

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial
Developments, Inc.)

Estados Financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de
2025 y cifras correspondientes de
2024 e Informe de los Auditores
Independientes de fecha 11 de
junio de 2026



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros de 2025 y 2024**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Ciudad Comercial, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ciudad Comercial, S.A. (la "Entidad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se describe en la nota 11 a los estados financieros, la Entidad mide sus propiedades de inversión a valor razonable al cierre de cada período sobre el cual informa. El valor razonable al 31 de diciembre de 2025 fue determinado a través de una valuación realizada por valuadores independientes utilizando el enfoque de mercado. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las propiedades de inversión en los estados financieros de la Entidad asciende a Q. 1,938,334,795 y el impacto en el estado de resultados por el año entonces terminado, como resultado de la valoración a valor razonable fue de Q. 33,428,407.

Hemos identificado las propiedades de inversión como una cuestión clave de auditoría, debido principalmente a la subjetividad que existe en la medición de valor razonable. La complejidad radica en la dependencia de estimaciones y supuestos del mercado inmobiliario, que pueden verse afectados por condiciones económicas y la disponibilidad limitada de información comparable. Esto requirió un mayor grado de esfuerzo de auditoría, incluida la necesidad de involucrar a especialistas expertos en valor razonable.



Realizamos los siguientes procedimientos de auditoría sobre la medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2025:

- Evaluamos las capacidades y competencias de los valuadores, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; y sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- Evaluamos el diseño e implementación de los controles internos relacionados con la gestión y registro de las propiedades de inversión.
- Corroboramos que el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión consistiera en métodos utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares.
- Efectuamos una muestra aleatoria representativa, para aplicar pruebas de detalle sobre las adquisiciones realizadas durante el período.
- Revisión y evaluación del estudio de valoración mediante el involucramiento de especialistas de valor razonable para evaluar la metodología y principales supuestos utilizados, tales como: método de valuación y comparables, con base en una muestra aleatoria representativa.

Los resultados de nuestros procedimientos no revelaron errores materiales en la valoración de las propiedades de inversión que afecten a los estados financieros en su conjunto.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con la NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos 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 empresa en funcionamiento. Si concluimos 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 o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte Guatemala, S.A.

Afiliada a una Firma Miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited


Lic. Heber Castrillo Blanco
Colegiado CPA No. 6427



Guatemala, C.A.
11 de junio de 2026



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en quetzales)

	Notas	2025	2024
ACTIVO			
Corriente:			
Efectivo	5	Q. 6,599,007	Q. 12,944,319
Cuentas por cobrar comerciales – neto	6	2,792,544	9,590,545
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7	101,950,970	77,615,547
Impuestos por recuperar	8	10,540,158	7,027,887
Otras cuentas por cobrar	9	7,962,820	2,016,973
Inventarios	10	8,883,991	1,944,590
Total activo corriente		138,729,490	111,139,861
No corriente:			
Propiedades de inversión	11	1,938,334,795	1,885,113,361
Mobiliario, vehículos y equipo de oficina, neto	12	15,523,274	13,299,064
Construcciones en proceso	13	49,355,725	33,758,387
Impuestos por recuperar	8	39,630,940	47,140,514
Otros activos		919,973	1,352,244
Total activo no corriente		2,043,764,707	1,980,663,570
Total activo		Q. 2,182,494,197	Q. 2,091,803,431

(Continúa)



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

	Notas	2025	2024
PASIVO			
Corriente:			
Préstamos bancarios – porción a corto plazo	16	Q. 30,272,710	Q. 35,077,947
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	4,689,804	324,087
Cuentas por pagar comerciales	14	14,863,777	14,162,057
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	4,200,864	7,709,096
Total pasivo corriente		54,027,155	57,273,187
No corriente:			
Impuestos sobre la renta diferido	23	91,198,790	85,844,648
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	7,430,127	6,500,333
Obligaciones financieras	17	153,822,943	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	-	105,220,045
Préstamos bancarios – porción a largo plazo	16	803,125,333	828,200,883
Total pasivo no corriente		1,055,577,193	1,025,765,909
Total pasivo		1,109,604,348	1,083,039,096
PATRIMONIO			
Capital social pagado	18	315,000,000	315,000,000
Reserva legal	18	5,815,645	5,025,688
Utilidades retenidas	18	752,074,204	688,738,647
Total patrimonio		1,072,889,849	1,008,764,335
Total patrimonio y pasivo		Q. 2,182,494,197	Q. 2,091,803,431

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de resultados integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

	Notas	2025	2024
Ingresos y costos de operaciones continuas			
Ingresos por servicios administrativos	19	Q. 250,420,529	Q. 220,654,961
Costos por servicios administrativos	20	<u>(70,859,680)</u>	<u>(63,810,747)</u>
Ganancia bruta		179,560,849	156,844,214
Gastos de operación			
Gastos de administración	21	(70,244,621)	(60,289,966)
Gastos de venta		(714,959)	(450,856)
Otros ingresos (gastos), neto	22	(1,143,916)	13,254,192
Gastos financieros	16	<u>(66,976,139)</u>	<u>(42,514,472)</u>
Subtotal		40,481,214	66,843,112
Cambios en valor razonable de propiedades de inversión	11	<u>33,428,407</u>	<u>(3,687,635)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		73,909,621	63,155,477
Impuestos a la utilidad	23	<u>(9,784,107)</u>	<u>(12,254,445)</u>
Utilidad neta e integral del año		<u>Q. 64,125,514</u>	<u>Q. 50,901,032</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

	Capital social pagado (nota 18)	Reserva Legal (nota 18)	Utilidades retenidas		Total utilidades retenidas	Total Patrimonio
			Por valuación de propiedades	Utilidades retenidas (nota 18)		
Saldos al 1 de enero 2024	Q. 214,618,000	Q. 3,544,179	Q. 574,511,171	Q. 64,807,953	Q. 639,319,124	Q. 857,481,303
Traslado a utilidades retenidas por valuación de propiedades de inversión	-	-	(5,854,522)	5,854,522	-	-
Traslado reserva legal	-	1,481,509	-	(1,481,509)	(1,481,509)	-
Utilidad neta e integral del año	-	-	-	50,901,032	50,901,032	50,901,032
aumento capital	100,382,000	-	-	-	-	100,382,000
Saldos al 31 de diciembre 2024	315,000,000	5,025,688	568,656,649	120,081,998	688,738,647	1,008,764,335
Traslado a utilidades retenidas por valuación de propiedades de inversión	-	-	22,566,224	(22,566,224)	-	-
Traslado reserva legal	-	789,957	-	(789,957)	(789,957)	-
Utilidad neta e integral del año	-	-	-	64,125,514	64,125,514	64,125,514
Saldos al 31 de diciembre 2025	<u>Q. 315,000,000</u>	<u>Q. 5,815,645</u>	<u>Q. 591,222,873</u>	<u>Q. 160,851,331</u>	<u>Q. 752,074,204</u>	<u>Q. 1,072,889,849</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

	Notas	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		Q. 64,125,514	Q. 50,901,032
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad	23	9,784,107	12,254,445
Diferencial cambiario en préstamos	16	(4,461,145)	(13,082,700)
Depreciaciones	21	5,220,310	4,729,993
Pérdida crediticia esperada	6	669,377	491,868
Gastos financieros	16	66,976,139	42,514,472
Cambios en valor razonable de propiedades de inversión	11	(33,428,407)	3,687,635
Pérdida en venta de activos	22	3,017,623	-
Subtotal		111,903,518	101,496,745
Movimiento en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar comerciales		6,128,624	(2,635,243)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		58,403,436	7,203,890
Impuestos por recuperar		3,997,303	8,458,970
Otras cuentas por cobrar		(5,945,847)	1,299,302
Inventarios		(6,939,401)	(777,858)
Otros activos		213,552	105,046
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,348,094	20,268,049
Cuentas por pagar comerciales		701,720	873,060
Cuentas por pagar y gastos acumulados		(2,082,687)	4,974,560
Impuestos por pagar		-	(4,398,807)
Efectivo generado por las operaciones		167,728,312	136,867,714
Impuesto sobre la renta pagado		(4,925,718)	(6,460,402)
Efectivo neto generado por las actividades operacionales		162,802,594	130,407,312
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(82,738,859)	(74,996,230)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(105,220,045)	
Adiciones en mobiliario y equipo	12	(6,570,353)	(1,535,422)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(12,873,407)	(38,751,958)
Baja de propiedades de inversión	11	8,133,030	-
Adiciones en construcciones en proceso		(31,305,434)	(18,072,504)
Efectivo neto utilizado en las actividades de Inversión		(230,575,068)	(133,356,114)

(Continúa)



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

	Notas	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortizaciones de préstamos bancarios	16	Q. (572,567,952)	Q. (38,478,127)
Intereses pagados por préstamos bancarios	16	(60,864,179)	(42,514,472)
Obtención de préstamos bancarios	16	547,148,310	79,000,000
Obligaciones financieras	17	153,822,943	-
Intereses pagados por obligaciones financieras	16	<u>(6,111,960)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>61,427,162</u>	<u>(1,992,599)</u>
Disminución neta de efectivo		(6,345,312)	(4,941,401)
Efectivo al inicio del año	5	<u>12,944,319</u>	<u>17,885,720</u>
Efectivo al final del año	5	<u>Q. 6,599,007</u>	<u>Q. 12,944,319</u>
Transacciones que no requieren efectivo			
Aumento en capital social pagado		Q. -	Q. 100,382,000
Disminución de cuentas por pagar relacionadas		<u>-</u>	<u>(100,382,000)</u>
		<u>Q. -</u>	<u>Q. -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Notas a los estados financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en quetzales)

1. Constitución y actividad económica

Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A. fue constituida bajo las leyes de la República de Guatemala como Sociedad Anónima por periodo indefinido, el 11 de septiembre del 2007. Su actividad principal consiste en la construcción, urbanización y arrendamiento de áreas comerciales.

El 6 de septiembre de 2023, mediante Acta No. 5-2023 de la Asamblea de Accionistas se aprobó la modificación a la Escritura Constitutiva con el fin de realizar el cambio de denominación social a Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad).

La Entidad se dedica al desarrollo del proyecto urbanístico Centro Comercial “Paseo Cayalá”, el cual consta de 2 fases y se encuentra dentro del Proyecto denominado “Ciudad Cayalá”. La sede de las operaciones de la Entidad es 10 Avenida 35-21, Paseo Cayalá Distrito Moda Edificio I, zona 16, Guatemala, Guatemala.

La Entidad es una subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc., una entidad constituida en Panamá, la sociedad que constituye la última controladora de la Entidad es Malvern Holdings International, Inc., una Entidad panameña.

2. Adopción de Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

a. Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

*Modificaciones a la NIC 21
Efectos de las Variaciones
en los Tipos de Cambio de
la Moneda Extranjera,
titulada Falta de
Intercambiabilidad*

La Entidad ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21.

Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

*Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7
Mejoras anuales a las
normas NIIF de
Contabilidad – Volumen
11*

*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas
Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos
Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la
implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF
10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de
Efectivo.*



<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos. Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.



Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.



NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
 - designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
 - medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.



Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La Entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros de la entidad.



3. Políticas contables materiales

Las principales políticas contables utilizadas por la Entidad para la preparación de sus estados financieros se resumen a continuación:

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2, *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36, *Deterioro de activos*.

iii. Empresa en funcionamiento

La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible, por lo que continuará considerando una base contable de empresa en funcionamiento al preparar sus estados financieros.

c. Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista, depositado en bancos locales en moneda nacional y extranjera. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos del efectivo, considerando adicionalmente los que forman parte del fideicomiso descrito en Nota 24.

d. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de



los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”;
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;



- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo. La Entidad estima la pérdida crediticia esperada de sus cuentas por cobrar la cual se basa en un análisis individual de los clientes, considerando la antigüedad de la morosidad a la fecha de reporte como principal indicador de riesgo crediticio. Para la determinación del deterioro, se identifican inicialmente los saldos con una antigüedad superior a 120 días, los cuales son evaluados como de mayor riesgo de incumplimiento. Sobre estos saldos, la Entidad incorpora factores cualitativos adicionales, tales como la ausencia de respuesta por parte del cliente y la falta de continuidad en la relación comercial.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de



capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidos por la Entidad se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios de la Entidad es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a la prima de la acción y/u otro capital. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a utilidades retenidas y/u otro capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.



Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.



El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “Otras ganancias y pérdidas” en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.



g. Cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas

La Entidad es miembro de un grupo de compañías relacionadas con las que efectúan transacciones y tienen relaciones importantes con los demás miembros del grupo. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizarán entre compañías totalmente independientes.

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas se extienden a más de un año contando a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a otras compañías relacionadas.

h. Inventarios

Los inventarios de la Entidad comprenden principalmente los costos incurridos en proyectos de construcción en proceso. Estos se reconocen inicialmente al costo, el cual incluye todos los desembolsos directamente atribuibles necesarios para llevar los activos a su condición y ubicación requeridas para su uso previsto, incluyendo trabajos de remodelación y mejoras en áreas existentes destinadas al arrendamiento.

i. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son bienes inmuebles conformados por edificios que se rentan a largo plazo, mantenidos para generar rentas mediante contratos de arrendamientos y no están ocupados por la Entidad.

Estos activos se registran inicialmente al costo de construcción y/o adquisición y posteriormente a su valor razonable con base a los avalúos practicados por valuadores certificados independientes.

El valor razonable es la cantidad estimada, expresada en términos monetarios, que se puede razonablemente esperar por el intercambio de una propiedad entre un vendedor y un comprador interesados, con igualdad para ambos, donde ninguna de las partes tiene presión de ningún tipo para vender o comprar y ambos cuentan con información completa y relevante a una cierta fecha. La valuación de las propiedades de inversión es realizada por valuador independiente.

Las propiedades de inversión ocupadas por la Entidad son clasificadas como propiedades, instalaciones y equipos. La propiedad que está en construcción o desarrollo para uso futuro como propiedad de inversión se clasifica como propiedad de inversión en proceso y se registra al costo hasta que la construcción o desarrollo se complete, momento en el cual se reclasifica y registra como propiedad de inversión.

Los costos de adquisición incluyen principalmente los siguientes conceptos:

- Honorarios profesionales: la Entidad tiene la política de contratar empresas constructoras independientes para la elaboración de los estudios de ingeniería, prefactibilidad de los proyectos (topografía, diseño, presupuesto, etc.), que posteriormente son realizados con base a los planes de inversión aprobados por los accionistas. Toda la facturación recibida por este concepto, con base en el avance de las construcciones, se registra como parte de las propiedades de inversión.
- Materiales y mano de obra: todos los materiales y mano de obra utilizados en la construcción y puesta en funcionamiento de los proyectos de inversión son incurridos por la constructora por cuenta de la Entidad y le son cargados en las facturaciones periódicas por el avance de la construcción.
- Costos de administración de proyectos: para la construcción de sus proyectos de inversión, la Entidad tiene la política de contratar a empresas constructoras bajo la modalidad de “Trato Cerrado”.
- Activaciones directas: el costo de las propiedades de inversión incluye la capitalización de los trámites y permisos, acabados, equipamiento y otros costos que por su naturaleza forman parte del total del proyecto.



- Activaciones indirectas: corresponden a la inversión inicial en publicidad, seguridad, honorarios, seguros y fianzas, entre otros.
- Gastos financieros: el costo de las propiedades de inversión incluye los gastos financieros relativos a los intereses por financiamiento y diferencial cambiario, relacionados con la deuda contratada durante el plazo de la construcción y puesta en marcha de los proyectos, conforme al tratamiento permitido por la Norma Internacional de Contabilidad 23 (NIC 23).
- Costos de ampliación o mejoras: las mejoras que prolongan sustancialmente la vida útil de las propiedades de inversión se registran como un mayor valor de las mismas, mientras que los gastos de mantenimiento y reparación y las mejoras menores se registran en el resultado del período en que son incurridos.
- Sustitución y renovación: las sustituciones o renovaciones de elementos completos se contabilizan como mayor importe de las propiedades de inversión, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

En adición, la Administración evalúa periódicamente los factores internos o externos que pudieran dar indicios de la variación en los valores razonables de dichas propiedades y de existir alguna variación importante, se tomaría la decisión de valuarlos nuevamente.

Cuando una propiedad de inversión experimenta un cambio de uso, como el comienzo del desarrollo con miras a la venta, la propiedad se transfiere a los inventarios. El costo atribuido de una propiedad para la contabilización posterior como inventarios es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

Si un elemento de una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión porque su uso ha cambiado, cualquier diferencia que resulte entre el valor en libros y el valor razonable de este elemento a la fecha de la transferencia se tratará de la misma manera que una revaluación según la NIC 16. Cualquier aumento resultante en el valor en libros de la propiedad se reconoce en el estado de resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro anterior, con cualquier aumento restante reconocido en resultados integrales y aumentado directamente al patrimonio en la reserva por valor razonable de propiedades dentro del patrimonio.

Cualquier disminución resultante en el valor en libros de la propiedad se carga inicialmente en resultados contra la reserva por valor razonable de propiedades previamente reconocido, y cualquier disminución restante se carga al estado de resultados.

j. Mobiliario, vehículos y equipo de oficina

El mobiliario y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con el elemento fluyan a la Entidad y el costo del elemento pueda medirse con fiabilidad.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de los activos se incluyen en los resultados del año en que se realiza la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el año en que se incurren, excepto las reparaciones que prolongan la vida útil de los activos, las cuales son capitalizadas.

Las depreciaciones se calculan de acuerdo con la vida útil estimada de los activos bajo el método de línea recta; la vida útil estimada por la Administración se presenta a continuación:



	Vida útil estimada	Porcentaje
Vehículos	5	20%
Mobiliario y equipo	5	20%
Equipo de computo	3	33.33%
Otros activos	10	10%
Mejoras a propiedades	5	20%

Las vidas útiles de los activos son revisados y ajustados en su caso, al menos al cierre de cada ejercicio. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si su valor en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Las ganancias y pérdidas por disposición se determinan comparando los ingresos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Construcciones en proceso

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

k. Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil, no están sujetos a amortización y se prueban anualmente por deterioro. Los activos que están sujetos a depreciación o amortización se revisan por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Al evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existen flujos de efectivo identificables por separado (UGE).

Los activos no financieros son revisados para la posible reversión del deterioro en cada fecha de reporte.

La Entidad aplica pruebas de deterioro, cuando ciertos hechos y circunstancias son indicativos de que el valor registrado de los activos puede no ser recuperado. La Entidad no tiene activos intangibles de vida indefinida.

La pérdida por deterioro se reconoce por el monto en que el valor en libros del activo excede su valor de recuperación. El valor de recuperación de un activo o unidad generadora de efectivo es definido como el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para su venta y el valor de uso.

Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Para el propósito de determinar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos en donde existan flujos de efectivo identificables por separado (unidad generadora de efectivo).

Las pérdidas por deterioro se reversan si ha ocurrido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable. La pérdida por deterioro se reserva solo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocido ninguna pérdida por deterioro.

l. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se reconocen inicialmente al valor de su desembolso sin considerar los costos en que se haya incurrido en la transacción. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los resultados del año como gastos financieros.

Los costos por intereses generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, que son activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso previsto o venta, se agregan al costo de esos activos, hasta que tal tiempo en que



activos están sustancialmente listos para su uso previsto o para la venta. Los ingresos de inversión obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos a la espera de su gasto en activos calificados se deducen de los costos de préstamos elegibles para capitalización. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

m. Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente al valor de su desembolso sin considerar los costos en que se haya incurrido en la transacción. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los resultados del año como gastos financieros.

Los costos por intereses de las obligaciones financieras están vinculados a iniciativas de sostenibilidad, en el marco del compromiso de alcanzar, que finalizan en el largo plazo. Todos los demás costos por obligaciones financieras se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

n. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

o. Reconocimiento de ingresos

Activos de contratos

Un activo de contrato es el derecho de la Entidad a recibir un pago a cambio de bienes o servicios que la Entidad ha transferido a un cliente, cuando ese derecho está supeditado a otra cosa que no sea el paso del tiempo (por ejemplo, la facturación o entrega de otros elementos parte del contrato). La Entidad percibe los activos de contratos como activos corrientes, ya que se espera realizarlos dentro del ciclo operativo normal.

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si la Entidad espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un periodo mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios una vez se han reconocido los ingresos correspondientes. Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la Entidad a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Entidad ha recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también el ingreso diferido relacionado con bienes o servicios que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.



Ingresos provenientes de contratos con clientes

La Entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con sus clientes, cuando (o a medida que) satisface las obligaciones de desempeño mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos. A la fecha de comienzo de cada contrato, la Entidad determina si satisface las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo o satisface las obligaciones de desempeño en un momento determinado. Los ingresos son medidos sobre la base de la contraprestación que la Entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

La Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- El desempeño de la Entidad no crea un activo con un uso alternativo para la Entidad, y la Entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Entidad a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Entidad cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo de contrato por el monto de la consideración obtenida con el desempeño. Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso, esto genera un pasivo de contrato.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros. La Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente. El ingreso se presenta neto del Impuesto al Valor Agregado (IVA), reembolsos y descuentos y tras eliminar las ventas al interior de la Entidad.

La Entidad evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso de que los haya.

p. Reconocimiento de costos y gastos

La Entidad registra los costos y gastos por el método de acumulación o devengado.

q. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto a la utilidad corriente y el impuesto a la utilidad diferido.

1. Corriente

El impuesto corriente calculado corresponde al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.



El impuesto corriente es pagadero sobre la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. El pasivo de la Entidad por el impuesto corriente es calculado usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Diferido*

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa(s) que se espera que estén vigentes en el período en el que el pasivo o activo por impuestos diferidos sea realizado basado en las leyes y tasas que hayan sido promulgadas o sustantivamente promulgadas a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se



rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de “venta” que establecen las modificaciones de la NIC 12 no se refuta.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

r. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año.

El diferencial cambiario, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

s. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio vigente en el momento en que se realiza la operación.

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se contabiliza la operación y la fecha de su cancelación o fecha del cierre contable se contabiliza en los resultados del ejercicio.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

- *Propiedades de inversión*

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración. Para mayor detalle de los juicios y supuestos realizados, ver Nota 11.



Para propósitos de evaluar los pasivos o activos de impuestos diferidos que surgen de las propiedades de inversión que surgen del modelo de valor razonable, la administración de la Entidad ha revisado los portafolios de las propiedades de inversión de la Entidad y concluido que las mismas no se mantienen bajo un modelo de negocios en el cual su objetivo consume todos los beneficios económicos de la inversión en el tiempo, en lugar de la venta. Por lo tanto, al determinar los impuestos diferidos en la inversión de propiedades, la administración de la Entidad ha determinado la presunción de mantener el valor en libros evaluado usando el modelo de valor razonable y recuperar todo a través de la venta.

- ***Vida útil de mobiliario, vehículos y equipo de oficina***

Este estimado asume que la Entidad continuará como empresa en funcionamiento y está basado en la experiencia pasada y otros factores considerados razonables en las circunstancias y usando la información disponible a la fecha. Este estimado puede ser revisado en las circunstancias en las cuales está basado o como resultado de nueva información. Los valores actuales podrían diferir de los montos estimados en las circunstancias.

- ***Impuesto Sobre la Renta***

La Entidad está sujeta a las regulaciones guatemaltecas en materia de impuestos, para los que juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones de impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones.

La Entidad evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados. Los montos provisionados para el pago de impuestos sobre la renta son estimados por la Administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de su pago.

Los pasivos reales pueden diferir de los montos provisionados generando un efecto negativo en los resultados y la posición neta. Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias impactan al Impuesto Sobre la Renta corriente.

- ***Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar***

La Entidad evalúa mensualmente sus cuentas por cobrar, llevando la cuenta por cobrar total a una cuenta por cobrar realizable, basándose en la evidencia objetiva que la Entidad no recuperará todos los montos de acuerdo con los términos originales. Son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar presenta deterioro: dificultades financieras importantes del deudor, posibilidades de que el deudor caiga en incumplimiento o atrasos en los pagos.

La provisión para pérdidas para activos financieros se basa en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Entidad utiliza el juicio al realizar estos supuestos y al seleccionar los datos para el cálculo del deterioro, basándose en la información histórica de los clientes, y en las condiciones existentes del mercado, así como en las estimaciones futuras al final de cada periodo de reporte.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no tiene estimaciones que tengan un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.



5. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Efectivo en moneda local	Q. 4,853,367	Q. 10,608,631
Efectivo en moneda extranjera <u>a/</u>	1,545,173	2,190,948
Caja general	<u>200,467</u>	<u>144,740</u>
	<u>Q. 6,599,007</u>	<u>Q. 12,944,319</u>

a/ Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, equivalen a US\$ 201,601 y US\$ 248,308, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar comerciales - neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar comerciales se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Clientes	Q. 3,592,447	Q. 10,838,539
Pérdida crediticia esperada	<u>(799,903)</u>	<u>(1,247,994)</u>
	<u>Q. 2,792,544</u>	<u>Q. 9,590,545</u>

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, la antigüedad de saldos es la siguiente:

	2025	2024
De 1 a 30 días	Q. 2,342,188	Q. 5,237,427
De 31 a 60 días	230,206	1,177,599
De 61 a 90 días	49,762	1,338,672
De 91 días o más	94,857	563,821
De 120 días o más	<u>875,434</u>	<u>2,521,020</u>
	<u>Q. 3,592,447</u>	<u>Q. 10,838,539</u>

El movimiento de la pérdida crediticia esperada por los años terminados el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo inicial	Q. 1,247,994	Q. 3,052,918
Disminución de la reserva	(1,117,468)	(2,296,792)
Aumento de la reserva	<u>669,377</u>	<u>491,868</u>
	<u>Q. 799,903</u>	<u>Q. 1,247,994</u>



7. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas se integran como sigue:

	2025	2024
Cuentas por cobrar:		
Cayalá Credit, S.A. a/	Q. 82,738,859	Q. -
Creatividad Hotelera, S.A.	7,906,612	-
Paseo Manzana B, S.A.	7,243,448	-
Desarrolladora Artesonado, S.A.	1,817,512	-
Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A.	1,476,829	1,476,000
Consolidados Incorporados de Servicios, S.A.	301,078	912,642
Negocios Tullamore, S.A.	146,670	-
Inversiones Kioz, S.A.	129,242	-
Inversiones Castlegar, S.A.	60,534	-
Administradora Paseo, S.A.	60,095	60,061
Administradora Badalona, S.A.	59,936	46,470
Bienes y Raíces Cayalá, S.A.	10,155	93,800
Desarrolladora Solidez e Ingenio, S.A.	-	74,996,230
Inversiones Aspen, S.A.	-	30,344
	<u>101,950,970</u>	<u>77,615,547</u>
Porción a corto plazo b/	<u>Q. 101,950,970</u>	<u>Q. 77,615,547</u>

Los montos pendientes de cobro no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han dado ni recibido garantías. No se han hecho provisiones para deudas dudosas con respecto a los montos adeudados por partes relacionadas. Las cantidades reembolsables a las compañías relacionadas con saldos pendientes detalladas anteriormente no generan intereses.

- b/ El saldo de las cuentas por cobrar a las compañías relacionadas corresponden a transacciones de la operación del Grupo Cayalá, los saldos contractualmente pueden ser exigidos en cualquier momento mediante solicitud de forma escrita con al menos 60 días de anticipación.

	2025	2024
Cuenta por pagar:		
Duorentan, S.A.	Q. 2,150,097	Q. 238,453
Desarrolladora Blockline, S.A.	1,079,546	-
Fincas y Construcciones, S.A.	755,080	277,768
Desarrolladora Locazione, S.A.	604,882	-
Inversiones Gamora, S.A.	99,899	-
Innovación Jurídica, S.A.	300	300
Cayalá Credit, S.A. a/	-	105,027,611
	<u>4,689,804</u>	<u>105,544,132</u>
(-) porción a largo plazo	<u>-</u>	<u>(105,220,045)</u>
Porción a corto plazo	<u>Q. 4,689,804</u>	<u>Q. 324,087</u>

Los montos pendientes de pago no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han dado ni recibido garantías. No se han hecho provisiones para deudas dudosas con respecto a los montos adeudados por partes relacionadas. Las cantidades reembolsables a las compañías relacionadas con saldos pendientes detalladas anteriormente no generan intereses.



a/ De conformidad con contrato de cuenta corriente de fecha 1 de noviembre de 2023, donde no existen cargos por intereses y de plazo indefinido.

Las transacciones realizadas con compañías relacionadas durante los años terminados el 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2025	2024
Ingresos:		
Arrendamiento de oficinas	Q. 7,199,890	Q. 5,799,046
Arrendamiento de parques	2,954,949	1,884,962
Mantenimientos	2,476,280	1,457,383
Servicios administrativos	160,165	-
Servicios de amenidades	60,213	-
	<u>Q. 12,851,497</u>	<u>Q. 9,141,391</u>
Servicios recibidos:		
Honorarios profesionales	Q. 30,165,162	Q. 25,452,675
Gestión administrativa	26,180,682	23,034,315
Prestación de servicios varios (acabados, servicio de mantenimiento y servicio de agua)	8,258,273	10,603,974
Compra de activos fijos	-	24,485,452
Arrendamiento de inmuebles	1,787,196	1,592,300
	<u>66,391,313</u>	<u>85,168,716</u>
Pagos por cuenta ajena		
Desarrolladora Solidez e Ingenio, S.A. a/	<u>Q. -</u>	<u>Q. 74,996,230</u>

a/ Corresponde a pago que realizó la Entidad por cuenta de su compañía relacionada en concepto de préstamo bancario. Este saldo se cobró a la compañía relacionada en enero de 2025.

Remuneración al personal clave de la Administración

El personal clave incluye funciones que se basan en instrucciones recibidas de su administración centralizada. En ese sentido, el personal que trabaja en la Entidad desempeña funciones operativas; y, por lo tanto, no corresponde a personal clave de la Administración. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han efectuado pagos al personal clave de la Administración.

8. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos por recuperar se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Impuesto al Valor Agregado por cobrar	Q. 41,230,742	Q. 48,627,239
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	6,166,520	5,509,008
Impuesto de Solidaridad – ISO	2,245,927	-
Impuesto Sobre la Renta trimestral	527,909	32,154
	<u>50,171,098</u>	<u>54,168,401</u>
Impuesto al Valor Agregado a largo plazo a/	<u>(39,630,940)</u>	<u>(47,140,514)</u>
Porción de corto plazo	<u>Q. 10,540,158</u>	<u>Q. 7,027,887</u>

a/ Corresponde a remanentes de crédito fiscal, el cual no prescribe, y que serán recuperados con la generación futura de débitos fiscales.



9. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar se integra de lo siguiente:

	2025	2024
Fondo líquido <u>a/</u>	Q. 6,129,096	Q. -
Anticipos a proveedores locales	1,143,315	1,801,883
Otras cuentas por cobrar	528,210	-
Intereses por cobrar	148,661	-
Anticipos a proveedores del exterior	13,538	-
Gastos pagados por anticipado	-	215,090
	<u>Q. 7,962,820</u>	<u>Q. 2,016,973</u>

a/ Corresponde a fondos requeridos a la Entidad como reserva permanente que garantice el pago de los intereses de las obligaciones financiera (Nota 17).

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inventarios se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Inventario para la venta <u>a/</u>	Q. 7,573,193	Q. -
Repuestos y mantenimiento	636,605	1,048,113
Otros	674,193	896,477
	<u>Q. 8,883,991</u>	<u>Q. 1,944,590</u>

a/ Al 31 de diciembre 2025 el saldo se integra por parqueo y bodega del Proyecto Lirios III, los cuales están destinados para la venta



11. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión se integran de lo siguiente:

		Costo	Valor razonable	Valor en libros al 31/12/2025		Costo	Valor razonable	Valor en libros al 31/12/2024				
Paseo Fase I y II	Q.	612,487,431	Q.	258,555,609	Q.	871,043,040	Q.	587,814,878	Q.	273,668,828	Q.	861,483,706
Terrenos varios		220,329		288,201		508,530		220,329		288,201		508,530
Lirios I		16,911,092		19,597,952		36,509,044		16,911,092		18,231,942		35,143,034
Lirios II		24,748,545		26,674,119		51,422,664		24,748,545		25,475,164		50,223,709
Lirios III		24,463,702		11,496,452		35,960,154		24,463,702		7,574,190		32,037,892
El Campanario		2,557,029		73,580		2,630,609		2,557,029		119,258		2,676,287
Club La Reserva		17,374,287		63,448,255		80,822,542		17,374,287		62,639,240		80,013,527
Distrito												
Empresarial		150,741,567		88,779,949		239,521,516		149,642,963		80,625,177		230,268,140
Distrito Moda		149,331,971		184,621,501		333,953,472		151,883,090		171,954,305		323,837,395
Cardales		113,929,921		11,990,912		125,920,833		113,836,105		9,079,258		122,915,363
Belesa		6,485,771		1,575,911		4,909,860		6,457,655		2,102,422		4,355,233
Décimo		60,926,850		34,742,665		95,669,515		60,926,850		27,059,429		87,986,279
Plaza Cayalá		27,544,398		14,667,536		12,876,862		27,012,754		14,949,958		12,062,796
Plaza Nogales		35,624,880		6,189,019		41,813,899		35,624,881		5,976,589		41,601,470
Olmos		1,427,447		3,344,808		4,772,255		-		-		-
	Q.	1,244,775,220	Q.	693,559,575	Q.	1,938,334,795	Q.	1,219,474,160	Q.	665,639,201	Q.	1,885,113,361



El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, se integra de la siguiente forma:

	Saldo al 31/12/2024		Adiciones		Traslados		Baja		Efecto de valor razonable		Saldo al 31/12/2025	
Paseo Fase I y II	Q.	861,483,706	Q.	11,236,140	Q.	13,447,797	Q	-	Q.	(15,124,603)	Q.	871,043,040
Terrenos varios		508,530		-		-		-				508,530
Lirios I		35,143,035		-		-		-		1,366,010		36,509,045
Lirios II		50,223,709		-		-		-		1,198,955		51,422,664
Lirios III		32,037,892		-		-		-		3,922,262		35,960,154
El Campanario		2,676,287		-		-		-		(45,678)		2,630,609
Club La Reserva		80,013,527		-		-		-		809,014		80,822,541
Distrito												
Empresarial		230,268,140		73,573		1,013,646		-		8,166,157		239,521,516
Distrito Moda		323,837,395		66,823		7,055		(8,133,030)		18,175,229		333,953,472
Cardales		122,915,363		69,424		24,392		-		2,911,654		125,920,833
Belesa		4,355,233		-		28,115		-		526,512		4,909,860
Décimo		87,986,279		-		-		-		7,683,236		95,669,515
Plaza Cayalá		12,062,795		-		531,644		-		282,423		12,876,862
Plaza Nogales		41,601,470		-		-		-		212,429		41,813,899
Olmos		-		1,427,447		-		-		3,344,808		4,772,255
	Q.	1,885,113,361	Q.	12,873,407	Q.	15,052,649	Q.	(8,133,030)	Q.	33,428,407	Q.	1,938,334,795



El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, se integra de la siguiente forma:

	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Traslados	Efecto de valor razonable	Saldo al 31/12/2024
Paseo Fase I y II	Q. 855,320,315	Q. 9,566,330	Q. -	Q. (3,402,939)	Q. 861,483,706
Terrenos varios	578,520	-	-	(69,990)	508,530
Lirios I	39,078,912	-	1,866,799	(5,802,676)	35,143,035
Lirios II	49,889,467	-	-	334,242	50,223,709
Lirios III	-	24,463,702	-	7,574,190	32,037,892
El Campanario	2,557,029	-	-	119,258	2,676,287
Club La Reserva	78,259,052	-	-	1,754,475	80,013,527
Distrito Empresarial	232,491,586	603,191	-	(2,826,637)	230,268,140
Distrito Moda	306,605,141	2,894,110	-	14,338,144	323,837,395
Cardales	121,508,128	1,224,625	-	182,610	122,915,363
Belesa	4,002,106	-	-	353,127	4,355,233
Décimo	87,710,937	-	-	275,342	87,986,279
Plaza Cayalá	20,604,400	-	-	(8,541,604)	12,062,796
Plaza Nogales	49,576,646	-	-	(7,975,177)	41,601,469
	<u>Q. 1,848,182,239</u>	<u>Q. 38,751,958</u>	<u>Q. 1,866,799</u>	<u>Q. (3,687,635)</u>	<u>Q. 1,885,113,361</u>



Medición de propiedades de inversión a valor razonable

Las propiedades de inversión, principalmente construcciones, se registran a su valor razonable. Los cambios en los valores razonables se presentan como parte del resultado del año.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión corresponden a un área de construcciones de 228,837 y 226,989 metros cuadrados respectivamente, correspondientes a los proyectos Cardales, Distrito Moda, Paseo Cayalá, Decimo, La Reserva, Distrito Empresarial, Lirios II, Plaza Cayalá, Lirios I, Belesa y Plaza Nogales.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue determinado a través de una valuación realizada en las fechas respectivas por Ingeniería, Consultoría y Avalúos, S.A. (ICYASA), valuadores independientes de la Entidad. ICYASA cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Durante 2024, la Entidad realizó transferencias desde Mobiliario, vehículos y equipo por Q. 1,866,798, correspondientes a mejorar realizadas en los edificios de Distrito Moda y Distrito Empresarial (Ver nota 12). La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.

Las propiedades forman parte del “Fideicomiso Irrevocable de Administración de Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, como se describe en la Nota 24.

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, y ascienden a Q. 124,898,105 y Q. 119,619,896 para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2025
Comercial	Q. -	Q. -	Q. 1,868,002,639	Q. 1,868,002,639
Terrenos			70,332,156	70,332,156
Total	Q. -	Q. -	Q. 1,938,334,795	Q. 1,938,334,795
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2024
Comercial	Q. -	Q. -	Q. 1,815,781,205	Q. 1,815,781,205
Terrenos	-	-	69,332,156	69,332,156
Total	Q. -	Q. -	Q. 1,885,113,361	Q. 1,885,113,361

Durante el año 2025 no hubo transferencias entre un nivel y otro.



12. Mobiliario, vehículos y equipo de oficina, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el mobiliario, vehículos y equipo de oficina se integra de la siguiente forma:

	Equipo de computo	Mobiliario y equipo	Otros activos	Vehículos	Mejoras a Propiedades	Total
Costo						
Al 01 de enero 2024.	Q. 10,956,985	Q. 13,093,508	Q. 17,419,953	Q. 3,153,463	Q. 1,866,799	Q. 46,490,708
Adicciones	-	1,120,894	-	435,984	-	1,556,878
Bajas a/.	(21,455)	-	-	-	(1,866,799)	(1,888,254)
Al 31 de diciembre 2024	<u>Q. 10,935,530</u>	<u>Q. 14,214,402</u>	<u>Q. 17,419,953</u>	<u>Q. 3,589,447</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 46,159,332</u>
Adicciones	Q. 67,864	Q. 6,181,060	Q. 321,429	Q. -	Q. -	Q. 6,570,353
Traslados	-	655,445	-	-	-	655,445
Al 31 de diciembre 2025	<u>Q. 11,003,394</u>	<u>Q. 21,050,907</u>	<u>Q. 17,741,382</u>	<u>Q. 3,589,447</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 53,385,130</u>
Depreciación acumulada						
Al 01 de enero 2024.	Q. (6,466,248)	Q. (4,727,808)	Q. (14,580,590)	Q. (2,567,888)	Q. -	Q. (28,342,534)
Gasto por depreciación	(1,566,480)	(2,187,907)	(490,439)	(272,908)	-	(4,517,734)
Al 31 de diciembre 2024	<u>Q. (8,032,728)</u>	<u>Q. (6,915,715)</u>	<u>Q. (15,071,029)</u>	<u>Q. (2,840,796)</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. (32,860,268)</u>
Gasto por depreciación	(1,528,698)	(2,717,339)	(461,700)	(293,851)	-	(5,001,588)
Al 31 de diciembre 2025	<u>Q. (9,561,426)</u>	<u>Q. (9,633,054)</u>	<u>Q. (15,532,729)</u>	<u>Q. (3,134,647)</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. (37,861,856)</u>
Valor en libros						
Al 31 de diciembre 2024	<u>Q. 2,902,802</u>	<u>Q. 7,298,687</u>	<u>Q. 2,348,924</u>	<u>Q. 748,651</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 13,299,064</u>
Al 31 de diciembre 2025	<u>1,441,965</u>	<u>11,417,853</u>	<u>2,208,653</u>	<u>454,801</u>	<u>-</u>	<u>15,523,274</u>

a/ Durante 2024 se trasladaron hacia propiedades de inversión las mejoras a edificios de Distrito Moda y Distrito Empresarial por un total de Q. 1,866,799,

13. Construcciones en proceso

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las construcciones en proceso se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Remodelación edificios y oficinas y salones	Q. 35,572,176	Q. 18,210,274
Parqueos	7,777,753	7,727,169
Mejoras plazas	2,813,731	2,572,671
Amenidades	1,596,904	1,118,580



	2025	2024
Edificios palmeras	1,469,143	3,139,187
Remodelación de baños	126,018	990,506
Total	<u>Q. 49,355,725</u>	<u>Q. 33,758,387</u>

En el período 2025 se capitalizaron Q. 15,708,096 en activos fijos como edificios, mejoras y mobiliario y equipo. El saldo para el período 2025 es por nuevos proyectos en proceso.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar comerciales se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Proveedores locales	Q. 9,619,604	Q. 8,751,312
Proveedores del exterior	5,244,173	5,410,745
	<u>Q. 14,863,777</u>	<u>Q. 14,162,057</u>

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es 30 y 60 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. La Entidad tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

15. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar y gastos acumulados se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Depósitos en garantía	Q. 7,430,127	Q. 6,500,333
Anticipo sobre ventas	2,792,613	7,052,380
Otras cuentas por pagar a corto plazo	1,020,978	433,335
Impuesto sobre la Renta retenciones por pagar	387,273	223,381
	<u>Q. 11,630,991</u>	<u>Q. 14,209,429</u>
Depósitos en garantía a largo plazo a/	<u>(7,430,127)</u>	<u>(6,500,333)</u>
Porción de corto plazo	<u>Q. 4,200,864</u>	<u>Q. 7,709,096</u>

16. Préstamos bancarios

a. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos bancarios se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Largo plazo	Q. 803,125,333	Q. 828,200,883
Corto plazo	30,272,710	35,077,947
Total	<u>Q. 833,398,043</u>	<u>Q. 863,278,830</u>



b. El movimiento de los préstamos al 31 de diciembre 2025 y 2024 es el siguiente

	2025	2024
Préstamos bancarios saldo inicial	Q. 863,278,830	Q. 835,839,657
Obtención de préstamos	547,148,310	79,000,000
Amortizaciones	(572,567,952)	(38,478,127)
Diferencial cambiario	(4,461,145)	(13,082,700)
	<u>Q. 833,398,043</u>	<u>Q. 863,278,830</u>

c. El saldo de los préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Préstamo con Banco Agromercantil de Guatemala, S.A. No. 00-14530465 con garantía Fideicomiso. Destino capital de trabajo con vencimiento el 31 de marzo de 2040, la tasa de interés es del 6.40% anual.	Q. 378,428,906	Q. -
Préstamo No. 71-001-13868-007-8 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 54,400,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	259,826,889	381,074,061
Préstamo No. 220027016 con el Banco de America Central, S.A., por US\$ 21,000,000 con una tasa de interés del 6.60% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	156,930,842	163,372,500
Préstamo No. 71-004-12379-006-5 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 17,700,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	-	125,997,188
Préstamo No. 71-021-0901-003-0 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 9,700,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	-	67,522,263
Préstamo No. 220011287 con el Banco de América Central, por US\$ 12,000,000 con una tasa de interés del 5.15% anual con fecha de vencimiento 1 de diciembre de 2029. La tasa de interés fue actualizada en el mes de noviembre de 2023 y ascendió a 6.25% anual.	-	45,312,818
Préstamo No. 31-003-104982-001-2 con el Banco Industrial, S.A., con garantía Fideicomiso. Destino capital de trabajo con vencimiento el 31 de mayo de 2043, la tasa de interés es del 6.00% anual.	-	40,000,000
Préstamo No. 63060158147, con el Banco G&T Continental, S.A. con garantía Hipotecaria. Destino capital de trabajo con vencimiento el 2 de marzo de 2038, la tasa de interés es del 6.00% anual.	<u>38,211,406</u>	<u>40,000,000</u>
	<u>Q. 833,398,043</u>	<u>Q. 863,278,830</u>



Al 31 de diciembre 2025 y 2024 los gastos financieros fueron generados de la siguiente manera:

	2025	2024
Préstamos bancarios	Q. 60,864,179	Q. 42,514,472
Sobre obligaciones financieras	6,111,960	-
	<u>Q. 66,976,139</u>	<u>Q. 42,514,472</u>

i. Pasivos garantizados y activos dados en garantía

Los préstamos se encuentran garantizados mediante el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, constituido conforme a Escritura No.205 del 23 de mayo de 2012 y su modificación por ampliación al contrato de fideicomiso según Escritura 214 de fecha 30 de julio de 2020; juntamente con las empresas relacionadas Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad). Así mismo el 30 de diciembre de 2021 mediante la Escritura No. 408 fue constituido el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” el cual está conformado en conjunto con las empresas Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad), Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Desarrolladora Artesonado, S.A., Ambos fideicomisos fueron creados como garantía de los préstamos contratados por la entidad en Banco Industrial, S.A.

ii. Cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer de préstamos

De acuerdo con los términos del contrato de los préstamos bancarios adquiridos y detallados anteriormente, la Entidad no posee obligaciones de hacer y no hacer al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Banco G&T Continental, S.A. solicita que para el pago dividendos deberá considerar la razón de cobertura de servicio de deuda para pago de dividendos igual o mayor a 1.20x, siendo al cierre 2025 una razón de 1.31 y a diciembre 2024 una razón de 1.41.

Banco de America Central, S.A. solicita que para el pago dividendos deberá considerar la razón de cobertura de servicio de deuda para pago de dividendos igual o mayor a 1.10x para el periodo 2024 y 1.20x para el periodo 2025, siendo al cierre 1.41 para el año 2024 y a diciembre 2025 una razón de 1.31.

Banco Agromercantil S.A. solicita que para el pago dividendos de cumplir con lo siguiente:

- Mantener una razón de flujo de caja dividido servicio de la deuda igual o mayor a 1.20 veces, siendo los resultados para los periodos 2025 y 2024 de 1.89 y 1.61 respectivamente.
- Mantener una razón deuda dividido EBITDA igual o menor a 4.5 veces. siendo los resultados para los periodos 2025 y 2024 de 9.85 y 8.99 respectivamente.

17. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, las obligaciones financieras se componen de:

	2025	2024
Bonos corporativos vinculados a la sostenibilidad	Q. 153,822,943	Q. -



En abril de 2025, la Entidad llevó a cabo una emisión de bonos a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. con el siguiente detalle:

Categoría	Tasa de interés anual	Frecuencia del pago de interés	Vencimiento del capital	Monto en dólares		Monto en quetzales	
Bono serie A	8.33%	Semestral	24/10/2032	US\$	7,487,000	Q.	57,583,619
Bono serie B	7.7778%	Trimestral	24/06/2030		7,513,000		57,783,589
Bono serie B-2	7.7778%	Trimestral	24/06/2030		5,000,000		38,455,736
				US\$	20,000,000	Q.	153,822,943

Condiciones:

- Monto: US\$ 50,000,000
- Plazo: Serie A 7.5 años y Serie B 5 años
- Modalidad: tasa de interés fija
- Garantía: Finca Cardales de Cayalá y los flujos que esa propiedad genere (activo propiedad de una compañía relacionada)
- Destino: Financiamiento para proyectos de construcción
- Opción de pago anticipado: A partir del tercer año, la Compañía puede optar a pagar anticipadamente el capital de manera unilateral.

Al 31 de diciembre de 2025 se ha colocado un importe de US\$ 20,000,000 equivalentes a Q. 153,822,943.

Obligaciones de la Compañía:

- Mantener un fondo líquido con los intereses de los próximos 6 meses, destinado exclusivamente para el pago de los intereses.
- Aumentar al 83% los residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 a partir de la línea base 65% en 2022. Para determinar el cumplimiento o incumplimiento de las metas establecidas, la Compañía solicitará a una entidad calificadora y verificadora de valores o a un profesional independiente con experiencia en sostenibilidad ambiental y social. La pérdida de la designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad ocasionará un incremento de 25 puntos básicos en los intereses.

18. Patrimonio

a. Capital social pagado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a Q.315,000,000 integrado por 3,150,000 acciones comunes y nominativas, con valor nominal de Q.100 cada una.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se suscribió el contrato por capitalización de la deuda con el accionista Paseo Comercial Developments Inc., por Q. 100,382,000 como capital suscrito y pagado que equivale a 1,003,820 acciones comunes.

b. Reserva legal

De acuerdo con el Código de Comercio de la Republica de Guatemala, todas las sociedades mercantiles guatemaltecas, deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas, para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida como dividendos sino hasta la liquidación de la Entidad.



Esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital social pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservado el 5% mencionado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal asciende a Q. 5,815,645 y Q. 5,025,688, respectivamente.

c. Utilidades retenidas por valuación de propiedades de inversión

La Entidad realiza una separación de los valores razonables de las propiedades de inversión generadas con base a los avalúos realizados por expertos sobre las propiedades a la fecha de los estados financieros, el efecto de estos valores razonables reconocidos en los resultados del año, se separan y acumulan bajo este concepto en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las utilidades retenidas por valuación de propiedades de inversión ascienden a Q. 591,222,873 y Q. 568,656,648, respectivamente.

	2025	2024
Valor razonable	Q. 33,428,407	Q. (67,862,922)
Traslado de valor razonable a/	(5,508,040)	-
ISR diferido	<u>(5,354,143)</u>	<u>4,250,641</u>
	<u>Q. 22,566,224</u>	<u>Q. (63,612,281)</u>

a/. El traslado de valor razonable se debe a la baja de las oficinas de Distrito Moda por un total de Q. 5,508,040

d. Utilidades retenidas

De acuerdo la legislación fiscal vigente en Guatemala, la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, está sujeta a retención de impuesto sobre la renta de un 5% del monto distribuido, tanto a accionistas residentes como no residentes.

Para los años terminados el 31 de diciembre 2025 y 2024, no existieron decretos de dividendos.

19. Ingresos

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Arrendamientos	Q. 124,898,105	Q. 119,619,896
Parqueo	52,577,413	42,448,468
Otros servicios a/	35,686,441	24,332,001
Mantenimiento	34,216,751	32,462,221
Otros ingresos	<u>3,041,819</u>	<u>1,792,375</u>
	<u>Q. 250,420,529</u>	<u>Q. 220,654,961</u>

a/ Al 31 de diciembre 2025 y 2024 está integrado principalmente por servicios de mercadeo, amenidades, eventos, de agua, telecomunicaciones y aire acondicionado que ascienden a Q. 24,881,405 y Q. 21,328,987, respectivamente.



20. Costo de ventas

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de venta se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Costo de mantenimiento y otros servicios	Q. 54,539,005	Q. 49,375,322
Costo de servicios de arrendamiento	14,709,845	13,165,849
Costo por servicios de parqueo	<u>1,610,830</u>	<u>1,269,576</u>
	<u>Q. 70,859,680</u>	<u>Q. 63,810,747</u>

21. Gastos de administración

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Honorarios	Q. 30,796,074	Q. 26,068,144
Gestión administrativa	26,227,591	22,980,785
Depreciaciones	5,220,310	4,729,993
Impuestos y contribuciones	4,982,737	4,865,873
Otros gastos	1,598,611	48,532
Pérdida crediticia esperada	669,377	491,868
Donaciones	424,288	432,671
Gastos no deducibles	294,012	642,346
Gastos de mantenimiento	<u>31,621</u>	<u>29,754</u>
	<u>Q. 70,244,621</u>	<u>Q. 60,289,966</u>

22. Otros Ingresos (gastos), neto

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros ingresos (gastos) se integran de lo siguiente:

	2025	2024
Otros ingresos:		
Diferencial cambiario	Q. 4,006,853	Q. 13,306,105
Intereses bancarios	304,520	40,323
Otros ingresos	<u>506</u>	<u>15,000</u>
Subtotal	<u>4,311,879</u>	<u>13,361,428</u>
Otros gastos:		
Pérdida en negociación de activos	(3,017,623)	-
Comisiones bancarias	(1,861,836)	(78,608)
Otros gastos	(565,377)	(28,628)
Faltante de inventario	<u>(10,959)</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>(5,455,795)</u>	<u>(107,236)</u>
Otros ingresos (gastos), neto	<u>Q. (1,143,916)</u>	<u>Q. 13,254,192</u>



23. Impuestos a la utilidad

a. Régimen tributario del Impuesto sobre la renta

i. Tasas de Impuesto

Las normas vigentes a partir del 1 de enero 2013 contemplan dos regímenes para pagar el Impuesto Sobre la Renta:

- Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas consistente en aplicar la tasa de Impuesto Sobre la Renta imponible determinada a partir de la utilidad contable. Desde el período 2015 en adelante, la tasa de Impuesto Sobre la Renta es de 25%. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al 31 de diciembre.
- Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas consistente en aplicar la tasa del impuesto sobre los ingresos gravados mensuales. Desde el período 2014 en adelante, la tasa del impuesto es de 5% sobre los primeros Q. 30,000 (en montos no redondeados) y 7% sobre el excedente. El impuesto se paga mediante retenciones o en su defecto mediante pago directo a la Administración Tributaria, con la debida autorización por parte del fisco.

La Entidad seleccionó el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Adicionalmente, las normas de Impuesto Sobre la Renta establecen un impuesto del 5% sobre la distribución de dividendos y utilidades tanto a accionistas residentes como no residentes.

Asimismo, la legislación fiscal contempla un Régimen sobre Rentas de Capital, Ganancias y Pérdidas de Capital el cual establece una tasa del 10% para las rentas de capital mobiliaria e inmobiliaria, así como para las ganancias de capital netas.

ii. Impuesto de Solidaridad (ISO):

El 22 de diciembre de 2008, se publicó en el Diario Oficial el Decreto No. 73-2008, “Ley del Impuesto de Solidaridad” – ISO, el cual contiene lo siguiente:

- Este impuesto estará a cargo de las personas individuales y jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos.
- El período de imposición es trimestral y se computará por trimestres calendario;
- La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:
 - a) La cuarta parte del monto del activo neto; o
 - b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en el literal b) anterior; y la tasa del impuesto es del 1%.

- El ISO y el Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse entre sí de la manera siguiente:
 - a) El ISO, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario podrá acreditarse al pago del ISR hasta su agotamiento, durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto al que deba pagarse en forma mensual o trimestral, como al que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.



- b) Los pagos trimestrales del ISR, podrán acreditarse al pago del ISO en el mismo año calendario. Los contribuyentes que opten por esta forma de acreditamiento, podrán cambiarlo únicamente con autorización de la Administración Tributaria.

El remanente del ISO, que no se logre acreditar conforme lo regulado en la Ley de su creación, será considerado como un gasto deducible para efectos del ISR, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere el párrafo anterior.

El método de acreditamiento del ISO autorizado para la Entidad es la opción (a).

iii. Precios de transferencia

Las Normas Especiales de Valoración de Transacciones Entre Partes Relacionadas originalmente entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2013. Estas normas obligan a todos los contribuyentes que tienen transacciones con partes relacionadas no residentes en Guatemala que impactan la base imponible, a determinar los precios de esas transacciones conforme al Principio de Libre Competencia y que ello lo documenten en un Estudio de Precios de Transferencia. Sin embargo, el artículo 27 del Decreto 19-2013 publicado el 20 de diciembre 2013, suspendió la aplicación y vigencia de estas normas y estableció que las mismas vuelvan a tomar efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

Durante los años 2025 y 2024, la Entidad no realizó transacciones con partes relacionadas no residentes en Guatemala.

iv. Modificaciones significativas al régimen de Impuesto Sobre la Renta en Guatemala

Durante los períodos de liquidación 2025 y 2024 no hubo modificaciones significativas al régimen de Impuesto Sobre la Renta en Guatemala.

v. Situación tributaria de la Entidad

El derecho de las autoridades fiscales para efectuar revisiones a los registros contables de la Entidad y demás documentación legal es de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se presentaron las declaraciones de impuestos.

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los años 2021 a 2024 y la que fue presentada por el ejercicio 2025, están pendientes de revisión por las autoridades fiscales. La Administración de la Entidad estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de las revisiones pendientes.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades fiscales pueden dar a las normas legales aplicables en cada año, a la fecha, no es posible determinar si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Entidad, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que estos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Administración cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no posee procesos con la Superintendencia de Administración Tributaria – SAT. De originarse un pago en el futuro por esta situación, el gasto se considerará como no deducible.

La Entidad es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta por lo que anualmente prepara y presenta su respectiva declaración a las autoridades fiscales correspondientes. La tasa de Impuesto Sobre la Renta vigente para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 25%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Impuesto Sobre la Renta cargado a resultados se integra a continuación:

	2025	2024
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	Q. 73,909,621	Q. 63,155,477
Más: Ajustes financieros NIIF	<u>(53,680,516)</u>	<u>(23,437,740)</u>
Utilidad fiscal	20,229,105	39,717,737



	2025	2024
Menos: Rentas exentas	(3,114,706)	(40,323)
Más: Costos y gastos no deducibles	605,457	672,814
Utilidad fiscal imponible	17,719,856	40,350,228
Tarifa del impuesto	25%	25%
Impuesto sobre la renta del año	Q. 4,429,965	Q. 10,087,557

b. Impuesto Sobre la Renta reconocido en el estado de resultados

El gasto de Impuesto Sobre la Renta reconocido en la utilidad de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detalla a continuación:

	2025	2024
Impuesto Sobre la Renta corriente	Q. 4,429,965	Q. 10,087,557
Impuesto Sobre la Renta diferido	5,354,142	2,166,888
	Q. 9,784,107	Q. 12,254,445

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa efectiva del gasto de Impuesto Sobre la Renta difiere de la tasa fiscal aplicable a la utilidad antes de impuesto. La naturaleza de esta diferencia se debe a ciertas partidas relacionadas con la determinación de la renta imponible, cuyos efectos sobre la tasa fiscal aplicable se resumen a continuación (en porcentajes sobre la utilidad antes de impuestos:

	2025		2024	
	Monto	Porcentaje	Monto	Porcentaje
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la utilidad antes de impuestos según libros	Q. 18,477,405	25%	Q. 15,788,869	25%
Efectos por ajustes financieros NIIF	(8,693,298)	(12%)	(3,534,424)	(6%)
Gasto de Impuesto Sobre la Renta y tasa fiscal aplicable a la utilidad según libros	Q. 9,784,107	13%	Q. 12,254,445	19%

c. Impuestos por recuperar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos deudores y acreedores con la administración fiscal relacionados con impuestos, son los siguientes:

	2025	2024
Por recuperar (Nota 8):		
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Q. 41,230,742	Q. 48,627,239
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	6,166,520	5,509,008
Impuesto de Solidaridad – ISO	2,245,927	-
Impuesto Sobre la Renta trimestral	527,909	32,154
	50,171,098	54,168,401



	2025	2024
Impuesto al valor agregado, largo plazo	<u>(47,397,263)</u>	<u>(54,136,247)</u>
	<u>Q. 2,773,835</u>	<u>Q. 32,154</u>
Por pagar		
Impuestos sobre la Renta Retenciones por pagar (nota 15)	<u>Q. 387,273</u>	<u>Q. 223,381</u>

d. Saldos de Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el análisis del Impuesto Sobre la Renta diferido presentado en el estado de situación financiera, es el siguiente:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta diferido pasivo – Propiedades de Inversión	<u>Q. 91,198,790</u>	<u>Q. 85,844,648</u>

Los movimientos del impuesto diferido pasivo por los años terminados el 31 de diciembre, se originan por la medición de valor razonable de las propiedades de inversión, como se muestra a continuación:

	2025	2024
Impuesto diferido pasivo		
Saldos iniciales	Q. 85,844,648	Q. 83,677,760
Cargos a resultados	<u>5,354,142</u>	<u>2,166,888</u>
	<u>Q. 91,198,790</u>	<u>Q. 85,844,648</u>

24. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad es Fideicomitente del “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, constituido conforme a Escritura No.205 del 23 de mayo de 2012 y su modificación por ampliación al contrato de fideicomiso según Escritura 214 de fecha 30 de julio de 2020; juntamente con las empresas relacionadas Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad). Así mismo el 30 de diciembre de 2021 mediante la Escritura No. 408 fue constituido el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” el cual está conformado en conjunto con las empresas Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A., Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad) y Desarrolladora Artesonado, S.A., ambos fideicomisos fueron creados como garantía de los préstamos contratados por la Entidad en Banco Industrial, S.A.

El patrimonio aportado al “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá” y “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” se conforman de los bienes propiedad de la Entidad, flujos de fondos provenientes de la venta y toda actividad económica, y flujos de fondos provenientes de otros servicios, indemnización de seguros derivados de bienes aportados al patrimonio.

25. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los asesores legales y la Administración de la Entidad informaron que no tienen conocimiento de asuntos relacionados con reclamos, juicios, litigios o cobranzas, así como información sobre obligaciones contingentes de importancia relativa.



26. Instrumentos financieros

a. Categorías de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Entidad se componen de:

	2025	2024
Activos financieros medidos a valor razonable		
Efectivo	Q. 6,599,007	Q. 12,944,319
Activos financieros medidos a costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales - neto	2,792,544	9,590,545
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	101,950,970	77,615,547
Total activos	Q. 111,342,521	Q. 100,150,411
Pasivos financieros medidos a costo amortizado		
Préstamos bancarios	Q. 833,398,043	Q. 863,278,830
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,689,804	105,544,132
Cuentas por pagar comerciales	14,863,777	14,162,057
Total pasivos	Q. 852,951,624	Q. 982,985,019

Valor razonable de instrumentos financieros

A continuación, se detalla información sobre cómo la Entidad determina los valores razonables de diversos activos y pasivos financieros:

Valor razonable de activos y pasivos financieros de la Entidad que no son medidos al valor razonable de forma recurrente (pero que requieren revelaciones de valor razonable):

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, excepto por lo siguiente, la Entidad considera que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros se aproximan a su valor razonable.

	2025	2024
Valor en libros de préstamos	Q. 833,398,043	Q. 863,278,830
Valor razonable de préstamos	Q. 833,467,008	Q. 884,165,234

El valor razonable de los préstamos no circulantes se basa en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de interés actual de préstamos. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables ya que se utilizan supuestos no observables, incluyendo el riesgo de crédito propio.

b. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad no tiene como política el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo.



c. Riesgos de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Entidad se reduzca por causa de los cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, y otras variables financieras.

La Entidad está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

d. Riesgo de tipo de cambio

La Entidad celebra transacciones denominadas en moneda extranjera y, en consecuencia, está expuesta a las variaciones en las tasas de cambio. La Entidad ha considerado innecesario establecer operaciones o procedimientos formales para cubrir la exposición al tipo de cambio.

Los activos y pasivos monetarios incluyen saldos en dólares estadounidenses, los cuales están sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a la moneda local, así también cada una de las transacciones de la Entidad que se realizan en dólares.

A continuación, se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre, reflejados de acuerdo con las bases de contabilidad descritos en la Nota 3 a los estados financieros:

	2025	2024
Activos		
Efectivo	US\$ 201,601	US\$ 284,308
Cuentas por cobrar-neto	364,347	1,680,726
Posición activa – neta	US\$ 565,948	US\$ 1,965,034
Pasivo		
Préstamos	US\$ 103,749,181	US\$ 101,642,022
Obligaciones financieras	20,000,000	-
Cuentas por pagar comerciales	684,215	702,124
Cuentas por pagar relacionadas	-	13,653,858
	US\$ 124,433,396	115,998,004
Posición pasiva – neta	US\$ (123,867,448)	US\$ (114,032,970)

Los saldos de activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, están expresados en quetzales al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por el Banco de Guatemala vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cual fue Q. 7.66451 y Q. 7.70625, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

El efecto de una variación razonable en los tipos de cambio de +/-1% en 2024 (+/-1 % en 2023) sobre los activos y pasivos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, asumiendo que las restantes variables se mantienen constantes, implicaría el reconocimiento de una ganancia o pérdida por diferencias de cambio de (US\$ 1,238,674) en 2025 y (US\$ 1,140,330) en 2024.

e. Riesgo de tasas de interés

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.



La política de administración de riesgo dispone el cumplimiento con límites por instrumentos financiero, límites respecto del monto máximo de pérdida para el cierre de posiciones y la protección del capital por medio de manejo del riesgo de la tasa de interés mediante la administración la cual implementa mecanismos de protección de capital frente al riesgo cambiario, así como también establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus operaciones, por lo tanto se reduce al mínimo la exposición a pérdidas por variación en tasas de interés.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2025 disminuiría/aumentaría Q. 4,166,990 mientras que en 2024 hubiera disminuido/aumentado en Q. 4,316,394. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

f. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Entidad no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Entidad adquirió el activo financiero respectivo. Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la Administración de la Entidad realiza una investigación previa del cliente, evalúa su condición financiera y capacidad de pago.

g. Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera tiene la responsabilidad principal de la gestión del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad a través de la dirección financiera, gestiona el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el vencimiento contractual de los pasivos financieros no derivados es:

2025

		1 a 12 meses	2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos	Tasa efectiva del 4.75% y 6.25% anual	Q. 30,191,710	Q. 150,614,304	Q. 652,661,984	Q. 833,467,008
Obligaciones financieras	Sin intereses		153,822,943		153,822,943
Cuentas por pagar compañías relacionadas	Sin intereses	4,689,804	-	-	4,689,804
cuentas por pagar y gastos acumulados	Sin intereses	1,020,978	-	-	1,020,978
Cuentas por pagar comerciales	Sin intereses	14,863,777	-	-	14,863,777
		<u>Q. 50,766,269</u>	<u>Q. 304,437,247</u>	<u>Q. 652,660,994</u>	<u>Q. 1,007,864,510</u>



2024

		1 a 12 meses	2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos	Tasa efectiva del 4.75% y 6.25% anual	Q. 43,164,569	Q. 177,416,383	Q. 663,584,282	Q. 884,165,234
Cuentas por pagar compañías relacionadas	Sin intereses	324,087			324,087
cuentas por pagar y gastos acumulados	Sin intereses	433,335			433,335
Cuentas por pagar comerciales	Sin intereses	14,162,057			14,162,057
		<u>Q. 58,084,048</u>	<u>Q. 177,416,383</u>	<u>Q. 663,584,282</u>	<u>Q. 899,084,713</u>

h. Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar su capital (el cual incluye capital social, deuda, capital de trabajo y efectivo y equivalente de efectivo) son mantener una estructura flexible de capital que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, a la vez que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos a los accionistas.

La Entidad administra su estructura de capital y realiza ajuste a la misma cuando se presentan cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos subyacentes con el fin de mantener la estructura de capital.

La Entidad puede ajustar el monto de los dividendos que se pagan a los accionistas, reembolsar capital a los accionistas, recomprar acciones emitidas, emitir nuevas acciones, emitir deuda nueva, emitir deuda nueva para reemplazar deuda existente con diferentes características y/o vender activos para disminuir deuda.

Índice de endeudamiento neto

La Gerencia de la Entidad revisa la estructura de capital periódicamente. Como parte de esta revisión, la Gerencia de la Entidad considera el costo del capital y el riesgo asociado con cada clase de capital.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el índice de endeudamiento neto está integrado por lo siguiente:

	2025	2024
Préstamos	Q. 833,398,043	Q. 863,278,830
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,689,804	105,544,132
Obligaciones financieras	153,822,943	-
Menos: Efectivo	<u>(6,599,007)</u>	<u>(12,944,319)</u>
Total deuda neta	<u>Q. 985,311,783</u>	<u>Q. 936,328,643</u>
Patrimonio	<u>Q. 1,072,889,849</u>	<u>Q. 1,008,764,335</u>
Índice de endeudamiento neto	<u>92%</u>	<u>95%</u>



27. Eventos subsecuentes

La Entidad ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2025 para determinar la necesidad de registros o revelaciones potenciales en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 11 de junio de 2026, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos. Sobre la base de esta evaluación no se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de emisión, que puedan afectarlos significativamente.

28. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados para su emisión por la Administración el 11 de junio de 2026.

* * * * *

