,000.00 Q 6 por millar            De Q 70,000.01 en adelante Q 9 por millar</p>	De acuerdo al valor de matrícula registrada.	El cálculo del impuesto es anual y el mismo se entera a las cajas fiscales mediante cuatro pagos trimestrales.

**10. HECHOS POSTERIORES**

No se tiene conocimiento de hechos posteriores suscitados entre el 31 de agosto de 2025 y la fecha de autorización de los estados financieros, que requieran ajustar el valor de los activos, pasivos, ingresos o gastos que se muestran en los estados financieros a esa fecha, o realizar alguna revelación adicional.

**11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de agosto de 2025, no existen demandas, litigios, o contingencias importantes que deban ser reveladas

\*\*\*FIN DE REPORTE\*\*\*

