

PORTADA

Índice

I.	PORTADA.....	6
1.	INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR.....	6
2.	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA.....	7
3.	DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS.....	11
II.	INFORMACIÓN DEL EMISOR.....	14
1.	IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA.....	14
A.	Nombre del emisor.....	14
B.	Domicilio legal.....	14
C.	Fecha de inscripción en el Registro Mercantil.....	14
D.	Breve historia del Emisor.....	14
E.	Actividades principales.....	15
F.	Productos o servicios ofrecidos.....	17
G.	Importe neto de los últimos tres ejercicios.....	17
H.	Ubicación e importancia de los establecimientos del Emisor.....	18
I.	Descripción del grupo y estructura de control del Emisor.....	19
i.	Órgano de Administración de la controladora directa.....	20
ii.	Órgano de Administración y Principales Ejecutivos de la controladora indirecta.....	20
J.	Litigios.....	21
K.	Número de accionistas del Emisor.....	21
L.	Identificación del Órgano de Administración y principales ejecutivos.....	21
M.	Personal empleado y relaciones laborales.....	23
N.	Dividendos distribuidos e intereses pagados.....	23
2.	FACTORES DE RIESGO.....	24
A.	Riesgos inherentes al negocio.....	24
B.	Riesgos externos al negocio.....	27
C.	Riesgos específicos a los valores.....	30
D.	Otros factores de riesgo.....	33
E.	Nivel de Apalancamiento y Sistema de Pago.....	34
F.	Proyecciones Financieras.....	34
3.	OTROS DATOS.....	35
A.	Competitividad del Emisor.....	35

B.	Política de inversiones.....	36
C.	Emisiones anteriores.....	38
D.	Emisiones vigentes.....	38
E.	Compromisos del Emisor y Avalista.....	38
III.	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA	39
1.	CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA	39
A.	Denominación y clave de cotización.....	39
B.	Descripción de las resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa.....	39
C.	Cupo global de la emisión bajo programa.....	39
D.	Descripción del tipo y clase de valor o instrumento	39
E.	Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir.....	39
F.	Destino de los fondos	40
G.	Moneda.....	40
H.	Valor nominal.....	40
I.	Inversión mínima	40
J.	Fecha de emisión	40
K.	Fecha de liquidación de la operación de adquisición	41
L.	Mercado.....	41
M.	Precio de colocación, precio de suscripción	41
N.	Descripción de las garantías que respaldan los valores	41
O.	Descripción de los derechos vinculados a los valores	41
P.	Gastos aplicados al inversionista	42
Q.	Amortización anticipada (por resolución del Emisor)	42
R.	Vencimiento anticipado (a solicitud del inversionista).....	42
S.	Aspectos impositivos generales de los valores.....	42
T.	Indicación sobre el Representante de los Inversionistas.....	42
U.	Denominación y domicilio de los Agentes.....	42
V.	Entidad depositaria.....	43
W.	Entidades suscriptoras.....	43
X.	Relaciones de la emisora con el agente colocador.....	43
Y.	Forma de circulación de los valores.....	44

2.	CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES.....	44
A.	Número de series a emitir	44
B.	Plazo de vencimiento de los valores.....	44
C.	Información sobre intereses y capital.	44
D.	Subordinación de la emisión bajo el programa a otras deudas	48
E.	Calificación de riesgo del Emisor.	48
3.	CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN.	49
A.	Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)	49
B.	Plazos de colocación de la Oferta Pública	49
C.	Plazo de vigencia de la emisión bajo programa.....	49
D.	Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación	49
E.	Mecanismo de colocación y asignación.....	50
F.	Procedimientos y criterios en caso de sobre adjudicación	50
G.	Colocación y contrato de suscripción de valores.....	50
H.	Modalidades de pago	50
I.	Condiciones de la emisión bajo programa.....	51
J.	Modalidad de colocación.....	51
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	52
A.	Estados financieros auditados	52
B.	Contingencias.....	52
C.	Opinión del auditor externo	52
D.	Estados financieros internos.....	52
E.	Situación fiscal	52
F.	Perspectivas financieras	53
G.	Información sobre auditor externo	54
	Índices financieros.....	54
H.	Información de sociedades en donde se tiene inversión	57
I.	Informe del órgano de administración	57
V.	INFORMACIÓN SOBRE EL AVALISTA.....	58
A.	Información Legal	58
B.	Información Financiera	58
VI.	CONSIDERACIONES FINALES.....	59

VII.	RESPONSABILIDADES.....	60
VIII.	ANEXOS	61



RENTACTIVOS BY MOBILIARE®

RENTACTIVOS, S.A.

Boulevard Rafael Landívar, 10-05, zona 16, Paseo Cayalá, Edificio F1, oficina 208, Guatemala, Guatemala.

Programa de Bonos Corporativos

"BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1"

US\$ 40,000,000.00

I. PORTADA

1. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR.

Nombre del Emisor

El nombre o denominación social del emisor es Rentactivos, Sociedad Anónima (en adelante referida también como "Rentactivos" o el "Emisor").

Rentactivos, S.A. forma parte del grupo Mobiliare Real Estate Solutions, cuya sociedad *holding* es Mobiliare Latam, S.A., quien figura como avalista de la presente emisión.

Domicilio legal

El domicilio legal del Emisor está ubicado en Boulevard Rafael Landívar, 10-05, zona 16, Paseo Cayalá, Edificio F1, oficina 208, Guatemala, Guatemala.

Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil

Rentactivos, Sociedad Anónima es una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Guatemala, mediante escritura pública número 5 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 4 de marzo de 2010 por la Notaria María Inés Arenales Brodtmann, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República el 26 de abril del año 2010 bajo el número 86,999, folio 670, del libro 180 electrónico de Sociedades Mercantiles.

Breve historia del Emisor

Rentactivos se constituyó en marzo de 2010, con la visión de atender las necesidades de empresas que, para llevar a cabo el giro de sus negocios, requieren centros de distribución diseñados a la medida ubicados en la República de Guatemala. Los fundadores de Rentactivos encuentran un segmento de mercado que requiere el desarrollo de activos a la medida, optimizando así la estructura financiera de sus clientes. El negocio de Rentactivos se desarrolla a través de la celebración de contratos de arrendamiento a largo plazo sobre los activos diseñados a la medida con sus clientes.

En el año 2014, Rentactivos colocó exitosamente a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A. una emisión de acciones preferentes por un monto total de US\$6,500,000.00. Esta emisión se utilizó para promover el desarrollo de activos inmobiliarios, para uso comercial e industrial, así como para cancelación de deuda bancaria. Las acciones fueron amortizadas en su totalidad por el Emisor y la oferta pública fue retirada del mercado en marzo de 2021.

Actividad principal

Desde el año 2010 a la fecha, Rentactivos se ha dedicado a la adquisición, planificación, y arrendamiento de activos utilizados como centros de distribución, bodegas, plantas y propiedades comerciales por sus clientes (*build to suit*, según el término en inglés). Dichos arrendamientos se negocian previo a la construcción de las instalaciones y se firman contratos forzosos a largo plazo, por lo general más de 10 años.

A partir de 2021, Rentactivos forma parte de Mobiliare Real Estate Solutions, un grupo enfocado en la administración de activos industriales y comerciales para clientes de primer nivel en 9 países de Latinoamérica. El grupo cuenta con más de US\$575 Millones en activos bajo administración, los cuales están distribuidos en más de 55 propiedades y de las cuales más del 80% se arrendan a multinacionales basadas en Estados Unidos, Canadá o Europa. El avalista de la emisión es Mobiliare Latam, S.A., (quien podrá denominarse el "Avalista") empresa *holding* del grupo.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA.

Tipo de valor

Los valores de deuda a emitirse se denominan "Bonos Corporativos"¹, los cuales serán representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores). Estos valores serán títulos de crédito atípicos de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

Denominación

La presente emisión bajo programa se denomina "BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1".

Clave de cotización

La clave de cotización designada para la presente emisión bajo programa es "BCRENTACTIVOS\$1".

Moneda y cupo global

Los valores derivados de la presente emisión bajo programa estarán expresados en dólares de los Estados Unidos de América. La emisión bajo programa es por un monto máximo de CUARENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$40,000,000.00).

Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir

El número de valores será de hasta cuarenta mil (40,000) Bonos Corporativos. Los valores que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) cada uno y, a partir de una inversión mínima de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00) podrá invertirse en múltiplos de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00). Los valores de esta emisión podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica; las series podrán tener diferentes características, pero los valores que integran cada serie conferirán iguales derechos. Las series se emitirán hasta por el monto que oportunamente

¹ Aunque el término "bono" es utilizado en los artículos 135 y 784 del Código de Comercio para referirse a valores que pueden ser emitidos por sociedades anónimas, este no se considera típico al no estar listado dentro de los títulos de crédito tipificados en el Libro III de este Código. Asimismo, al agregarle el término "corporativo", este se reitera como un título de crédito atípico de los establecidos en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

determine el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Se constituirá una o más series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor y siempre de manera que la totalidad de valores emitidos no exceda en momento alguno de CUARENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$40,000,000.00).

Descripción de la tasa de interés nominal ofrecida

La tasa de interés para cada serie de valores puede ser fija, variable o mixta y será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública (AOP). Cualquier otra disposición relacionada con los mismos será determinada por el Emisor e informada de antemano mediante cada Aviso de Oferta Pública.

Condiciones de la emisión bajo programa

- **Legislación:** La presente emisión bajo programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala; en caso de litigio/ejecución, serán competentes los tribunales de la ciudad de Guatemala.
- **Revolverencia durante el plazo autorizado:** Dadas las características de los valores, esta Emisión bajo programa no es revolverente
- **Suscripción:** Actualmente, no existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión de Bonos Corporativos bajo programa con el Agente de Bolsa (definido más adelante). Sin embargo, pueden llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial de una o más series determinadas de la emisión bajo programa con los agentes de bolsa que se adhieran a la Red de Colocación, siempre y cuando esta sea acordada por el Emisor y debidamente notificada a la Bolsa de Valores Nacional, S.A.
- **Anotaciones en cuenta:** Los valores de esta emisión bajo programa serán representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), de acuerdo con lo resuelto por el órgano competente del Emisor.
- **Forma de circulación:** Dada su condición de valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), los valores emitidos bajo el presente programa quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de Central de Valores Nacional S.A. (en adelante, también, "CVN"), debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

Plazo de colocación de la serie o series y vigencia del programa

El plazo de colocación de la serie o series será dado a conocer al mercado en el momento de la publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), al igual que el plazo de los valores a colocar; el plazo de vigencia de la emisión bajo programa para la colocación de valores en mercado primario es de tres (3) años contados a partir de la inscripción de oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el XX de XX de 2027. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

Mecanismos de colocación y asignación

El mecanismo de colocación de los Bonos Corporativos de la presente emisión bajo programa se realizará de acuerdo a lo indicado en el "NORMATIVO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA OFERTA

PÚBLICA DE VALORES DE DEUDA MEDIANTE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN POR EL MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA BURSÁTIL A TRAVÉS DE BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A.” y el proceso de cumplimiento y asignación de las operaciones producto de la adjudicación, se dará a conocer en el momento que se publique el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

Fecha de las autorizaciones y número de inscripción

La presente emisión bajo programa tiene origen en el acta número 08-2024 de la reunión de fecha 28 de agosto de 2024 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con carácter Totalitaria del Emisor en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión de Bonos Corporativos bajo programa, remitiendo a los Avisos de Oferta Pública (AOP) ciertos términos y condiciones de los valores pertenecientes a cada serie. Dicha emisión, fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. (en adelante, también, “BVN”) con fecha 23 de agosto de 2024 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías (en adelante, también, “RMVM”) el XX de XX de 2024 bajo el código XXXXXXXXXXXX.

Mobiliare Latam, S.A., autorizó constituirse como avalista solidaria de la presente emisión de Bonos Corporativos mediante resolución de su Junta Directiva de fecha 28 de agosto de 2024.

Firma de auditores que han emitido los Estados Financieros

Los estados financieros de Rentactivos han sido auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., miembro de la firma KPMG International Ltd.; firma de auditoría externa independiente que ha auditado los estados financieros del Emisor al cierre de 2023, 2022 y 2021, adjuntos al presente Prospecto.

Asimismo, los estados financieros consolidados de Mobilare Latam S.A., adjuntos al presente prospecto, fueron auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., miembro de la firma KPMG International Ltd.; firma de auditoría externa independiente quien ha auditado los estados financieros del Avalista a diciembre 2023.

Proyecciones Financieras

Se incluyen al presente prospecto en el inciso II.2.F “Proyecciones Financieras”, las proyecciones que genera el negocio al corto y mediano plazo.

Calificación de Riesgo

El Emisor contrató los servicios de Pacific Credit Rating Guatemala, S.A. (PCR), calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías. PCR otorgó a la emisión bajo programa denominada “BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1” una calificación de $GTAA+$ con perspectiva Estable; calificación otorgada al Emisor en sesión número 08/2024 el 02 de febrero de 2024 con datos auditados al 31 de diciembre de 2022.

Garantía

Los Bonos Corporativos de esta emisión bajo programa están respaldados con todos los activos y derechos enajenables que posea el Emisor al momento de exigirse su cumplimiento. La emisión cuenta, además con un aval, otorgado por la sociedad panameña Mobilare Latam, S.A.

El aval garantiza solidariamente la totalidad de series de la presente emisión bajo programa por la suma de hasta cuarenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD40,000,000.00) más los intereses generados por los Bonos Corporativos de la emisión bajo programa. El aval

garantiza las obligaciones vigentes y pendientes de pago derivadas de cada serie de los Bonos Corporativos de la presente emisión bajo programa, de acuerdo con el Aviso de Oferta Pública (AOP) respectivo.

Entidad depositaria

Dada su calidad de valores representados mediante anotaciones en cuenta, Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria consignataria de los valores y la encargada de realizar la liquidación de los pagos por concepto de capital e intereses, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

Agente de Bolsa estructurador, administrador y negociador

Rentactivos, S.A. ha designado al Agente de Bolsa "IDC Valores, S.A." (en adelante también denominado el "Agente de Bolsa") como estructurador, negociador y colocador de la emisión de Bonos Corporativos bajo programa de esta Oferta Pública bursátil, quien podrá colocar y negociar los valores ya sea por sí mismo o mediante Redes de Colocación, con colaboración de otros Agentes de Bolsa, actuando como Agente Líder.

Modalidad de colocación

A ser determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Fecha de elaboración del prospecto

Prospecto elaborado al 4 de septiembre de 2024.

3. DECLARACIÓN Y VERACIDAD DE DATOS.

EL EMISOR, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, CERTIFICA QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO SON CONFORMES CON LOS REGISTROS CORRESPONDIENTES Y CON LA INFORMACIÓN DISPONIBLE A LA FECHA; TAMBIÉN DECLARA QUE NO HAY OMISIONES QUE INCIDAN EN LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA Y QUE LA EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS BAJO PROGRAMA NO INFRINGE NINGUNA DE LAS DISPOSICIONES, REGLAMENTOS O LEYES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA QUE FUEREN APLICABLES.

ESTE PROSPECTO CONTIENE PROYECCIONES FINANCIERAS PREPARADAS POR EL EMISOR CON BASE EN SUPUESTOS QUE SE PRESENTAN CON EL ÚNICO PROPÓSITO DE ILUSTRACIÓN PARA EL INVERSIONISTA, POR LO QUE LAS MISMAS NO CONSTITUYEN UNA ASEVERACIÓN EN FIRME SOBRE UNA EVOLUCIÓN FUTURA DETERMINADA.

EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EL DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO II.2 FACTORES DE RIESGO DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS VALORES QUE FORMAN PARTE DE ESTA OFERTA PÚBLICA EN BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS BAJO PROGRAMA, SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

LOS VALORES DESCRITOS EN EL PRESENTE PROSPECTO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PODRÁN SER NEGOCIADOS EN BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. SIEMPRE Y CUANDO EL EMISOR O EL PROGRAMA DE EMISIÓN SE ENCUENTRE ACTIVO O VIGENTE.

BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. NO ES RESPONSABLE POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR EN ESTE PROSPECTO NI POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN DE ACTUALIZACIÓN A QUE DICHO EMISOR QUEDA SUJETO EN VIRTUD DE DISPOSICIONES LEGALES, CONTRACTUALES Y REGLAMENTARIAS.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO OTORGADA A LA EMISIÓN NO CONSTITUYE UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDE ESTAR SUJETA A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE PACIFIC CREDIT RATING GUATEMALA, S. A.

LA INSCRIPCIÓN DE ESTA OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCÍAS NO IMPLICA ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE NINGUNA ESPECIE POR PARTE DEL REGISTRO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS QUE LOS VALORES INCORPORAN NI SOBRE LA LIQUIDEZ O SOLVENCIA DEL EMISOR, SINO SIMPLEMENTE SIGNIFICA LA CALIFICACIÓN DE QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA OFERTA SATISFACE LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA LEY.

ESTA EMISIÓN BAJO PROGRAMA NO ESTÁ SUJETA A NINGUN TIPO DE ACUERDO, CONDICIONANTES O COVENANTS DISTINTOS A LOS INCLUIDOS EN EL INCISO II.3.E

EN ESTA OFERTA PÚBLICA NO SE CUENTA CON LA FIGURA DE REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS.

EL AGENTE DE BOLSA, ADMINISTRADOR Y NEGOCIADOR DE LA PRESENTE EMISIÓN NO ES RESPONSABLE POR EL PRECIO, LA IDONEIDAD, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DE LOS VALORES BAJO PROGRAMA, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE LOS PAGOS RELACIONADOS A ESTOS.

NOTA: PARA EFECTOS DE ESTE PROSPECTO, POR MERCADO PRIMARIO SE ENTIENDE "LA PRIMERA COLOCACIÓN DE CUALQUIER VALOR DIRECTAMENTE DEL EMISOR O DE SER EL CASO POR EL SUScriptor" Y POR MERCADO SECUNDARIO SE ENTENDERÁN "LAS NEGOCIACIONES DE VALORES QUE HAN SIDO PREVIAMENTE ADQUIRIDOS EN UN MERCADO PRIMARIO, SUBSIGUIENTES A SU ADQUISICIÓN".

EL PROSPECTO SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN CON EL AGENTE DE BOLSA A CARGO DE LA EMISIÓN Y TAMBIÉN PODRÁ CONSULTARSE EN INTERNET EN LAS PÁGINAS: [HTTP://WWW.BVNSA.COM.GT](http://www.bvnsa.com.gt) Y [HTTP://WWW.RMVM.GOB.GT/](http://www.rmvm.gob.gt/), EN EL ENTENDIDO DE QUE NINGUNA DE LAS PÁGINAS DE INTERNET ANTERIORES FORMA PARTE DEL PROSPECTO.

CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN EN BONOS CORPORATIVOS DEBE TOMARSE ÚNICAMENTE SOBRE LA BASE DE LA INFORMACIÓN QUE SE INCLUIRÁ EN CUALQUIER DOCUMENTO DE OFERTA PROPORCIONADO EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE DICHOS VALORES. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR SUS PROPIAS DECISIONES DE INVERSIÓN.

Guatemala, 25 de junio de 2024

Señores
Consejo de Administración
Bolsa de Valores Nacional, S.A.
Presente

Estimados Señores:

Atentamente solicito su autorización para que pueda inscribirse, para su cotización en Bolsa de Valores Nacional, S.A. (BVN), la emisión de Bonos Corporativos bajo programa de la entidad RENTACTIVOS, S.A., que se denominará "BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1" cuyo expediente se adjunta de conformidad con lo establecido en el artículo tres del Reglamento para la Inscripción de Valores de BVN.

Como representante legal de la entidad denominada RENTACTIVOS, S.A., por este medio declaro que conozco toda la normativa vigente que regula este tipo de emisiones y que toda la información presentada en el Prospecto de la Emisión de "BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1" es verídica y actualizada, por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, informaciones, datos y contenido general del Prospecto. Asimismo, nos comprometemos a realizar los pagos correspondientes al trámite de solicitud.

Adicionalmente, manifiesto que todas las actividades de mi representada se encuentran enmarcadas dentro de los parámetros exigidos por las leyes de la República de Guatemala y que las mismas son lícitas y transparentes.

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por mi persona.

Sin otro particular me suscribo de ustedes.

Atentamente,



Ricardo Antonio Tujch Porón
Administrador Único y Representante Legal
Rentactivos, S.A.

II. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA.

A. Nombre del emisor.

El nombre o denominación social del Emisor de los valores ofrecidos es Rentactivos, S.A.

B. Domicilio legal

El domicilio legal del Emisor está ubicado en Boulevard Rafael Landívar, 10-05, zona 16, Paseo Cayalá, Edificio F1, oficina 208, Guatemala, Guatemala.

C. Fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Rentactivos, S.A. es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, según consta en la escritura pública número 5, autorizada en la ciudad de Guatemala el 04 de marzo de 2010 por la Notaria María Inés Arenales Brodtmann, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala el 26 de abril del año 2010 bajo el número 86,999, folio 670, del libro 180 Electrónico de Sociedades Mercantiles.

La escritura constitutiva de Rentactivos, S.A fue modificada mediante las siguientes escrituras públicas:

- Escritura pública número 8, autorizada en la ciudad de Guatemala el 10 de febrero de 2011, por la Notario María Inés Arenales Brodtmann, que documenta el cambio de la moneda en el capital autorizado de dicha sociedad, que pasó a ser expresado en dólares de los Estados Unidos de América, un aumento en el valor nominal de las acciones y modificación al proceso de amortización de acciones.
- Escritura pública número 15, autorizada en la ciudad de Guatemala el 30 de enero de 2014, por la Notario María de los Ángeles Centeno Balán, que documenta aumento de capital autorizado.
- Escritura pública número 10, autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 26 de febrero de 2015 por la Notario María Inés Arenales Brodtmann, que documenta reducción de capital autorizado.

D. Breve historia del Emisor.

Rentactivos fue constituida el 04 de marzo de 2010, según consta en escritura pública autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria María Inés Arenales Brodtmann, con la visión de atender las necesidades de empresas que, para llevar a cabo el giro de sus negocios, requieren de centros de distribución ubicados en la República de Guatemala diseñados a la medida. Los fundadores de Rentactivos encuentran un segmento de mercado para el desarrollo a la medida de estos activos, optimizando la estructura financiera de sus clientes, a través de la celebración de contratos de arrendamiento a largo plazo sobre dichos activos. Los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento a largo plazo sobre activos, adicional a una estructura operativa eficiente, permiten a Rentactivos tener una generación positiva de flujo de efectivo.

En el año 2014, Rentactivos colocó exitosamente a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. una emisión de Acciones Preferentes serie D por un monto total de US\$6,500,000.00. Esta emisión se utilizó para promover el desarrollo de activos inmobiliarios, para uso comercial e industrial, así como para cancelación de deuda bancaria. Las acciones preferentes fueron amortizadas en su totalidad por el Emisor y la emisión fue cancelada en marzo de 2021.

Historia de Mobiliare Real Estate Solutions

Mobiliare Real Estate Solutions nace de la oportunidad de ofrecer soluciones inmobiliarias a gran escala en Latinoamérica. Con una visión compartida, un grupo de empresarios de amplia trayectoria en negocios e inversiones inmobiliarias y otras industrias, creó el primer portafolio regional privado que consolida activos como edificios de servicios de nearshore, plantas de producción y centros de distribución.

Con operaciones en Guatemala, México, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Colombia, Ecuador y Perú, Mobiliare Real Estate Solutions ha crecido exponencialmente desde su fundación en 2020. Su equipo de trabajo, conformado por profesionales especializados en distintas áreas, tiene la capacidad para entender las necesidades de sus clientes y ofrecerle soluciones a la medida.

Mobiliare Real Estate Solutions considera que sus soluciones inmobiliarias tienen un efecto positivo en sus inversionistas, clientes, aliados estratégicos, empleados y las comunidades en las que operan.

Mobiliare Real Estate Solutions se enfoca en construir relaciones de negocio sólidas y sostenibles a largo plazo, con un servicio de calidad para sus clientes y un portafolio que diversifica los riesgos para sus inversionistas.

E. Actividades principales.

Rentactivos tiene como actividad principal desarrollar, dar en arrendamiento y administrar activos inmobiliarios utilizados como centros de distribución, así como propiedades de uso comercial e industrial. Actualmente es propietario de seis (6) inmuebles, de los cuales arrenda y administra cuatro (4) como centros de distribución para *The Central American Bottling Corporation* ("CBC") y dos (2) como propiedades comerciales, que arrendan una a Construfácil, en el departamento de Escuintla, y otra a Tiendas Suma, en el departamento de Petén.

Todas las propiedades cuentan con edificaciones que Rentactivos ha adquirido o construido a la medida para cumplir con las necesidades de cada uno de los clientes (*build to suit*, según su término en inglés). Los inmuebles son arrendados mediante contratos de arrendamiento de largo plazo con empresas de primer nivel en el país.

Dentro de sus clientes se encuentra CBC, una corporación multinacional con el portafolio más amplio de bebidas en la región, y una facturación superior a US\$1,300 millones anuales. Su portafolio de productos se compone por marcas propias, y otras marcas que distribuyen en la región. Este cliente posee más de 100 centros de distribución en toda Latinoamérica, así como 16 plantas de producción. Se puede encontrar más información de este cliente en el sitio web: <https://cbc.co/>

Otros clientes de Rentactivos son Supermercados Suma y Construfácil. El primero forma parte del portafolio de Grupo de Tiendas Asociadas (GTA), un grupo guatemalteco con más de 27 años de trayectoria, que administra los supermercados Mi Super Fresh, Mi Super del Barrio, Multi Mayoreo y Supermercados Suma en todo el país. El sitio web de la compañía es <https://gta.com.gt/> en donde se puede consultar más información.

Construfácil es una cadena de tiendas de materiales de construcción, ferretería, acabados, herramientas y de reconocida trayectoria, con 18 puntos de venta en todo el país. Construfácil es una empresa que pertenece a División DMC Guatemala, S.A., parte de Grupo Progreso, con más de 30 años de trayectoria en el país. Para consultar sobre los productos y más información sobre Construfácil, se puede visitar el siguiente enlace: <https://www.construfacil.com.gt/>.

Actividades Principales de Mobiliare Real Estate Solutions

Mobiliare Real Estate Solutions ha entendido el dinamismo del mercado inmobiliario como una oportunidad para innovar a través de soluciones integrales, competitivas, ágiles y flexibles que optimizan los retornos a sus inversionistas, permitiendo la sostenibilidad del modelo de negocios. Han identificado un nicho de mercado en las necesidades de empresas que buscan gestionar múltiples ubicaciones con estándares globales de cumplimiento normativo en Latinoamérica. Más que inmuebles a la medida, ofrecen a sus clientes una posibilidad de expansión regional basada en la confianza, seguridad y excelencia en ejecución.

Gracias a las ventajas competitivas que puede ofrecer Mobiliare Real Estate Solutions, su cartera de clientes AAA incluye corporaciones multinacionales, empresas que cotizan en bolsa, privadas, y entidades regionales que lideran el mercado. Todos sus proyectos se desarrollan con una detallada proyección a futuro, que resulta en contratos de arrendamiento con plazos de 10 a 20 años. Se presta atención al detalle en cada etapa del ciclo de un inmueble, desde su planificación, construcción, uso, mantenimiento y transformación para extender su vida útil mientras se apoya la estrategia de cada cliente.

En Mobiliare Real Estate Solutions se trazan estrategias personalizadas para anticiparse a las necesidades de cada uno de sus clientes. Junto a asesores especializados, su equipo diseña y desarrolla inmuebles e instalaciones a la medida. Son aliados estratégicos de cada uno de sus clientes, liberando sus inversiones inmobiliarias para apoyar lo que cada uno de ellos hace mejor: operar su negocio. Algunas de sus soluciones incluyen:

- Almacenes industriales
- Centros de distribución y logística
- Centros de servicio de *nearshore*
- Oficinas corporativas
- Plantas de producción
- Edificios comerciales

Algunos datos que respaldan la trayectoria de Mobiliare Real Estate Solutions son los siguientes:

- Portafolio total valorado en más de \$575 millones
- Más de 55 activos estabilizados

- Más de 475,000 m² de área rentable

F. Productos o servicios ofrecidos.

Rentactivos construye o adquiere inmuebles para sus clientes y posteriormente administra estas propiedades, así como los contratos de arrendamiento a largo plazo que se originan de esta relación con los clientes. Estos contratos de arrendamiento nacen de la necesidad de las corporaciones de operar en centros de distribución, plantas industriales y edificios comerciales sin desviar recursos financieros de sus operaciones principales. Rentactivos, como proveedor de estos clientes, administra inmuebles usualmente bajo el modelo "built-to-suit"; modelo de negocio en el que, en conjunto con los clientes, diseña y construye a la medida dichos bienes inmuebles, con la certeza de que estos clientes los utilizarán a largo plazo, por haber firmado un contrato de arrendamiento de plazo forzoso al respecto.

G. Importe neto de los últimos tres ejercicios.

i. Volumen anual de negocios.

En los últimos tres años, Rentactivos, S.A. ha generado los siguientes ingresos:

*Datos obtenidos de los EEEF Auditados en Quetzales, convertidos en dólares como referencia.

Volumen anual de negocios (en US\$)	dic-21	dic-22	dic-23
Ingresos	1,295,042	1,453,764	3,393,417

Estos ingresos se componen únicamente de las rentas percibidas por parte de Rentactivos derivado de los contratos de arrendamiento a largo plazo de bienes inmuebles firmados con sus clientes.

ii. Ganancias distribuibles

Rentactivos, S.A. presentó los siguientes resultados netos durante los últimos tres períodos auditados:

*Datos obtenidos de los EEEF Auditados en Quetzales, convertidos en dólares como referencia.

Ganancias distribuibles (en US\$)	dic-21	dic-22	dic-23
Utilidad neta	559,387	91,320	494,033

Los ingresos del Emisor son obtenidos a partir de las rentas percibidas por contratos de arrendamiento a largo plazo de bienes inmuebles. Por otro lado, los egresos del Emisor corresponden, a los gastos financieros derivados de la compra de terrenos y acondicionamiento de edificios y, a las amortizaciones de los créditos relacionados mediante los que ha financiado sus operaciones. Otros gastos incluyen seguros, depreciaciones de los activos fijos, gastos de administración, impuestos y gastos de formalización de créditos bancarios.

Para el año 2022, se registró una disminución en la utilidad neta que generó el Emisor debido a que en este año se realizaron inversiones importantes tanto en la

adquisición de activos fijos, como en ampliación de inmuebles. Las rentas que se originan de estas inversiones se ven reflejadas en el año contable 2023 del Emisor.

iii. Retorno del capital invertido.

El retorno del capital invertido comprende el retorno que es capaz de generar Rentactivos, S.A. a sus accionistas. Para esto, se utiliza el ROIC (Return On Invested Capital, en inglés), un indicador que representa el retorno que tiene la empresa independientemente de sus fuentes de financiamiento².

*Datos obtenidos de los EEEF Auditados en Quetzales, convertidos en dólares como referencia.

Retorno sobre capital invertido	dic-21	dic-22	dic-23
ROIC	3.7%	1.6%	3.3%

Durante los últimos tres años, Rentactivos ha consolidado sus operaciones realizando inversiones en nuevas propiedades e infraestructura, impactando el retorno sobre el capital invertido de la sociedad. No obstante, en el año 2023 se finalizó la construcción de nuevos activos que representan ingresos importantes para el Emisor, generados por el arrendamiento de estos mediante contratos forzosos a largo plazo.

H. Ubicación e importancia de los establecimientos del Emisor.

Las oficinas centrales de Rentactivos se encuentran ubicadas en Boulevard Rafael Landívar, 10-05, zona 16, Paseo Cayalá, Edificio F1, oficina 208, Guatemala, Guatemala. Sin embargo, los activos de Rentactivos objeto de arrendamiento se ubican en diferentes sectores del interior del país. La siguiente tabla indica los inmuebles del Emisor, dados en arrendamiento actualmente, junto a sus ubicaciones:

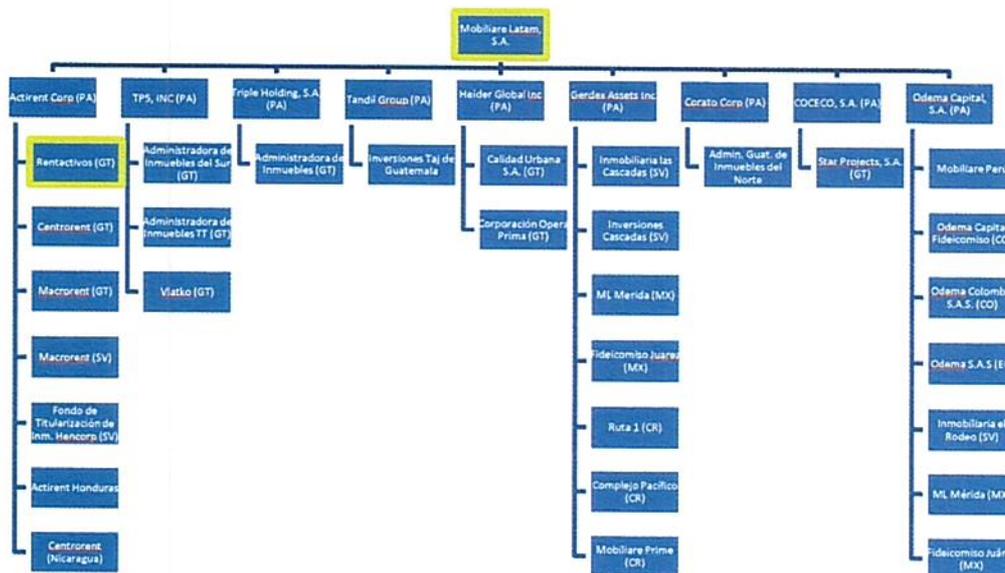
Inmueble	Dirección
Pepsi Coatepeque	Km. 238 Carretera a Tilapa, El Relicario, Coatepeque, Quetzaltenango
Pepsi Escuintla	Km 62.5 Carretera a Taxisco, Escuintla, Escuintla
Pepsi Xela	9a Calle 35-50 Zona 8 Cantón Las Tapias Quetzaltenango, Quetzaltenango

² El cálculo del retorno del capital invertido se obtuvo de la siguiente fórmula: NOPAT / (Capital pagado + Utilidades retenidas + Reserva legal + Préstamos - Efectivo). NOPAT: Utilidad de operación * tasa impositiva. Esta corresponde al Impuesto Sobre la Renta / Utilidad antes de ISR.

Planta, Centro de Distribución y Bodegas Cuyotenango	Km 168 Carretera CA-2 al Pacífico, Cuyotenango, Suchitepéquez
Suma Petén	4 calle zona 1, Barrio Boulevard, tercera lotificación, Santa Elena, Flores, Petén
Construfácil Escuintla	Km. 89.5 Carretera a Mazatenango, Santa Lucía Cotzumalguapa, Escuintla

I. Descripción del grupo y estructura de control del Emisor.

GRUPO MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS



Rentactivos, S.A. es una entidad operativa de Actirent Corp., la cual posee el 99.95% de las acciones de Rentactivos S.A. ejerciendo por lo tanto un control directo sobre el Emisor de conformidad con el artículo 29 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

Actirent Corp., es una entidad panameña propietaria de sociedades operativas en Latinoamérica dedicadas al desarrollo, arrendamiento y administración de activos inmobiliarios. Ambas entidades forman parte del grupo corporativo Mobiliare Real Estate Solutions, del cual Mobiliare Latam, S.A. (en adelante Mobiliare Latam) figura como empresa holding.

Mobiliare Latam, S.A. es una sociedad constituida bajo las leyes de Panamá, cuya actividad principal es invertir capital en sus subsidiarias para el crecimiento de las operaciones inmobiliarias de las mismas. Mobiliare Latam, S.A. posee el 100% de las acciones de Actirent Corp. siendo por tanto controladora indirecta del Emisor.

La presente emisión se encuentra avalada por Mobiliare Latam, S.A., de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en el Inciso VII "Información sobre el Avalista" del presente prospecto.

Los recursos provenientes de la negociación de los valores descritos en este prospecto se destinarán principalmente para la expansión de proyectos existentes, inversión en proyectos nuevos y sustitución de deuda de Rentactivos, S.A., el Emisor.

i. Órgano de Administración de la controladora directa

Miembros que conforman la Junta Directiva de la entidad controladora directa del Emisor, Actirent Corp.

Órgano de Administración	
Cargo	Nombre
Director Presidente	Guillermo Alfredo de Jesús Montano Mendez
Director Secretario	Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Director Tesorero	Rodrigo Antonio Escobar Nottebohm

Los principales ejecutivos de la controladora directa son compartidos con otras entidades de Mobiliare Real Estate Solutions, quienes lideran los departamentos de la empresa mediante direcciones. Los mismos se detallan en la información del controlador indirecto.

ii. Órgano de Administración y Principales Ejecutivos de la controladora indirecta

Miembros que conforman la Junta Directiva y principales ejecutivos de la entidad controladora indirecta del Emisor, Mobiliare Latam, S.A.

Órgano de Administración y Principales Ejecutivos	
Cargo	Nombre
Director Presidente	Guillermo Alfredo de Jesús Montano Méndez
Director Secretario	Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Director Tesorero	Rodrigo Antonio Escobar Nottebohm

Principales Ejecutivos	
Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Guillermo Alfredo de Jesús Montano Méndez
Director de Cumplimiento	Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Director de Operaciones	Antonio Aycinena Abascal
Director Financiero	David Pérez Ortega
Director de Proyectos	María del Carmen Rodríguez Suárez
Director de Sostenibilidad	Pablo Roberto Vila Gándara
Director de Inversiones	Diana María Coral Medina
Director de Inversiones	Juan Diego Berger Crespo

J. Litigios.

A la fecha, Rentactivos, S.A. no ha sido parte como sujeto activo o pasivo de ningún proceso arbitral, judicial o administrativo en los tribunales de justicia de la República de Guatemala que pueda tener o haya tenido una incidencia importante sobre su situación financiera o patrimonial.

K. Número de accionistas del Emisor.

El número de accionistas del Emisor es menor de 25.

L. Identificación del Órgano de Administración y principales ejecutivos.

La organización de Rentactivos, S.A. está representada por un Administrador Único y Representante Legal, el cual se compone por:

Órgano de Administración	
Administrador Único y Representante Legal	Ricardo Antonio Tuch Porón

El pacto social de Rentactivos, S.A. contempla que su dirección y administración estará a cargo de un Administrador Único o varios administradores actuando conjuntamente constituidos en Consejo de Administración de la sociedad; actualmente, el Emisor es administrado por un Administrador Único y Representante Legal. Es la Asamblea General Ordinaria de Accionistas Comunes de la sociedad quien fijará los miembros y el número de administradores de la Sociedad. Los administradores podrán ser o no accionistas del Emisor y serán electos por un tiempo no mayor a tres años; la reelección es permitida.

Administrador Único

Desde el 24 de enero de 2024, Rentactivos, S.A. es administrada por el Administrador Único y Representante Legal: Ricardo Antonio Tuch Porón.

Ricardo Antonio Tuch Porón/ Administrador Único y Representante Legal

Ricardo Antonio Tuch Porón es Contador y Auditor experimentado, con más de 25 años de experiencia regional en los campos de industria de tercerización de servicios (BPO) y de compañías desarrolladoras inmobiliarias. Es responsable de la administración y mantenimiento de un portafolio de activos en tres países.

Principales Ejecutivos

Rentactivos, S.A. se encuentra a cargo de un equipo de ejecutivos con amplia experiencia en el negocio. Estos ejecutivos son compartidos con otras entidades de grupo Mobiliare Real Estate Solutions, quienes lideran los departamentos de la empresa mediante direcciones. A continuación, se presenta la experiencia de cada uno de los principales ejecutivos:

Guillermo Alfredo de Jesús Montano Méndez / Director Ejecutivo

Posee un MBA en Emprendimiento y un doctorado en Historia Económica y Política. Fundador y actual CEO del primer portafolio inmobiliario regional privado, que opera en nueve países de América Latina. Fundó, desarrolló y vendió negocios en diferentes industrias, incluyendo BPO y Retail a lo largo de sus más de 25 años de experiencia como empresario. Fue Presidente de la Cámara Centroamericana de Exportadores, miembro del directorio de Bancolombia, ex presidente de United Way Guatemala y miembro activo de la organización CEO/YPO.

Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda/ Directora de Estrategia

Cuenta con más de 25 años de experiencia en el ámbito financiero y de cumplimiento. Destaca por sus conocimientos adquiridos en sus más de 15 años de experiencia en la industria de tercerización de servicios (BPO), asesoría financiera y legal y liderando compañías inmobiliarias. Daiann cuenta con un MBA en Finanzas de la Universidad de San Francisco, California y es profesional certificada en datos personales y privacidad de la información.

Antonio Aycinena Abascal / Director de Operaciones

Tiene más de 17 años de experiencia en el giro de desarrollo inmobiliario en el país. Dentro de sus proyectos más importantes está AVIA, un proyecto de usos mixtos en la ciudad de Guatemala con más de 90,000 metros cuadrados, enfocado en el desarrollo de espacio de oficinas, comercial, vivienda y hotelero. Dicho proyecto representó una inversión de más de 125 millones de dólares de los Estados Unidos de América, y Antonio participó como desarrollador del mismo.

David Pérez Ortega / Director Financiero

Ingeniero Industrial con un máster en finanzas. Cuenta con vasta experiencia, más de 23 años liderando procesos financieros para empresas de tercerización de servicios (BPO), tanto a nivel corporativo como en emprendimientos.

María del Carmen Rodríguez Suárez / Directora de Proyectos

Posee más de 19 años de experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios. Ha participado en el desarrollo de más de 300,000 metros cuadrados de desarrollo inmobiliario en diferentes industrias. Es la responsable de la dirección de proyectos en el grupo.

Diana María Coral Medina / Directora de inversiones

Cuenta con más de 10 años de experiencia, principalmente en el área de finanzas corporativas. Se ha desempeñado en proyectos de fusiones y adquisiciones, banca de inversión, gestión de activos y directora de inversiones. Dentro del área de fusiones y adquisiciones, suma más de \$650 millones en transacciones. Su rol dentro de Rentactivos

es el de desarrollar la estrategia corporativa, así como ser la responsable del desarrollo del negocio.

Juan Diego Berger Crespo/ Director de Inversiones

Con más de 12 años de experiencia, ha liderado y ejecutado portafolios con estrategias de crecimiento inicial, llevándolos a crecimiento en activos de más de 4 veces en tan solo tres años. Juan Diego actúa como Director de Inversiones para Mobiliare Latam. También juega un rol importante en la relación con los clientes clave del grupo.

Pablo Roberto Vila Gándara / Director de Sostenibilidad

Aporta más de 25 años de experiencia en operaciones, de los cuales más de 10 han sido en el área de manufactura y más de 10 en la industria de tercerización de servicios (BPO). Pablo es responsable de implementar la estrategia de sostenibilidad que acompaña a los proyectos del Emisor, dentro de lo que destacan las certificaciones de estrategias de sostenibilidad y construcción ecológica, así como operación de activos con ocupación estable.

M. Personal empleado y relaciones laborales.

Los ejecutivos descritos anteriormente que conforman el equipo directivo de Mobiliare Real Estate Solutions, también tienen funciones directivas dentro de la entidad Emisora. La mayoría de dichos ejecutivos han estado en funciones en los últimos tres ejercicios del Emisor. No existen sindicatos ni asociaciones solidaristas.

N. Dividendos distribuidos e intereses pagados.

En los últimos cinco años (2019 - 2023), Rentactivos, S.A. ha decretado el pago de dividendos correspondientes a los períodos finalizados en las siguientes fechas:

*Datos obtenidos de los EEFF Auditados en Quetzales, convertidos en dólares como referencia.

	(en US\$)	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendos Distribuidos		490,195	495,709	498,300	111,144	-

A partir del año 2021, Rentactivos pasa a ser parte de Mobiliare Real Estate Solutions, por lo que la estrategia y política de distribución de dividendos varía respecto a los años anteriores. El cuadro refleja los dividendos distribuidos según los informes de auditoría correspondientes al ejercicio fiscal de cada año.

Para el mismo plazo (2019 - 2023), Rentactivos ha pagado intereses por los siguientes montos:

*Datos obtenidos de los EEFF Auditados en Quetzales, convertidos en dólares como referencia.

	(en US\$)	2019	2020	2021	2022	2023
Intereses Pagados		115,870	94,645	253,385	486,763	1,416,592

2. FACTORES DE RIESGO.

Las personas naturales o jurídicas que decidan realizar inversiones en los Bonos Corporativos emitidos por el Emisor deben tener conocimiento de los riesgos a los cuales se encuentran expuestos, previo a tomar la decisión de inversión. Es responsabilidad de cada inversionista conocer y evaluar los riesgos relacionados a la inversión en la emisión bajo programa denominada **BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1**. En términos generales, se puede definir al riesgo como la probabilidad de ocurrencia de un evento o combinación de eventos que repercuta de forma negativa en las finanzas u operaciones para una organización.

En esta sección se incluyen los factores de riesgo a que se encuentra expuesta la operación del Emisor.

Es importante tomar en cuenta que cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto material adverso en el desempeño, condición financiera, flujos de efectivo y resultados de operaciones del Emisor, por lo que de llegarse a materializar podría afectar la capacidad de pago de la entidad emisora. Los riesgos que se describen a continuación son, por tanto, los que la emisora considera que podrían afectar materialmente la inversión en los Bonos Corporativos ofrecidos y a esta como entidad emisora.

La presente sección no describe la totalidad de riesgos de la inversión en Bonos Corporativos, ya que existen otros riesgos e incertidumbre que no se conocen o que no se consideran relevantes en este momento. Los riesgos adicionales que no se conocen en la actualidad o que actualmente se consideran inmateriales también pueden perjudicar las operaciones futuras del Emisor.

Asimismo, antes de decidir si esta inversión es adecuada para sus circunstancias particulares, los posibles inversionistas deben revisar cuidadosamente los factores de riesgo listados a continuación, junto con la demás información contenida en este prospecto.

A. Riesgos inherentes al negocio.

Los riesgos mencionados a continuación se refieren a aquellos que se originan como parte de la operación normal de una empresa dedicada al arrendamiento de inmuebles comerciales e industriales en Guatemala. Estos riesgos conllevan la posibilidad de que el Emisor se vea afectado, ya sea de manera operativa, reputacional o financiera, lo cual podría incidir en su capacidad de pago a los inversionistas.

a. Riesgo operativo.

Este riesgo puede definirse como aquel implícito en la actividad cotidiana del Emisor y al cual se encuentra expuesto por los servicios y operaciones habituales que realiza. En el caso de Rentactivos, este riesgo se refiere a un posible incumplimiento de parte del Emisor con sus clientes, tanto a nivel de desarrollo, como en la fase de administración de los activos a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento de plazo forzoso que tenga con cada uno. Es importante mencionar que no todos los contratos de arrendamiento cuentan con las mismas condiciones y por lo tanto la responsabilidad de Rentactivos con cada cliente

depende de las condiciones específicas del contrato de arrendamiento correspondiente.

b. Riesgo de la estructura financiera y flujo de fondos.

El riesgo financiero hace referencia a que los flujos generados por Rentactivos, S.A. no sean suficientes para cumplir con el pago de los intereses y capital de los valores aquí descritos. Dado que las operaciones de Rentactivos, S.A. consisten en el arrendamiento de inmuebles a largo plazo a empresas reconocidas en su industria, el riesgo financiero derivaría de un incumplimiento total o parcial de los arrendatarios en sus obligaciones (CBC, Construfácil, Grupo de Tiendas Asociadas, entre otros) que pudiera llevar a la terminación anticipada de uno o más contratos de arrendamiento lo cual tendría un impacto financiero adverso para el Emisor y derivado de ello, un impacto en el cumplimiento de obligaciones adquiridas mediante la presente emisión bajo programa.

Es importante mencionar que los contratos de arrendamiento cuentan con cláusulas de intereses por morosidad en el pago de las rentas y desocupación en caso de incumplimiento. Asimismo, por ser arrendamientos de plazo forzoso, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento genera la obligación de pago de rentas por el plazo original pactado en el contrato. Adicionalmente, en caso de una terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, la ubicación y calidad de los inmuebles del Emisor permitiría una ágil recolocación a un nuevo inquilino.

Como medida de mitigación adicional, se cuenta con un aval de parte de Mobiliare Latam, S.A. cuyos flujos de efectivo provienen de actividades en nueve países. Esta diversificación de fuentes de flujo de efectivo respalda el pago de los intereses y capital de las obligaciones adquiridas por Rentactivos, en caso esta incumpliera.

c. Riesgo de mercado y de competencia.

El Emisor forma parte del mercado inmobiliario de Guatemala. Este mercado se encuentra compuesto por un gran número de participantes, como constructores, desarrolladores, corporaciones, proveedores de materiales de construcción, entre otros. El riesgo de mercado y competencia se basa en la incapacidad que pudiera tener el Emisor de minimizar sus costos, sin reducir la calidad de los inmuebles que administra para sus clientes usualmente bajo el esquema *"built to suit"*. Es importante adicionar que las proyecciones de la emisión no contemplan ingresos por contratos o proyectos futuros aún no materializados, sino que se limitan a los flujos y contratos existentes. Las condiciones cambiantes de mercado y la competencia podrían hacer del Emisor una empresa con menor eficiencia operativa, influyendo negativamente en su capacidad de pago.

A pesar de que Rentactivos cuenta con contratos de arrendamiento de largo plazo y que los contratos respectivos cuentan con cláusulas de protección por

incumplimiento en el pago de las rentas convenidas, la eventual terminación de un contrato obligaría a los ejecutivos de Rentactivos a competir con otros desarrolladores inmobiliarios en el mercado para obtener un inquilino. No obstante, por tener los contratos de arrendamiento un plazo forzoso, la terminación anticipada de estos genera la obligación del pago de rentas por el plazo original del contrato a favor del Emisor lo cual proporcionaría un margen de tiempo para asegurar un nuevo inquilino sin impactar sus ingresos.

d. Riesgo de relación con proveedores.

Este riesgo recae en las relaciones que el Emisor tenga con los proveedores, específicamente con aquellos que le provean de materia prima y servicios para la construcción de los inmuebles que estarán arrendando a sus clientes. Por lo tanto, una mala relación con los proveedores o los incumplimientos de estos podrían incidir negativamente en la reputación y en un incremento de costos de construcción del Emisor, lo cual podría afectar su capacidad de pago de obligaciones. La política del Emisor es contratar a sus proveedores con la modalidad de pago contra avance de obra, de esta forma se reduce la exposición de un eventual incumplimiento de parte de los proveedores.

e. Riesgo tecnológico.

El uso inadecuado de sistemas de información y tecnología podrían afectar el desarrollo de las operaciones y servicios del Emisor. Asimismo, fallas o violaciones en los sistemas tecnológicos, incluyendo las resultantes de un ciberataque contra el Emisor o los proveedores de servicios y administradores de programas, podrían interrumpir o afectar negativamente el negocio. Adicionalmente el tema de obsolescencia al no sustituir en el tiempo preciso los sistemas utilizados podrían resultar en costos y tiempo adicionales que tenga un efecto negativo en los resultados del Emisor. Por lo tanto, las fallas tecnológicas podrían ocasionarle mayores costos a Rentactivos y como consecuencia dificultar el pago de sus obligaciones.

f. Riesgo por posibles nuevos proyectos del Emisor.

En caso de que a Rentactivos, S.A. se le presentara una oportunidad de proyecto de inversión para expandir y hacer crecer sus operaciones, y esta entidad decidiera llevarlos a cabo, existe un riesgo de que el Emisor sufra pérdidas derivadas de estos proyectos. La pérdida de la inversión podría ser total o derivada de que el proyecto no genere los rendimientos esperados; lo cual podría perjudicar la posición económica y financiera del Emisor, así como dañar su reputación, las relaciones con los proveedores y su posición competitiva. Adicionalmente, en la búsqueda de expansión en la cartera inmobiliaria del Emisor, este se podría encontrar sujeto a riesgos regulatorios, de desarrollo y operativos, los cuales podrían impedir el avance o un retraso en la finalización de un proyecto y así

aumentar los costos de éste, lo que podría dañar la posición financiera de Rentactivos.

g. Riesgo legal.

Se refiere al incumplimiento de las leyes, reglamentos y otras regulaciones que afecten el estatus legal del Emisor, incluyendo la posibilidad de que los compromisos contractuales no sean apropiadamente documentados, provocándole pérdidas financieras. Por las infracciones de incumplimiento a leyes, Rentactivos podría ser sancionada económicamente. Estas infracciones, en caso de ser graves, afectarían materialmente su capacidad para hacer negocios e implementar su estrategia comercial, así como su capacidad para hacer frente a los compromisos adquiridos con los Inversionistas de la presente Oferta Pública.

h. Riesgo por reclamos judiciales y extrajudiciales.

El Emisor se encuentra expuesto al riesgo de que cualquier persona con quien hubiere celebrado un contrato de arrendamiento pueda hacerle un reclamo (judicial o extrajudicial) por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho contrato. Estos reclamos podrían provocar gastos legales, administrativos e incluso multas y sanciones y, por ende, afectar el cumplimiento frente a sus proveedores e Inversionistas.

i. Riesgo de obtención de permisos y licencias.

La operación del Emisor se encuentra sujeta a la obtención de licencias de construcción y algunas otras licencias gubernamentales o municipales relacionadas a la operación en determinados sitios. Las políticas del Emisor dictan que toda responsabilidad de permisos y licencias se traslade al contratista que lleve a cabo la construcción a través del contrato de prestación de servicios. Por lo tanto, en el caso de que no se obtenga la aprobación regulatoria, el apoyo de la comunidad local o los permisos y aprobaciones ambientales y reglamentarias requeridas, el riesgo del Emisor radica en el tiempo y los recursos utilizados en buscar un nuevo proveedor o una nueva localización para el proyecto. Adicionalmente, en el caso de que las instalaciones se encontraran ubicadas en propiedades de terceros, podría resultar que no se termine de formalizar el otorgamiento de los derechos necesarios para construir en dichas propiedades. Cualquier desafío legal puede tener un impacto en los flujos del Emisor, afectando la capacidad de pago a los Inversionistas.

B. Riesgos externos al negocio.

Son los riesgos inherentes a cualquier negocio actual y futuro establecido en Guatemala, sin importar el giro del negocio. Corresponden a los cambios económicos y políticos, los cuales pueden tener un efecto negativo en el valor de transacciones comerciales o financieras realizadas en el país que podrían tener un impacto en la continuidad operativa del Emisor. Adicionalmente, estos factores de riesgo también consideran aquellos cambios en el entorno donde se desenvuelve el Emisor, los cuales pudieran afectar su

operación, incidiendo directamente en su capacidad de generación de los flujos necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.

a. Riesgo político.

Se considera una variedad de factores políticos relacionados con la estabilidad política y su efectividad que podrían afectar la capacidad y/o compromiso de un país en cumplir con sus obligaciones de deuda. Igualmente, las acciones que tome el Estado en los asuntos políticos, sociales y económicos podrían tener efectos negativos, ya que éste ejerce una incidencia directa a través de iniciativas de ley, decretos, resoluciones y otras que afecten la operatividad del entorno de las empresas en el mercado inmobiliario y financiero de Guatemala. Es importante resaltar que el Aval otorgado por Mobiliare Latam, S.A. contribuye a diversificar la exposición política en Guatemala, ya que el Avalista cuenta con operaciones en 9 países, lo que fortalece su posición en el eventual caso que la situación política de Guatemala se tornara adversa para el Emisor.

b. Riesgo macroeconómico.

Este riesgo se refiere a la posibilidad de una recesión económica, el aumento del desempleo, el incremento en el nivel generalizado de los precios, una alta volatilidad en el tipo de cambio o cualquier deterioro de los indicadores macroeconómicos de Guatemala que pudieran afectar a las personas individuales y a cualquier entidad que opera en el país. Adicionalmente, el entorno macroeconómico se encuentra influenciado por la toma de decisiones de los gobernantes y la percepción económica de la sociedad. Considerando que algunos de los clientes recurrentes del Emisor se dedican a la producción y distribución de productos de consumo masivo, una recesión económica podría impactar a los clientes del Emisor, provocando algún evento de incumplimiento de parte de ellos, lo que se traduciría en una reducción en los ingresos del Emisor, afectando la capacidad de pago de sus obligaciones con los inversionistas de esta Oferta Pública.

Debido a que el Emisor firma la mayoría de sus contratos de arrendamiento a largo plazo con empresas que tienen operaciones multinacionales, y que además se encuentran diversificados, el riesgo relacionado al entorno macroeconómico es menos representativo para el Emisor. Mientras el Emisor mantenga este modelo de negocio en donde se busca este tipo de clientes, este tendrá suficiente protección ante cambios económicos que pudieran afectar al país o la región.

c. Riesgo relacionado a la Política Fiscal.

Los cambios en las normativas fiscales de la legislación en Guatemala podrían impactar negativamente en las proyecciones financieras y contables del Emisor. El incremento en la tasa impositiva podría generar gastos adicionales, los cuales no se encuentran contemplados en las proyecciones financieras; pudiendo afectar de

manera directa los resultados del Emisor y perder el atractivo para los Inversionistas.

d. Riesgos ambientales de catástrofes naturales y sociales.

Por su naturaleza, las pérdidas por catástrofes son impredecibles en su número y gravedad. Pueden ser causadas por varios fenómenos meteorológicos severos. La ocurrencia de un desastre natural podría tener un impacto en los activos del Emisor y, por ende, en la operatividad de este. Por lo tanto, el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguros, ocasionando efectos adversos significativos en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

e. Riesgo social.

Se refiere a cualquier eventualidad con una comunidad o un grupo concentrado de personas cercanas a los proyectos desarrollados por el Emisor, que decidan organizarse e impedir el desarrollo y operación exitosa del proyecto, usualmente argumentando que el proyecto y desarrollo de obras podría causar daños al entorno, limitar el acceso a ciertos servicios básicos a las comunidades, entre otros. Asimismo, este riesgo considera las manifestaciones, bloqueos o cualquier otro medio de protesta que puedan llevar a cabo estas personas para demandar asuntos específicos; pudiendo ocasionar efectos negativos en el desempeño de los proyectos de Rentactivos. Por lo tanto, este riesgo también podría repercutir en el cumplimiento del pago de intereses y de capital de los Bonos Corporativos detallados en este prospecto.

f. Riesgo proveniente de la legislación y aplicabilidad.

Se refiere a la probabilidad de cambios en leyes y regulaciones que tengan un impacto en la actividad del Emisor. Cabe resaltar que, debido a que la presente emisión bajo programa se sujeta a las leyes de la República de Guatemala, cualquier conflicto legal que se pudiera dar entre los inversionistas, el Emisor y/o el Avalista deberá de dilucidarse en la República de Guatemala, bajo la legislación guatemalteca.

De igual forma, los cambios en la normativa fiscal y/o procesal de la legislación de Guatemala pueden impactar negativamente las proyecciones financieras y contables del Emisor al adicionar gastos que no se contemplan en las proyecciones financieras a la fecha.

g. Riesgo relacionado al sistema de justicia.

El sistema de justicia de Guatemala es lento y no modernizado, y, por lo tanto, los procesos pueden ser burocráticos e ineficientes durante la resolución de litigios, lo cual representa un riesgo para el Emisor y los inversionistas. Rentactivos por su giro y operaciones, podría resultar vinculado especialmente a litigios de naturaleza

civil y mercantil. Asimismo, la presente emisión bajo programa se sujeta a las leyes y tribunales de la República de Guatemala, por lo que, si los inversionistas ejecutan los Bonos Corporativos en contra del Emisor o el Avalista, mediante un proceso judicial, se encontrarían sujetos al sistema de justicia de Guatemala.

C. Riesgos específicos a los valores.

Se refiere a los riesgos que tienen los Bonos Corporativos descritos en este Prospecto, abarcando desde el precio, tasa de interés, repago de capital, y todas las variables relacionadas a los valores ofrecidos en esta Oferta Pública bursátil.

- i. **Plazo de los valores de oferta pública**
Derivado de la implementación del mecanismo de subasta holandesa para la colocación de valores de deuda en Bolsa de Valores Nacional, es posible que el mercado no esté totalmente abierto ni receptivo a los valores con mayores plazos y que el mercado secundario de los mismos no se desarrolle adecuadamente ni dentro de un periodo de tiempo razonable.
- ii. **Riesgos por cambios regulatorios.**
Se refiere al riesgo derivado de la posibilidad de que existan cambios en la regulación de Guatemala, país en donde se realiza la Oferta Pública bursátil de los Bonos Corporativos. Por lo tanto, cualquier cambio en la regulación aplicable pudiera impactar negativamente la emisión por falta de cumplimiento, y dar como resultado la terminación anticipada voluntaria o involuntaria de la emisión bajo programa.
- iii. **Riesgo de volatilidad en el tipo de cambio.**
Este riesgo mide el impacto de una devaluación frente a la moneda de referencia, generalmente el dólar estadounidense. Rentactivos tiene exposición directa al dólar estadounidense ya que todos sus ingresos son expresados en esa moneda, como consecuencia de que los contratos de arrendamiento con sus clientes son celebrados en dólares de los Estados Unidos de América. Dado que tanto los ingresos de Rentactivos como las obligaciones derivadas de los Bonos Corporativos están expresados en la misma moneda (dólar de los Estados Unidos de América) no se considera que éstos se encuentren expuestos al riesgo de volatilidad en el tipo de cambio.
- iv. **Riesgo de volatilidad en las tasas de interés.**
Se refiere a las fluctuaciones de las tasas de interés, tanto en el mercado internacional como el guatemalteco. El incremento de las tasas de interés podría afectar negativamente los resultados del Emisor, como consecuencia de un mayor pago de intereses a las instituciones financieras con las que sostiene créditos. En caso de que el Emisor estuviese en mora con las instituciones financieras, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Emisor en este prospecto

podría verse afectadas. Asimismo, dicha volatilidad también podría afectar a que la percepción de los rendimientos de sus inversiones sea menor, dificultando la inversión en proyectos futuros.

v. **Riesgo de ejecución de la garantía.**

La presente emisión de Bonos Corporativos cuenta con aval solidario otorgado por Mobiliare Latam, S.A. que garantiza el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos Corporativos. El pago de las obligaciones de los Bonos Corporativos, en caso el Emisor no cumpla, dependerán de los flujos generados por el Avalista dentro de su giro de negocio habitual, quien se dedica a operaciones dentro y fuera de la República de Guatemala. Dado que el Avalista es una entidad constituida en el extranjero, a pesar de que esta haya renunciado al fuero de su domicilio y se someta a los tribunales de justicia de la República de Guatemala, existe la posibilidad de que la ejecución del aval por parte de los Inversionistas, de llegar a ser necesario, pueda ser un proceso complejo y tardado.

Sin embargo, al contar con operaciones en 9 países en la región, Mobiliare Latam, S.A. tiene una diversificación importante sobre sus ingresos, lo que fortalece la estructura de la garantía.

vi. **Riesgo relacionado con el Aval.**

La intención del Emisor y de su Avalista es que el aval en cuestión abarque el plazo total de los Bonos Corporativos ofrecidos para Oferta Pública en este prospecto. En este sentido, la emisión bajo programa se rige bajo la legislación vigente de la República de Guatemala, por lo que en caso de suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de justicia de la ciudad de Guatemala y para el efecto, el Avalista ha renunciado al fuero de su domicilio, se someterá a los tribunales de justicia de la República de Guatemala y ha otorgado una mandato judicial con representación por tiempo indefinido a un personero que reside en Guatemala, para actuar en nombre del Avalista en caso de litigio. No obstante, el mandato se ha otorgado por tiempo indefinido existe el riesgo de que, al momento de ejecutar el aval, el mandato haya sido revocado, lo cual podría presentar complicaciones dentro del proceso legal de ejecución del aval en Guatemala, y significar potenciales costos adicionales a los inversionistas de los Bonos Corporativos en asesoría legal guatemalteca y panameña.

vii. **Riesgo de mercado.**

Se refiere al riesgo de reducción del precio de los Bonos Corporativos como consecuencia de, entre otras variables externas, un posible aumento de las tasas de interés del mercado, así como de la oferta de nuevos instrumentos de parte del Emisor a distintas condiciones. Este riesgo puede suceder en el Mercado Secundario, ya que la negociación del precio de los Bonos Corporativos

dependerá específicamente del estado del mercado a la fecha de la compra y venta de estas.

- viii. **Riesgo de liquidez en Mercado Secundario.**
Los inversionistas se pudieran ver afectados en el caso de que necesiten vender sus Bonos Corporativos y que no exista un mercado secundario de valores líquidos, es decir, que no exista una contraparte que esté dispuesta a comprarlos. El valor de los valores dependerá de la demanda existente por dichos títulos al momento de ofrecerlas en venta.
- ix. **Riesgo de redención anticipada.**
Los Bonos Corporativos podrán amortizarse anticipadamente por el Emisor a partir del inicio del cuarto año (una vez finalice el tercer año de vigencia), plazo contado desde la fecha en que se inscriba la Oferta Pública bursátil en el Sistema Automático de Inscripción Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala; de conformidad con lo que establece el presente prospecto. Por lo tanto, en caso de que el Emisor amortice anticipadamente, el riesgo del inversionista recae en el costo de oportunidad de no obtener los rendimientos hasta el período máximo de la emisión, así como el costo de oportunidad de poder negociar en mercado secundario los valores.
- x. **Riesgo de incumplimiento de obligaciones.**
Es el riesgo de que el Emisor incumpla las obligaciones relacionadas con la Oferta Pública bursátil de Bonos Corporativos, incluyendo el pago de capital en la fecha de vencimiento, así como cualquier obligación con preferencia de pago. Dado que existe la obligación de pagar el capital de los Bonos Corporativos aquí ofrecidos al finalizar el plazo indicado en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, contado a partir de la fecha en que se inscriba la Oferta Pública bursátil en el Sistema Automático de Inscripción Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala, el incumplimiento de la misma, al igual que el incumplimiento de sus obligaciones adicionales, implicaría que cualquier acreedor, especialmente con prelación de pago o cuya acreeduría se encuentre garantizada por el Emisor, podría iniciar acciones legales en su contra y afectar su patrimonio para buscar hacerse del pago de la obligación pendiente. Por lo tanto, las obligaciones de pago de intereses y amortización derivadas de los Bonos Corporativos podrían encontrarse por debajo de otras obligaciones, pudiendo ser perjudicados en caso el Emisor no cuente con el flujo suficiente para cubrir todas sus obligaciones.
- xi. **Posibilidad de cambio de condiciones de mercado.**
El Emisor será quien determine las condiciones de cada serie según el Aviso de Oferta Pública que realice para cada tramo colocado. Estas serán conforme a las condiciones que el mercado y el Emisor determinen. En este sentido, los

inversionistas que quisieran vender sus participaciones en mercado secundario se podrían ver afectados por las condiciones del mercado en ese momento.

D. Otros factores de riesgo.

Se refieren a los factores de riesgo que tiene el Emisor y los Bonos Corporativos detallados en el presente prospecto que no fueron descritos en los riesgos inherentes, los riesgos externos ni los riesgos de los valores detallados anteriormente.

- i. **Riesgo de fuerza mayor.**
Situaciones como desastres naturales, relativos a condiciones climáticas o de cualquier otra índole, así como revolución, guerra civil, estado de sitio, epidemias, pandemias, etc., podrían reducir los ingresos de Rentactivos, incluso, afectar al país a tal punto que la economía se viera paralizada por un determinado periodo de tiempo. Cualquier otro factor de fuerza mayor que imposibilitara al Emisor de realizar sus transacciones comerciales en forma normal, afectaría los resultados de este, pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios y, por ende, podría tener un impacto directo en la capacidad de Rentactivos para hacer frente a sus obligaciones.
- ii. **Riesgo relacionado a la Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia.**
La situación macroeconómica del país en el que se desempeña es un factor importante para el desempeño económico de Rentactivos. Las políticas enfocadas a incentivar la inversión, el empleo y la estabilidad de precios contribuyen al crecimiento económico y la competitividad. Por el contrario, la inestabilidad en la aplicación de las políticas generaría una reducción en la actividad económica y en consecuencia, en el nivel de operaciones de las empresas. Las políticas monetarias que apliquen los gobiernos tendrán un impacto directo en los mercados de divisas que pueden afectar los resultados del Emisor; puesto que gran parte de su operación (percibe ingresos y tiene costos y gastos) es en dólares estadounidenses.
- iii. **Riesgo reputacional.**
La imagen del Emisor podría verse dañada como consecuencia de la asociación que mantiene con las diferentes entidades que rentan sus bienes inmuebles. En el caso de que una de estas entidades fuera parte de un escándalo público, o se viera señalada en algún caso de alto impacto público, hay una posibilidad de que impacte a Rentactivos por ser proveedor y mantener contratos a largo plazo con dichos clientes.
- iv. **Condicionantes o Covenants**
La presente emisión no está sujeta a compromisos o *covenants* distintos a los incluidos en el inciso II.3.E "Compromisos del Emisor y Avalista".

Asimismo, el Emisor cuenta con créditos bancarios garantizados con hipoteca, los cuales están sujetos a distintas condiciones a *convenants* que no afectan directamente las obligaciones relativas a la presente emisión. En caso de establecerse o materializarse algún tipo de condicionante o *covenant* que afecte las obligaciones de esta emisión, el Emisor informará a los inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de BVN, a las cuales el Emisor queda sujeto.

E. Nivel de Apalancamiento y Sistema de Pago

El nivel de apalancamiento del Emisor puede inferirse a partir de las razones financieras de endeudamiento y de pasivo-capital. **Con base en datos auditados al 31 de diciembre de 2023, la razón de endeudamiento es de 87.09% y la de pasivo-capital es de 6.7 veces.** Para más información con respecto a los porcentajes de endeudamiento consultar el "inciso IV.H. Índices Financieros".

	2021	2022	2023
Razón de Endeudamiento	76.77%	86.55%	87.09%

F. Proyecciones Financieras

Se adjuntan al presente prospecto los estados financieros proyectados a 8 años, los cuales fueron preparados por el Emisor con base en supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista. Las proyecciones financieras no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada del Emisor.

3. OTROS DATOS

A. Competitividad del Emisor.

i. Posición competitiva del Emisor

Rentactivos, S.A. es una sociedad constituida para atender clientes con operaciones industriales y/o comerciales en la República de Guatemala. La mayor parte de los clientes actuales que atiende Rentactivos son empresas que se dedican a la fabricación y distribución de productos alimenticios de consumo masivo, abarrotes y ferreterías. Adicional al contrato de arrendamiento, Rentactivos cuenta con un proceso de selección de clientes que le permite celebrar y firmar contratos solamente con clientes de la más alta calidad crediticia y reputacional.

Por la misma estrategia del negocio, que se enfoca principalmente en clientes de la más alta calidad, su reputación en el mercado genera nuevas oportunidades inmobiliarias para clientes de similar perfil.

Rentactivos cuenta con una trayectoria de éxito debido a varios puntos de su modelo de negocio. Dos de las estrategias más importantes son las siguientes:

- Acceso a Financiamiento: Los socios fundadores y administradores de Rentactivos tienen una relación estrecha con el sistema bancario nacional e internacional. Esto les ha permitido desarrollar contratos de crédito a tasas competitivas y financiar sus operaciones satisfactoriamente. Las instituciones financieras confían en Rentactivos y basados en la capacidad y comportamiento de pago, han manifestado su apoyo para futuros proyectos.
- Esquema Contractual: Todos los desarrollos inmobiliarios de Rentactivos se encuentran respaldados por contratos de arrendamiento forzosos de largo plazo que incluyen cláusulas de protección por incumplimiento en el pago de las rentas convenidas. Lo anterior brinda un alto grado de certeza para los inversionistas.

ii. Principales competidores del Mercado

En los casos de licitaciones para administrar bienes inmuebles logísticos e industriales en Guatemala que realizan clientes con necesidades de infraestructura inmobiliaria, usualmente se presentan de 5 a 10 participantes de similar categoría que Rentactivos. En las licitaciones que Rentactivos ha participado, este ha finalizado en los primeros tres lugares. Asimismo, Rentactivos elige con cuidado aquellos proyectos en los cuales licitar, ya que busca que representen la mejor compatibilidad con su estrategia de crear relaciones de largo plazo con sus clientes y apoyar el crecimiento de sus clientes en el país o en cualquier jurisdicción donde opera Mobiliare Real Estate Solutions.

iii. Dependencia del Emisor

El Emisor no tiene dependencia alguna sobre cualquier protección gubernamental o legislación que promueva la inversión o respecto a patentes, licencias o de contratos industriales, comerciales o financieros.

El Emisor enfoca su giro de negocios en adquirir bienes inmuebles en donde usualmente se construyen edificaciones a la medida de las necesidades de cada cliente (*build to suit*,

según el término en inglés), relación que se documenta mediante un contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento regulan que dichas construcciones se inician a partir de que se firme el contrato de arrendamiento con un plazo forzoso de más de quince años que garantiza el pago de las rentas a favor del Emisor.

B. Política de inversiones.

Por la naturaleza del negocio, Rentactivos se mantiene constantemente en búsqueda de nuevos proyectos para ofrecerle a sus clientes. Para el efecto, el Emisor podría invertir en nuevas propiedades o bienes para atender a sus clientes existentes o nuevos.

i. Breve descripción de activos fijos.

Rentactivos posee diferentes activos fijos, los cuales arrenda a sus clientes a través de contratos de arrendamiento de plazo forzoso. Los activos fijos que posee al 31/12/2023, de acuerdo con sus últimas valuaciones realizadas por una firma de valuadores independiente, son los siguientes:

- a. Km. 238 Carretera a Tilapa, El Relicario, Municipio de Coatepeque, Quetzaltenango, con un área de 15,289.00 m², valorada en US\$2,398,304.87, propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$269,579.00.
- b. Km. 62.5 Carretera a Taxisco, Municipio de Escuintla, Escuintla, con un área de 16,255.46 m², valorada en US\$3,706,261.51 propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$338,302.42.
- c. Km. 168 Carretera Principal Municipio de Cuyotenango, Suchitepéquez, con un área de 23,207.11 m², valorada en US\$5,639,797.93 propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$748,653.46. En esta misma localidad, se ubica un segundo inmueble, con un área de 32,774.00 m², valorada en US\$13,525,360.44 propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$1,456,065.50.
- d. 9a calle 35-50 Zona 8, Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango, con un área de 13,211.67 m², valorada en US\$3,849,143.98 propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$378,675.18.
- e. 4ta calle zona 3, tercera lotificación, Santa Elena, Municipio de Flores, Petén, con un área de 21,986.29m², valorada en US\$6,646,421.32 propiedad sobre la cual se percibe una renta anual de US\$532,676.70.
- f. Km. 89.5 Carretera a Mazatenango, Santa Lucía Cotzumalguapa, Escuintla, con un área de 5,005.37 m², valorada en US\$1,573,730.96 propiedad sobre la cual se percibe renta anual de US\$169,400.00.

Rentactivos, S.A. tiene como política realizar valuaciones independientes periódicas a los activos, es por esto que las cifras anteriores presentan variaciones respecto al monto que indican los EEFF Auditados. Al 31 de diciembre de 2023, Rentactivos, S.A. presenta un total de activos fijos de US\$ 29,409,989.91, los cuales se componen de un total de activos fijos de US\$ 32,529,025.16 y una depreciación de US\$ 3,119,035.25.

Todos los contratos de arrendamiento se firman con un plazo forzoso. En todos los casos, los contratos de arrendamiento contemplan un incremento anual en la renta de entre 2.5% y 3.0% sobre el precio del año inmediato anterior.

A continuación, se incluye un resumen sobre los inmuebles que administra el Emisor:

Inmueble	Área (m ²)	Valuación	Plazo Contratos	Renta Anual
Pepsi Coatepeque	15,289.00	\$ 2,398,304.87	15 años Hasta diciembre 2025	\$ 269,579.00
Pepsi Escuintla	16,255.46	\$ 3,706,261.51	15 años, 8 meses Hasta junio 2026	\$ 338,302.42
Pepsi Xela	13,211.67	\$ 3,849,143.98	15 años Hasta febrero 2028	\$ 378,675.18
Cuyotenango (Mercadeo y Centro de Distribución)	23,207.11	\$ 5,639,797.93	Múltiples contratos. CD hasta 2027 y Mercadeo hasta 2037	\$ 748,653.46
Planta Cuyotenango, Salas de Jarabes y Materia Prima, Bodegas	32,774.00	\$ 13,525,360.44	Múltiples contratos. Planta hasta 2038	\$ 1,456,065.50
Suma Petén	21,986.29	\$ 6,646,421.32	25 años (13 forzosos hasta marzo 2034)	\$ 532,676.70
Construfácil Escuintla	5,005.37	\$ 1,573,730.96	5 años, 10 meses hasta julio 2028	\$ 169,400.00

ii. Inversiones en otras sociedades.

A la fecha, Rentactivos, S.A. no cuenta con inversiones en otras sociedades.

iii. Inversiones en curso de realización.

A la fecha de elaboración de este prospecto, no se tiene ninguna inversión en curso de parte de Rentactivos.

iv. Principales inversiones futuras.

Por la naturaleza del negocio, Rentactivos se mantiene constantemente en búsqueda de nuevos proyectos para ofrecerle a sus clientes. Para el efecto, tiene proyectos en negociación final en varias ubicaciones de Guatemala incluyendo Villanueva y Quetzaltenango.

C. Emisiones anteriores.

Rentactivos, S.A. inscribió en 2014 una emisión de Acciones Preferentes en mercado secundario para Oferta Pública bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A., autorizada por el Consejo de Administración de BVN el 24 de octubre de 2014 y la cual quedó inscrita ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 17 de diciembre de 2014 bajo el código 01040104602490001. Dicha emisión se denominó "Acciones Preferentes Rentactivos Serie D Dólares 1" con clave de cotización "APRENTAC\$1". Esta Oferta Pública bursátil en mercado secundario fue inscrita por un monto de US\$6,500,000.00 representado por 6,500 acciones preferentes con un valor nominal de US\$1,000.00 cada una con una vigencia de siete años.

La emisión contaba con una opción de amortización anticipada, la cual se ejerció durante el año 2020, en virtud de la cual en marzo de 2021 se amortizó el 100% de las acciones preferentes en circulación de dicha emisión.

D. Emisiones vigentes.

Actualmente, Rentactivos, S.A. no posee ninguna emisión de valores vigente.

E. Compromisos del Emisor y Avalista.

A la fecha de la emisión bajo programa del presente prospecto, esta emisión de Bonos Corporativos se encuentra sujeta a los acuerdos incluidos en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Rentactivos, S.A., de fecha 28 de agosto de 2024 mediante la cual se acordó que a lo largo de la vigencia de los Bonos Corporativos, mientras se mantenga activa la Oferta Pública bursátil de éstos, ya sea en mercado primario o secundario se compromete a:

- Mantener como mínimo una razón de 1:4 de Acciones Comunes pagadas vrs. Bonos Corporativos emitidos y en circulación.
- Durante el plazo de la emisión bajo programa, el Emisor únicamente podrá distribuir dividendos comunes si se encuentra al día con las obligaciones derivadas de la presente emisión bajo programa.

Adicionalmente, mediante resolución de Junta Directiva/Asamblea de Accionistas de Mobiliare Latam, S.A. de fecha 28 de agosto de 2024, Mobiliare Latam, S.A., se compromete a mantener la participación accionaria en Actirent Corp. que ostenta a la fecha o adquirir la participación accionaria directa o indirectamente de la entidad que mantenga el control de Rentactivos, S.A. (entendiéndose control como ostentar la mayoría accionaria para la toma de decisiones en Asamblea de Accionistas Ordinaria y

Extraordinaria de Rentactivos, S.A.). Asimismo, se compromete a mantener el control administrativo directo o indirecto de Rentactivos, S.A., manteniéndola durante la vigencia de la emisión bajo programa, como parte de Mobiliare Latam.

No existen otras limitaciones de ninguna naturaleza para Rentactivos, S.A. previo a la emisión, adicionales a las descritas en el presente inciso.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

A. Denominación y clave de cotización

La presente emisión bajo programa se denomina "BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1" con clave de cotización "BCRENTACTIVOS\$1".

B. Descripción de las resoluciones que dan origen a la emisión bajo programa

La emisión de Bonos Corporativos bajo programa tuvo origen según acta número 08-2024 de la reunión de fecha 28 de agosto de 2024 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con carácter Totalitaria de Rentactivos, S.A. en la cual se determinaron cada una de las características de la emisión bajo programa.

C. Cupo global de la emisión bajo programa.

La presente emisión bajo programa es por un monto máximo de CUARENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 40,000,000.00).

D. Descripción del tipo y clase de valor o instrumento

Los valores ofrecidos serán títulos de deuda atípicos denominados Bonos Corporativos³. Estos se regirán por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, la resolución administrativa correspondiente, el presente prospecto y los Avisos de Oferta Pública correspondiente a cada serie. Los Bonos Corporativos, por ser representados mediante anotaciones en cuenta, se rigen en ese respecto por lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y Central de Valores Nacional, S.A.

E. Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir

El número de valores será de hasta cuarenta mil (40,000) Bonos Corporativos. Los Bonos Corporativos que conforman la presente emisión bajo programa tendrán un importe nominal de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00) cada uno. En mercado primario, la inversión mínima será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 10,000.00) y a partir de esta suma, podrán

³ Aunque el término "bono" es utilizado en los artículos 135 y 784 del Código de Comercio para referirse a valores que pueden ser emitidos por sociedades anónimas, este no se considera típico al no estar listado dentro de los títulos de crédito tipificados en el Libro III de este Código. Asimismo, al agregarle el término "corporativo", este se reitera como un título de crédito atípico de los establecidos en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

invertirse en múltiplos nominales de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00).

Para su negociación en mercado secundario, no habrá inversión mínima siendo el importe nominal para cada valor de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00) la única limitante.

Los valores correspondientes a la presente emisión bajo programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica.

Cada una de las series de Bonos Corporativos que integren la emisión bajo programa podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie, los valores emitidos conferirán iguales derechos.

Las series se constituirán conforme a lo adjudicado en las respectivas subastas holandesas, sujetas al monto que oportunamente determine el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

F. Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la emisión bajo programa serán utilizados por Rentactivos, S.A. para:

- La expansión de proyectos existentes
- La inversión en proyectos nuevos
- El refinanciamiento de deuda.

G. Moneda

La emisión bajo programa de Bonos Corporativos será en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

H. Valor nominal

El valor nominal de los valores de la presente emisión bajo programa, es decir su denominación, será de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00) cada uno.

I. Inversión mínima

La postura mínima de demanda en mercado primario será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 10,000.00) por inversionista. Para mercado secundario, no habrá inversión mínima siendo el importe nominal de cada valor de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00) la única limitante.

J. Fecha de emisión

Se refiere a la fecha en la que se considera emitido un valor y a partir del cual este comienza a generar intereses; esta fecha, para cada potencial serie de Bonos Corporativos en particular, se dará a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a subasta holandesa.

K. Fecha de liquidación de la operación de adquisición

La fecha de liquidación es la fecha en la que se realiza el pago de los valores adquiridos y el respectivo crédito de los mismos a favor del inversionista; es decir, se refiere a la fecha en que el inversionista recibe el crédito a su nombre por los Bonos Corporativos que le hayan sido adjudicados, contra la recepción de los fondos por parte del Emisor.

L. Mercado

Los valores de la presente emisión bajo programa de Bonos Corporativos fueron inscritos para Oferta Pública bursátil en los mercados primario y secundario de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

M. Precio de colocación, precio de suscripción

Los Bonos Corporativos de la presente emisión bajo programa serán colocados a su valor nominal. El precio de suscripción de los Bonos Corporativos en el mercado primario será determinado por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP). Luego de que en la primera subasta se determine la tasa de interés, en las colocaciones y negociaciones subsecuentes los valores podrán adquirirse o negociarse con prima o descuento.

N. Descripción de las garantías que respaldan los valores

Rentactivos, Sociedad Anónima responde de manera ilimitada con todos los activos y derechos enajenables que posea al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los Bonos Corporativos de la presente emisión. En adición, todas las series de Bonos Corporativos contarán con garantía de tercero, constituyéndose como avalista, la sociedad panameña Mobiliare Latam, S.A. (en adelante "el Avalista") (ver sección VI del presente prospecto).

El aval garantiza solidariamente las obligaciones emanadas de la emisión bajo programa "BONOS CORPORATIVOS RENTACTIVOS DÓLARES 1" por hasta cuarenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 40,000,000.00), más los intereses generados por los Bonos Corporativos, que emitirá Rentactivos, Sociedad Anónima. El Avalista garantizará las obligaciones vigentes y pendientes de pago derivadas de la presente emisión bajo programa, de acuerdo con el Aviso de Oferta Pública (AOP) respectivo para cada serie. El aval tendrá vigencia por el plazo en que se encuentren vigentes las obligaciones contraídas por el Emisor y se sujetará a las leyes de la República de Guatemala.

O. Descripción de los derechos vinculados a los valores

Los inversionistas que lleguen a ser adjudicados como titulares de los valores ofrecidos en el presente prospecto, tendrán además de los derechos establecidos por ley, los siguientes:

- A recibir los intereses ofrecidos por el Emisor con la periodicidad indicada en el Aviso de Oferta Pública (AOP) respectivo;
- A recibir los intereses moratorios acordados por el Emisor más adelante, en caso de pago tardío.
- A recibir el pago del capital al vencimiento del valor.

Los derechos de los inversionistas no están vinculados ni subordinados a otras obligaciones contraídas por el Emisor, salvo el derecho de sus acreedores garantizados con activos fijos del Emisor. Por lo que los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro acreedor no garantizado con activos del Emisor.

P. Gastos aplicados al inversionista

El Emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista en la colocación de los valores en mercado primario; no obstante, el inversionista deberá cubrir cualquier costo de adquisición y negociación en mercado secundario cobrados por los Agentes de Bolsa, así como los costos relacionados a la adquisición y tenencia de los Bonos Corporativos.

Q. Amortización anticipada (por resolución del Emisor)

Los Bonos Corporativos de la presente emisión bajo programa podrán ser amortizados de forma anticipada por parte del Emisor a partir del cuarto año de inscrita la Oferta Pública en el RMVM; información que se dará a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) correspondiente, con base en la resolución del Órgano competente de Rentactivos en la que se determinen los términos y condiciones de cada serie.

R. Vencimiento anticipado (a solicitud del inversionista)

Los valores de la presente emisión bajo programa no podrán ser amortizados de forma anticipada por solicitud del inversionista.

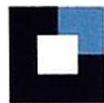
S. Aspectos impositivos generales de los valores

De conformidad con la legislación guatemalteca vigente al momento de la resolución corporativa que autoriza su emisión, los intereses generados por la inversión están actualmente afectos al pago del 10% del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Dicho impuesto será retenido por el Emisor, quien enviará a cada inversionista la constancia de retención correspondiente a cada pago de intereses a través del Agente Administrador. Es importante que el inversionista consulte a un asesor de impuestos respecto de los efectos que los impuestos tienen en el rendimiento de la inversión.

T. Indicación sobre el Representante de los Inversionistas

La presente emisión de Bonos Corporativos no cuenta con la figura de representante de los inversionistas.

U. Denominación y domicilio de los Agentes



IDC valores

IDC Valores, Sociedad Anónima, fungirá como Agente Estructurador, como Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, como Agente Líder, a cargo de la presente emisión de

bajo programa. Dicha entidad se encuentra ubicada en la 12 calle 2-25 zona 10 Edificio Avia, Torre 2, nivel 12 de la Ciudad de Guatemala, Guatemala.

Como Agente Colocador y Líder, IDC Valores, S.A. podrá determinar para ciertas colocaciones la formación de Redes de Colocación de las cuales dicha entidad sea el líder.

En todo caso, las especificaciones en este sentido serán detalladas en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a las subastas holandesas correspondientes.

IDC Valores, S.A. pertenece a IDC Network, corporación formada en 1995, con más de 25 años de experiencia en Centroamérica, brindando servicios de asesoría y consultoría financiera y gestionando fondos de inversión y proyectos, así como invirtiendo capital propio. Sus diversas áreas de operación abarcan: fusiones y adquisiciones en Guatemala, creación y gestión de fondos de inversión en empresas de desarrollo tecnológico y digital, industria de alimentos, entre otros. Así mismo se han desarrollado proyectos de bienes raíces, estructuración de proyectos de energía e infraestructura y proyectos sociales, así como la generación de oportunidades de inversión para familias y empresas guatemaltecas.

V. Entidad depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria encargada de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes.

Es importante hacer notar que Central de Valores Nacional, S.A., en su calidad de persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial (IVE), debe contar con la información del Emisor de los valores ofrecidos en el presente prospecto, que es exigida por la IVE para efectos del control y prevención de la Ley Contra el Lavado de Dinero y otros Activos y Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.

W. Entidades suscriptoras

La presente emisión bajo programa no cuenta con entidades suscriptoras, dado que no hay contratos de suscripción (de los regulados en el artículo 77 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República de Guatemala) firmados. Sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, en caso de Redes de Colocación, los Agentes Colocadores que se adhieran podrán llegar a acuerdos de suscripción total o parcial con el Emisor de una o más series determinadas de Bonos Corporativos. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor y debidamente notificada a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo de subasta holandesa requerido por BVN. El Emisor e IDC Valores, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Administrador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) no tiene relación alguna con el Emisor, salvo las relaciones que surgen derivado de su función como Agente Estructurador, Colocador, Líder y Administrador en esta Emisión.

X. Relaciones de la emisora con el agente colocador

El Emisor e IDC Valores, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Administrador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) no tiene relación alguna con el Emisor, salvo las relaciones que surgen derivado de su función como Agente Estructurador, Colocador, Líder y Administrador en esta Emisión.

Y. Forma de circulación de los valores

Los valores serán representados mediante anotaciones en cuenta y, por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente a lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados mediante Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES.

A. Número de series a emitir

El número de series a emitir dentro de la presente emisión bajo programa será indeterminado.

Cada vez que el Emisor lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta holandesa correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. se emitirá una o más series de Bonos Corporativos simultáneas o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor siempre de manera que la totalidad de Bonos Corporativos emitidos no exceda en ningún momento de CUARENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 40,000,000.00).

Todo lo anterior, sujeto a que se cumpla con los siguientes requerimientos mínimos para el monto de las series o, de ser el caso, del número de inversionistas; conforme a la normativa vigente de Bolsa de Valores Nacional, S.A.:

- Estar constituida por un monto mínimo de Q 10,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América; o
- Estar constituida por un monto mínimo de 2.5% del monto global aprobado para el Emisor en todas sus emisiones o programas vigentes siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q1,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América; o
- Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q1,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América.

B. Plazo de vencimiento de los valores

El plazo de vencimiento de los valores correspondiente a cada serie será establecido en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicho plazo será contado a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

C. Información sobre intereses y capital.

i. Tipo de interés nominal o tasa máxima de rentabilidad ofrecida

La tasa de interés para cada serie de Bonos Corporativos será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta.

Los valores representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier valor de la serie de que se trate. El pago de los intereses podrá pactarse para cada serie o tramo en forma trimestral, semestral o anual, según lo establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOPs).

La mora por los intereses no pagados por parte del Emisor generará una tasa de interés moratorio del uno por ciento (1%) mensual calculado diariamente sobre el saldo no pagado.

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Bonos Corporativos BCRENTACTIVOS\$1 se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

(1) Si la fecha de adquisición en mercado primario del Bono Corporativo bajo programa respectivo coincide con la fecha de inicio del plazo del período de los intereses;

o
(2) Si la fecha de adquisición en mercado primario del Bono Corporativo bajo programa respectivo es posterior a la fecha del inicio del plazo del período de los intereses.

Por consiguiente, cuando se presente el supuesto descrito en el número "(2)" anterior, para compensar contra la suma bruta que por concepto de intereses el inversionista tendría que recibir al vencimiento del período respectivo, se procederá de la siguiente manera:

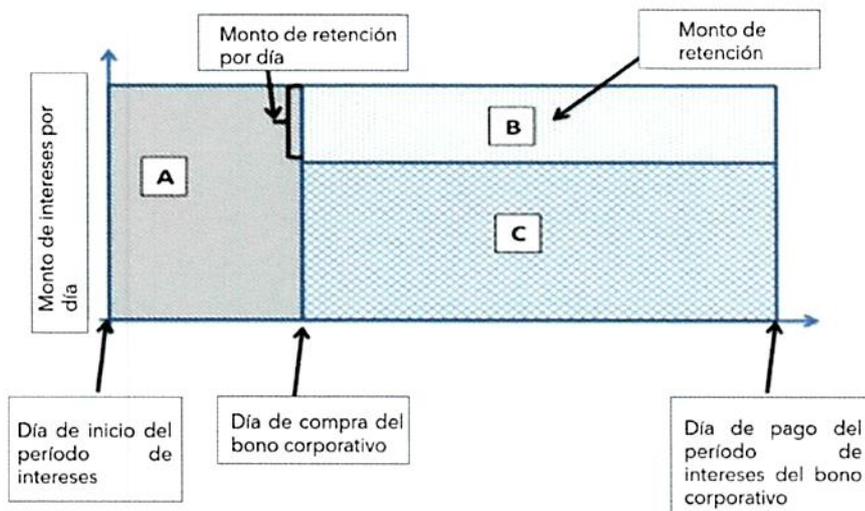
- Al valor de adquisición del Bono Corporativo (que podrá ser a su valor nominal, con prima o descuento) el inversionista deberá añadir una suma equivalente al cien por ciento (100%) de los intereses corridos sobre el valor nominal (el "monto a compensar")

La diferencia entre la suma que el inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del "monto a compensar", será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por rentas de capital que, en el caso de ser beneficiario afecto deba retenerse, se calculará, por tanto, teniendo como base imponible dicha diferencia. Por consiguiente, el importe que recibirá al inversionista al vencimiento del período de intereses está conformado por el "monto a compensar" más los intereses después de retención de impuesto que le corresponden al inversionista.

El "monto a compensar" no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el inversionista, sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al inversionista.

Para ilustrar lo anterior se muestra el siguiente diagrama, que ilustra el total del importe que el inversionista recibirá a la fecha de vencimiento del período de intereses del bono corporativo bajo programa, en donde:

- El área A ilustra el "monto a compensar" que el inversionista ha pagado al adquirir en mercado primario el bono corporativo bajo programa y que al vencer el plazo del período de intereses el Emisor le devuelve.
- El área B representa el monto de retención que realizará el Emisor, por concepto de los intereses efectivamente devengados, el inversionista debe tributar como Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital.
- El área C muestra el monto de intereses netos que el inversionista recibirá como ingreso. Por lo tanto, al vencimiento del período de intereses, el inversionista recibe el monto del área A más el monto del área C.



El tenedor del bono corporativo bajo programa, al momento de efectuar el cobro del interés correspondiente, recibirá el pago de dicho interés, menos el 10% de dicho monto o, en su caso, menos el porcentaje correspondiente al tipo impositivo aplicable.

ii. Base de cálculo

Para efectos del cálculo de intereses, la base de cálculo para cada una de las series será sobre 30/360 días, indicado en cada Aviso de Oferta Pública (AOP).

iii. Procedimiento de pago de los mismos

El procedimiento para determinar los intereses que generen los Bonos Corporativos de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, serán establecidos por el Emisor, según se determinen en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

iv. Lugar de pago de intereses y capital

Todos los pagos de capital e intereses de los Bonos Corporativos serán pagados a sus inversionistas por el o los Agentes a cargo, a través de Central de Valores Nacional, S.A.,

siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Emisor. El pago que efectuará dicho Agente en nombre y por cuenta del Emisor, se hará mediante:

- Emisión de cheques individuales para cada Inversionista,
- Programación de transferencias bancarias a las cuentas que los Inversionistas designen, según mecanismos disponibles para tales efectos, o
- Crédito de conformidad con lo acordado entre el Agente de Bolsa Consignatario con su Inversionista.

v. Cuadro del importe efectivo de los valores.

Dado que al momento de la elaboración del prospecto no se contaba con la información específica de las series o tramos a solicitar, se adjunta el siguiente cuadro como ejemplo ilustrativo para los inversionistas:

Generalidades de la Oferta	
No. De Subasta	001-2024
Serie:	A
Clave de Cotización:	BCRENTACTIVOS\$1
Fecha de subasta:	04 de junio 2024
Fecha de liquidación:	06 de junio 2024
Plazo de la serie:	7 años
Tasa de corte:	7.50%
Periodicidad de pago:	Semestral
Monto invertido	US\$ 100,000.00
Base de cálculo:	30/360
Interés semestral nominal:	US\$ 3,750.00
Interés semestral neto a recibir:	US\$ 3,375.00

Nota: Tomar en cuenta que pueden existir costos de custodia y administración de los valores, si aplicare.

vi. Plazo para reclamar los intereses y el reembolso del capital

Los inversionistas podrán reclamar el pago de los intereses y del capital de los Bonos Corporativos en las fechas establecidas en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) para cada una de las series.

El pago se efectuará el primer día hábil siguiente del plazo al que se haya sujetado la frecuencia de pago de los intereses o al vencimiento, de acuerdo con lo que conste en los registros correspondientes.

Los valores vencidos dejarán de devengar intereses a partir de la fecha fijada para su pago. Asimismo, los intereses devengados que no hayan sido cobrados no generarán nuevos intereses.

vii. Entidad depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante

anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes.

Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de capital e intereses, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema sobre a quiénes corresponden dichos pagos, con el fin de que el capital e intereses que le corresponden al inversionista sean pagados en la fecha establecida en el Aviso de Oferta Pública (AOP) correspondiente.

D. Subordinación de la emisión bajo el programa a otras deudas

Los derechos de los inversionistas no están subordinados a otras obligaciones contraídas por el Emisor, salvo el derecho de sus acreedores garantizados con activos fijos del Emisor. Por lo que los inversionistas tendrán los mismos derechos que cualquier otro acreedor no garantizado con activos del Emisor. Asimismo, es importante tomar en cuenta el riesgo denominado "iv. Condicionantes o Covenants" contenido en la Sección "2. Factores de Riesgo" bajo el apartado "D. Otros Factores de Riesgo" de este prospecto.

E. Calificación de riesgo del Emisor.

El Emisor contrató los servicios de Pacific Credit Rating Guatemala, S.A. (PCR), calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías para poder operar. En virtud de tal disposición, se adjunta a este Prospecto el Informe de Calificación, documento emitido por Pacific Credit Rating Guatemala, S.A. (PCR) otorgando a la emisión denominada: Bonos Corporativos Rentactivos Dólares 1 una calificación a largo plazo: **GTAA+**, perspectiva "Estable" con datos financieros del Emisor al 31 de diciembre de 2022.

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

"Nota: Según la entidad calificadora referida, la calificación del Emisor Rentactivos, S.A. se fundamenta en su base de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles los cuales permiten generación de ingresos. Adicional, se considera los diferentes clientes siendo su principal, The Central America Bottling Corporation ("CBC"). Por último, la calificación considera el incremento en su nivel de endeudamiento, generando mayores gastos financieros que reducen los resultados netos y rentabilidad. Finalmente, se toma en cuenta el Aval de Mobiliare Latam, S.A."

Nota: El Informe de Calificación de Riesgo difiere de algunas características financieras con respecto al Prospecto, ya que el mismo se basa en un escenario propuesto; sin embargo, es importante hacer notar que las características que prevalecen son las indicadas en el Prospecto.

Para efectos de la calificación, es importante tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Las calificaciones en escala nacional son una medida de calidad crediticia de las entidades relativa a la calificación del "mejor" riesgo crediticio de un país. Por lo tanto, las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente. La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión o del Emisor.
- La calificación otorgada es sólo para el mercado local, por lo que no es equivalente a la de los mercados internacionales. En el caso de Pacific Credit Rating Guatemala, S.A., para efectos de diferenciar las calificaciones locales de las internacionales, se ha agregado un subíndice a la escala de calificación local que, para el caso de Guatemala es GT.

3. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN.

A. Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM)

La presente emisión bajo programa de Bonos Corporativos fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha 23 de agosto de 2024 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el XX de XX de 2024 bajo el código XXXXX.

B. Plazos de colocación de la Oferta Pública

En términos generales, el plazo de colocación de la emisión bajo programa de Bonos Corporativos en mercado primario será el mismo que el de la Oferta Pública en dicho mercado, es decir, tres (3) años. Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), y en ningún caso podrán extenderse más allá de sesenta (60) días de emitidos dichos avisos.

C. Plazo de vigencia de la emisión bajo programa

El plazo de vigencia para la presente emisión bajo programa es de tres (3) años, dentro de los cuales el Emisor podrá colocar valores mediante oferta pública bursátil en mercado primario, contados a partir de la inscripción de la oferta pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por tanto el XX de XX de 2027. El plazo para la negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

D. Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación

Los procesos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizarán conforme a lo establecido en el "Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda Mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A."

En cuanto al proceso de solicitud, detalles de la cantidad mínima o máxima a solicitar y el momento del desembolso, momentos para la presentación de las demandas, fechas de

aviso de oferta pública y de su publicación y fecha de cierre de la subasta, se darán a conocer en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) para cada serie.

Es importante recalcar que una serie ya colocada parcialmente podrá continuar incrementando el monto a colocar sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de sesenta (60) días y dentro del monto indicado en el AOP, siempre que dicho plazo se encuentre dentro del marco del plazo de la Oferta Pública en mercado primario.

E. Mecanismo de colocación y asignación

El mecanismo de colocación de los valores de la presente emisión bajo programa será la subasta holandesa por tasa, de conformidad con el Normativo de Subasta Holandesa Bursátil a través de BVN.

F. Procedimientos y criterios en caso de sobre adjudicación

Las potenciales series de Bonos Corporativos a ser ofertadas mediante subasta holandesa podrán contemplar la posibilidad de sobre adjudicación. Para tal efecto, dicha posibilidad de sobre adjudicación quedará sujeta tanto a las normas generales para las subastas holandesas vigentes en BVN, como por las condiciones específicas a que el Emisor haga referencia en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

G. Colocación y contrato de suscripción de valores

De ser el caso, la formación de Redes de Colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de agentes a que hace referencia el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

La colocación de la presente emisión bajo programa no está sujeta a algún Contrato de Suscripción de Valores; sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, en caso de Redes de Colocación, los Agentes Colocadores que se adhieran podrán llegar a acuerdos de suscripción total o parcial con el Emisor de una o más series determinadas de Bonos Corporativos.

H. Modalidades de pago

Los pagos de capital e intereses de los Bonos Corporativos serán pagados por el o los Agentes Consignatarios a cargo a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre que hayan sido recibidos por parte del Emisor. Para dicho efecto, el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema a quienes corresponden dichos pagos.

El importe de los intereses y pagos por concepto de redención de los Bonos Corporativos que los inversionistas no reciban en los periodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario

correspondiente, sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.

I. Condiciones de la emisión bajo programa

i. Legislación y tribunales competentes:

La presente emisión bajo programa se rige bajo la legislación vigente de la República de Guatemala, en caso de suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de la ciudad de Guatemala. El Avalista ha renunciado al fuero de su domicilio y se someterá a los tribunales de justicia de la República de Guatemala.

i. Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado:

El monto máximo a emitir en cualquier momento, dentro del plazo aprobado de tres (3) años para su colocación en mercado primario será el máximo establecido como monto global de la emisión bajo programa, es decir CUARENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 40,000,000.00) por lo que no se podrá utilizar la característica de revolvencia.

ii. Suscripción:

No existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión con algún Agente de Bolsa; sin embargo, queda abierta la posibilidad de que se utilice para alguna serie futura en caso se adhieran nuevos agentes colocadores mediante Redes de Colocación.

iii. Fecha de vencimiento de la Oferta Pública:

El plazo de vigencia del programa de emisión de Bonos Corporativos para la colocación de valores en mercado primario es de tres (3) años contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, venciendo por lo tanto el XX de XX de 2027. El plazo para negociación en mercado secundario abarcará la vigencia de los valores que se emitan.

J. Modalidad de colocación

La colocación en mercado primario de la emisión bajo programa de Bonos Corporativos será realizada por IDC Valores, S.A. como Agente Colocador, en caso de actuar exclusivamente, y como Agente Líder en caso de que se utilicen Redes de Colocación; ambas, bajo la modalidad de "mejor esfuerzo", de conformidad con los montos mínimos descritos en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). (Mejor esfuerzo significa que la colocación no está garantizada y la misma está sujeta a condiciones de mercado).

De ser el caso, la formación de Redes de Colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de Agentes a que hace referencia el Normativo de Subasta Holandesa correspondiente.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

A. Estados financieros auditados

Adjunto en los Anexos del presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A. (KPMG) de los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2021
- Al 31 de diciembre de 2022
- Al 31 de diciembre de 2023

Estos estados financieros comprenden el balance general, estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años que terminaron en las fechas respectivas, así como sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

B. Contingencias

Rentactivos, S.A. no cuenta con contingencia alguna, ni tiene pasivos contingentes o reparos fiscales.

C. Opinión del auditor externo

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023 fueron preparados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A. (KPMG); el informe y la opinión respectiva se encuentran en los anexos del presente Prospecto.

D. Estados financieros internos

Considerando que los últimos estados financieros auditados fueron emitidos a diciembre 2023, en el presente prospecto se incluyen, como anexo, los estados financieros internos a junio 2024.

E. Situación fiscal

Actualmente, Rentactivos se encuentra en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas en el que el Emisor deberá de determinar su renta imponible para el pago de impuestos, cuyos pagos se realizan trimestralmente. A la fecha, el Emisor no posee reparos fiscales ni contingencia alguna.

F. Perspectivas financieras

A continuación, se presentan las proyecciones financieras de Rentactivos, S.A. para los próximos 8 años. Estas fueron elaboradas con base en los contratos de arrendamiento que se tienen firmados al cierre de diciembre 2023.

US\$ miles	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8
INGRESOS	6,209	6,874	7,061	7,252	7,449	7,651	7,859	8,069
Contratos de Arrendamiento	6,134	6,874	7,061	7,252	7,449	7,651	7,859	8,069
Otros Ingresos	75	0	0	0	0	0	0	0
COSTOS	368	375	382	389	397	405	413	421
Gastos de Administración	175	180	186	191	197	203	209	215
Gastos de Seguro	55	57	58	60	62	64	66	68
Gastos de Predial	138	138	138	138	138	138	138	138
EBITDA	5,840	6,499	6,679	6,863	7,052	7,247	7,446	7,648
Depreciaciones	667	667	667	667	667	667	667	667
Amortizaciones	140	140	140	140	140	140	140	140
Pago de Intereses	1,600	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Emisión de Bonos Corporativos	0	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
EBT	3,434	3,293	2,672	2,856	3,046	3,240	3,440	3,641
IUSI	98	101	104	107	110	113	117	120
ISR	477	535	593	638	697	757	815	815
UTILIDAD NETA	2,859	2,657	1,975	2,112	2,238	2,369	2,508	2,706

MONTO BONO EN CIRCULACIÓN	20,000	30,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
INTERÉS A PAGAR	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200

FLUJO								
Utilidad Neta	2,859	2,657	1,975	2,112	2,238	2,369	2,508	2,706
Partidas no monetarias	807	807	806	806	806	806	806	806
Nuevos Proyectos	0	0	0	0	0	0	0	36,000
Emisión de Bonos Corporativos	20,000	10,000	10,000	0	0	0	0	0
Pago de Intereses bancarios y de la Emisión	0	-2,400	-3,200	-3,200	-3,200	-3,200	-3,200	-3,200
Amortización de Bonos Corporativos	0	0	0	0	0	0	0	-40,000
Uso de Fondos	-20,000	-10,000	-10,000	0	0	0	0	0
FLUJO DE CAJA LIBRE	2,066	1,063	-418	-282	-155	-24	114	-3,688
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	4,012	5,075	4,657	4,375	4,220	4,196	4,310	622

Dentro de las proyecciones se asume que para el año 2031, el Emisor obtendrá un flujo de US\$36,000,000.00 el cual es resultado de las inversiones realizadas con los fondos obtenidos por la emisión. Es importante considerar que este escenario contempla que la totalidad de la emisión se utiliza para inversión en nuevos proyectos. Sin embargo, es importante tomar en cuenta que estas proyecciones están sujetas a cambios y dependerán de la evolución en los proyectos que el Emisor emprenda para los años que se mantenga vigente la emisión.

G. Información sobre auditor externo

El auditor externo contratado actualmente es la entidad Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A. (KPMG), la firma de auditoría independiente internacional nombrada por el Emisor. Actualmente tienen presencia en 146 países ofreciendo servicios de auditoría, asesoría fiscal y consultoría. Sus oficinas están ubicadas en la 7ª ave 5-10, zona 4 Centro Financiero Torre 1, nivel 16, Ciudad de Guatemala.

Índices financieros

Liquidez

i. Razón corriente.

Esta razón se refiere la capacidad que tiene una entidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo en función a los flujos que provienen de sus activos a corto plazo. Rentactivos es una sociedad que se dedica al arrendamiento de activos inmobiliarios, para lo cual utiliza apalancamiento bancario y de otras fuentes. Considerando el giro de negocio que tiene cierta ciclicidad, es normal observar períodos en donde Rentactivos no cuenta con activos corrientes, pero su endeudamiento si se eleva debido a inversiones en activos fijos. Se debe tomar en cuenta el valor de los activos inmobiliarios, así como el de los contratos forzosos para realizar un análisis completo sobre la liquidez corriente de la sociedad.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Activos corrientes		546,835	47,309	71,584
Pasivos corrientes		1,976,652	7,455,169	3,567,272
Razón corriente		27.66%	0.63%	2.01%

ii. Rotación de cuentas por cobrar.

La rotación de cuentas por cobrar mide la cantidad de veces que la entidad cobra sus cuentas pendientes de cobro durante un periodo fiscal. Esto también se puede interpretar como la capacidad de la empresa para convertir sus cuentas por cobrar en efectivo. Para efectos de este cálculo, no se incluyen las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Ingresos		1,295,042	1,453,764	3,393,417
Cuentas por cobrar		112,806	-	-
Rotación de cuentas por cobrar (días)		31.36	0	0

Endeudamiento.

i. Razón de endeudamiento.

Se utiliza para medir la cantidad de los activos de una entidad que se encuentran financiados por pasivos.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Pasivo		15,921,040	31,484,257	36,405,634
Activo		20,739,264	36,376,094	41,803,999
Razón de endeudamiento		76.77%	86.55%	87.09%

ii. Razón pasivo - capital.

Relaciona la proporción entre pasivo de la sociedad y el capital de los socios, esto se utiliza para tener una proporción entre los activos financiados por los socios y los activos financiados por terceros.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Pasivo		15,921,040	31,484,257	36,405,634
Patrimonio		4,818,224	4,891,837	5,398,365
Razón pasivo - capital		3.30	6.44	6.74

iii. Rotación de inventario.

Esta es una métrica que utilizan las entidades que venden productos para analizar la velocidad en la que su inventario se convierte en dinero o cuentas por cobrar. Debido a la naturaleza del negocio de Rentactivos, S.A., el Emisor no posee inventario.

iv. Cobertura de intereses.

Es utilizado para determinar si la entidad es capaz de pagar los intereses de sus deudas o fuentes de fondeo. Se utiliza el EBITDA de la entidad para medir cuántas veces este monto puede cubrir los costos de intereses.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
EBITDA		978,239	540,191	1,858,402
Gastos de Intereses		253,385	486,763	1,416,592
Cobertura de intereses		3.86	1.11	1.31

Rentabilidad.

i. Rentabilidad.

Esta razón de rentabilidad se aplica en las entidades para obtener una proporción de la rentabilidad basada en los activos o patrimonio de la sociedad.

Para la rentabilidad sobre activos, uno de los usos que se le da, es el de analizar qué tan productiva está siendo dicha entidad con relación a los activos que posee.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Utilidad neta		559,387	91,320	494,033
Activo		20,739,264	36,376,094	41,803,999
Rentabilidad sobre activos		2.70%	0.25%	1.18%

Por su parte, la rentabilidad sobre patrimonio se utiliza para obtener una métrica que indique a los accionistas cuánta rentabilidad obtiene la entidad en función de lo que han aportado al patrimonio.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Utilidad neta		559,387	91,320	494,033
Patrimonio		4,818,224	4,891,837	5,398,365
Rentabilidad sobre patrimonio		11.61%	1.87%	9.15%

ii. Margen de utilidad sobre ventas.

Este indicador se utiliza para medir la eficiencia de la operación y administración del negocio, determinando cuánto se obtuvo de rentabilidad con relación a las ventas de la entidad. Al ser una razón, se utiliza frecuentemente para comparar diferentes ejercicios del mismo negocio y medir la mejora en la eficiencia de este.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Utilidad neta		559,387	91,320	494,033
Ingresos		1,295,042	1,453,764	3,393,417
Margen neto		43.19%	6.28%	14.56%

iii. **Ganancia operativa sobre ventas.**

Es un indicador que se utiliza para medir la eficiencia de la operación, es decir, qué porcentaje de mis ventas es el que estoy generando después de todos mis costos y gastos operativos. Este indicador se puede utilizar para comparar la eficiencia de la operación del negocio a través de diferentes períodos de tiempo.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
EBITDA		978,239	540,191	1,858,402
Ingresos		1,295,042	1,453,764	3,393,417
Margen operativo		75.54%	37.16%	54.76%

Inmovilización de la inversión

Esta es una métrica que las entidades utilizan para determinar el peso que tienen los activos no corrientes dentro de los activos totales de una entidad. Los activos inmovilizados suelen ser menos líquidos y, por lo tanto, permanecen dentro del balance de la entidad durante un largo tiempo y no pueden disponerse fácilmente de ellos para liquidarlos.

Datos obtenidos de los EEFF Auditados en quetzales, convertidos en dólares de los Estados Unidos de América como referencia.

	en US\$	dic-21	dic-22	dic-23
Activos no corrientes		20,192,429	36,328,785	41,732,415
Activo		20,739,264	36,376,094	41,803,999
Inmovilización de la inversión		97.36%	99.87%	99.83%

H. Información de sociedades en donde se tiene inversión

Al 31 de diciembre de 2023, Rentactivos, S.A. no posee inversiones de ningún tipo en otras sociedades.

I. Informe del órgano de administración

En la sección de anexos del presente prospecto se adjuntan los Informes del Órgano de Administración de Rentactivos, S.A. correspondientes a los años 2021, 2022 y 2023.

V. INFORMACIÓN SOBRE EL AVALISTA

A. Información Legal

La presente emisión bajo programa cuenta con garantía de terceros, debido a que la sociedad panameña MOBILIARE LATAM, S.A., prestó su aval para garantizar de forma autónoma, solidaria, incondicional, irrevocable y absoluta la totalidad de la emisión bajo programa de los Bonos Corporativos, cuyo monto es de hasta cuarenta millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$40,000,000.00) monto que corresponde hasta el cien por ciento (100%) de las obligaciones vigentes y pendientes de pago derivadas de la emisión durante todo el plazo de los Bonos Corporativos, y podrá ser ejecutada, en la medida que sea necesario para completar de manera parcial o total los montos de capital o intereses pendientes de pago conforme los términos de la emisión.

El otorgamiento de la garantía por parte del Avalista fue debidamente aprobado, en Acta de la Junta Directiva del Avalista celebrada el 28 de agosto de 2024. Asimismo, se facultó expresamente a DAIANN MARIE IRIGOYEN RAMUS DE GRAJEDA, como Apoderada Especial con Representación, para que en nombre y representación del Avalista, comparezca a celebrar cualquier acto y suscribir todos los documentos necesarios para hacer efectiva la garantía.

B. Información Financiera

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Klynveld Peat Marwick Goerdeler, S.A., miembro de la firma KPMG International Ltd.; firma de auditoría externa independiente contratada por el Avalista, y quien ha auditado los estados financieros al cierre de 2023.

Debido a que los últimos Estados Financieros Auditados del Avalista fueron emitidos con datos a diciembre 2023, se incluyen al presente prospecto los estados financieros internos, certificados por el contador y suscritos por el representante legal al período de mayo de 2024.

VI. CONSIDERACIONES FINALES

La información contenida en este Prospecto puede ser consultada en la página web del Registro del Mercado de Valores y Mercancías y de Bolsa de Valores Nacional, S.A., y en las oficinas del Agente a cargo; la actualización a la información del prospecto será incorporada por actualizaciones anuales durante la vigencia de la Oferta Pública bursátil y de forma mensual los hechos relevantes del Emisor, en ambos casos podrá consultarse en el sitio web de Bolsa de Valores Nacional, S.A.



www.rmvm.gob.gt/



www.bvnsa.com.gt/



IDC valores

www.idcvalores.com/

VII. RESPONSABILIDADES

El representante legal de Rentactivos, Sociedad Anónima certifica: Que los datos contenidos en el presente prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que esta Oferta Pública bursátil en Mercado Primario y Mercado Secundario y los valores que mediante la misma se ofrecen continúa sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name and title.

Ricardo Antonio Tuch Porón
Administrador Único y Representante Legal
Rentactivos, Sociedad Anónima

VIII. ANEXOS

1. Calificación de Riesgo Rentactivos, S.A. con cifras Auditadas al 31 de diciembre de 2022.
2. Estados Financieros Auditados de Rentactivos, Sociedad Anónima para los años 2021, 2022 y 2023
3. Estados Financieros Internos de Rentactivos, Sociedad Anónima a junio 2024.
4. Informes del Órgano de Administración de Rentactivos de 2021 a 2023.
5. Estados Financieros Auditados Mobiliare Latam, S.A. a diciembre 2022.
6. Estados Financieros Internos Mobiliare Latam, S.A. a diciembre 2023.

RENTACTIVOS, S.A.

Comité No. 08/2024

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre 2022

Fecha de comité: 02 de febrero de 2024

Periodicidad de actualización: anual

Sector Inmobiliario/Guatemala

Equipo de Análisis

Luisa Ochoa
lochoa@ratingspcr.com

Paul Caro
pcaro@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	Dic-22
Fecha de comité	02/02/2024
Programa de Bonos Corporativos BCRENTACTIVOS\$1	GTAA+
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

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

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

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

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR decide asignar la calificación de **GTAA+** al programa de bonos corporativos de Rentactivos, S.A. con perspectiva '**Estable**'. La calificación se fundamenta en su base de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles los cuales permiten generación de ingresos. Adicional, se considera los diferentes clientes siendo su principal, The Central America Bottling Corporation ("CBC"). Por último, la calificación considera el incremento en su nivel de endeudamiento, generando mayores gastos financieros que reducen los resultados netos y rentabilidad. Finalmente, se toma en cuenta el Aval de Mobiliare Latam, S.A.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a la emisión del programa de Bonos Corporativos de Rentactivos, S.A., se fundamenta en la evaluación de los siguientes aspectos:

Aumento en los ingresos por arrendamiento. Al periodo de análisis, se observa que Rentactivos, S.A. ha tenido un incremento en los ingresos por arrendamiento (+13.79%), como resultado de la adecuada gestión de los contratos por arrendamiento suscritos a largo plazo. Producto de lo anterior se mantienen adecuados márgenes por sus operaciones, el indicador de margen bruto se posiciona en 97.56%, manteniendo estables resultados a nivel histórico, a su vez, el indicador de margen operativo se posiciona en 72.07%, mostrando una mejora interanual y siendo superior al promedio histórico de la entidad. De esta forma, se muestra la capacidad de la entidad para gestionar adecuadamente los costos relacionados a los arrendamientos y los gastos operativos, a fin de mantener amplios márgenes que contribuyen a la generación de utilidad.

Reducción en los resultados del período debido al incremento en los gastos financieros. A 31 de diciembre de 2022, se observa una mejora en el margen bruto por el incremento en los ingresos por arrendamiento, sin embargo, como resultado de mayores gastos financieros, los cuales corresponden a mayores préstamos obtenidos durante 2022, por el crecimiento de las operaciones de la empresa y significativas inversiones en el periodo, la utilidad neta del período se registra en US\$ 109.55 miles, presentando una disminución interanual (-80.42%). Derivado de la disminución en la utilidad y aunado al aumento en el activo, por un incremento en las propiedades en arrendamiento y considerando la disminución en el patrimonio de la entidad, se obtiene una desmejora interanual en los indicadores de rentabilidad, el ROA se posiciona en 0.30%, mientras el ROE se posiciona en 2.15%, siendo ajustados en comparación a períodos anteriores, sin embargo, pese a la disminución presentada,

dichos indicadores se mantienen positivos y muestran la capacidad de la empresa de mantener ingresos provenientes de sus actividades de operación.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, los activos de Rentactivos, S.A. muestran un considerable aumento respecto al período anterior (+76.17%), como resultado del incremento en las propiedades que la empresa dispone para arrendamiento a sus clientes, sin embargo, el pasivo muestra un incremento en mayor proporción (+97.47%), derivado del incremento en las cuentas por pagar a compañías relacionadas y el aumento en préstamos. Producto de lo anterior, la razón de liquidez corriente presenta una disminución respecto al período anterior, mostrando que la empresa mantiene sus principales activos a largo plazo, debido a las condiciones pactadas en los contratos por arrendamiento, por lo que, el análisis de liquidez se realiza de forma consolidada y se considera la razón de activos sobre pasivos, la cual se ubica en 1.16 veces, presentando una leve desmejora interanual, sin embargo, muestra una adecuada capacidad para cubrir con las obligaciones a corto y largo plazo de forma consolidada, además, la empresa cuenta con fuentes suficientes para obtener fondos y cumplir con sus compromisos a corto plazo, de ser necesario.

Aumento en el nivel de endeudamiento de la entidad. Al cierre del 2022, Rentactivos, S.A., presenta un aumento en sus fuentes de financiamiento bancario (+53.08%), dado principalmente por la concesión de un préstamo fiduciario para la ampliación de los inmuebles puestos en arrendamiento. Como resultado del aumento del pasivo en mayor proporción al aumento en el patrimonio, el nivel de endeudamiento patrimonial presenta un incremento interanual y se posiciona en 6.17 veces, mostrando elevados niveles de apalancamiento consecuencia del financiamiento para proyectos de inversión. Por su parte, la razón de pasivos sobre activos se posiciona en 86.05%, de igual forma, mostrando un incremento interanual, lo cual denota que los activos de la entidad se encuentran financiados principalmente por fuentes externas, de las cuales se encuentran distribuidas en proporción similar tanto en el corto y largo plazo, lo que podría presentar una exposición al riesgo de incumplimiento de sus obligaciones. Cabe mencionar, que parte de los pasivos se encuentra constituida por las cuentas por pagar a entidades relacionadas, además tienen contratos nuevos por arrendamiento que disminuyen la exposición al riesgo de incumplimiento.

Contratos a largo plazo. Rentactivos, S.A., mantiene contratos de arrendamiento a largo plazo, con un promedio de vencimiento a 15 años, los cuales se encuentran suscritos con reconocidas empresas nacionales como CBC, Supermercados Suma y Construfácil, lo cual presenta una adecuada calidad del portafolio de clientes de la empresa. Así mismo, para el año 2023 se tienen contratos firmados para realizar la expansión de la planta de Cuyotenango arrendada por CBC, la cual a partir de enero 2023 comenzará a generar ingresos por arrendamiento. De esta forma, los contratos presentan las garantías adecuadas para el funcionamiento de las operaciones de la entidad.

Importante relación comercial con productor regional. Aproximadamente 90% de los contratos de arrendamiento otorgados por Rentactivos, S.A. se realizan con The Central America Bottling Corporation ("CBC") que es uno de los productores, distribuidores y vendedores de bebidas líderes en Latinoamérica. La Corporación cuenta con un portafolio diversificado de bebidas carbonatadas, jugos y néctares, agua embotellada, isotónicos, bebidas energéticas, té y cerveza. CBC es embotellador de PepsiCo desde 1942 y es el embotellador ancla para PepsiCo en Centro América desde 1998. Actualmente, CBC cuenta con una calificación de riesgo internacional a largo plazo de BB+.

Respaldo del Aval del Grupo Mobiliare Latam. En 2021, Rentactivos, S.A. se adicionó bajo la estructura de relación accionaria y comercial con Mobiliare Latam. El cual es un portafolio regional de inversión inmobiliaria en Latinoamérica que invierte a largo plazo en activos de alta calidad para su base de clientes aliados, contando con presencia en 9 países de la región. Mobiliare Latam busca alianzas con clientes reconocidos internacionalmente y con contratos sólidos a largo plazo, dirigido por un equipo profesional dedicado a la atención personalizada de los clientes y mejora constante de sus instalaciones y servicios.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:

- Crecimiento constante de los resultados netos y mejora sostenida de los indicadores de rentabilidad.
- Sostenido crecimiento en los indicadores de liquidez.
- Consistente mejora de los indicadores de solvencia patrimonial.

Factores que podrían desmejorar la calificación:

- Desmejora constante en la estructura de gastos y eficiencia operativa.
- Reducción sostenida en los indicadores de liquidez.
- Disminución constante en los indicadores de solvencia patrimonial.

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se obtuvo ninguna limitación en la calificación.
- **Limitaciones potenciales (riesgos previsible):** existe el riesgo del incremento en el nivel generalizado de precios, recesión económica, aumento de desempleo o cualquier deterioro de los indicadores macroeconómicos que pudieran afectar a entidades que operan en el país.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados de diciembre 2018 a diciembre 2022.

Metodologías utilizadas

- La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

Contexto Económico

De acuerdo con la última información disponible del Banco de Guatemala (BANGUAT), al cierre del segundo trimestre del 2023 el Producto Interno Bruto (PIB) medido por el origen de la producción mostró un crecimiento interanual del 3.8% menor a la tasa de variación alcanzada en el período anterior (4.5%). Este crecimiento fue impulsado por el crecimiento presentado en las actividades económicas registradas dentro de la composición del PIB, dentro de las actividades económicas que presentaron una mayor variación positiva corresponde a Actividades Financieras y de Seguros (+11.1%), Construcción (9.2%), Alojamiento y servicio de comidas (7.5%) y Actividades Inmobiliarias (4.1%).

Según información del Fondo Monetario Internacional (FMI) presentada en su último informe a enero de 2023, se proyecta que la contracción económica se prolongue con una reducción en el crecimiento económico de 3.4% durante el 2022 a 2.9% durante el 2023 para repuntar durante el 2024 con un crecimiento estimado de 3.1%. Esta ralentización se debe tanto al conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania que se ha prolongado hasta la fecha, como al incremento de las tasas de interés por los bancos centrales como medida para combatir la inflación, que ha afectado a las familias por el incremento sostenido en el costo de vida. En el caso de Guatemala, durante el primer trimestre del año los resultados de la economía guatemalteca mostraban indicadores similares a los registrados previos a la pandemia, sin embargo, producto de la situación actual, se realizó un ajuste a las proyecciones cerrando el año con un crecimiento del 4.0% acorde al proyectado, aunque debajo de la proyección inicial realizada por el Banco de Guatemala de 5.5%.

Con respecto a la inflación, de acuerdo con los datos del BANGUAT a septiembre 2023, la inflación interanual se registra 4.39%, dentro de la meta de inflación determinada por la Junta Monetaria de $4\% \pm 1$ p.p. En 2022, se generó un fuerte proceso inflacionario, debido a los efectos del aumento y petróleo y sus derivados, sin embargo, esto es algo positivo puesto que las expectativas inflacionarias para el 2023 oscilaban entre un 6.6% aproximadamente, derivado de lo anterior,

el BANGUAT tomo la decisión de mantener la tasa de interés de política monetaria en un 5%, mostrándose como algo positivo luego que esta había mantenido incrementos que oscilaban los 25 y 75 puntos básicos desde mayo 2022, luego de haberse mantenido sin cambios desde junio 2020. Guatemala ha presentado un buen dinamismo económico luego de la recuperación económica en 2021 y durante el año 2022 su economía se caracterizó por mostrar un aumento mayor a su potencial. En ese sentido, aunque se proyectaba una ligera contracción a inicios de 2023 se espera a finales se presente un crecimiento mayor al de 2022, aunado con un sector bancario sólido y un incremento en los ingresos por remesas que contribuyen a solventar el déficit de la balanza comercial de bienes.

Sector Inmobiliario Guatemala

Según información del BANGUAT, a septiembre 2023, se observó una variación interanual de 2.8% en el Índice Mensual de la Actividad Económica (IMAE), lo cual se explica principalmente por el crecimiento de las actividades económicas de Comercio y reparación de vehículos; Actividades inmobiliarias; Actividades financieras y de seguros; Actividades de alojamiento y de servicio de comidas; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y, Administración pública y defensa.

A junio 2023, la actividad económica medida por la estimación del PIB registró crecimiento de 3.8%, como resultado de incremento en consumo de los hogares, gobierno general e inversión. En cuanto a la medición por PIB por el origen de la producción se vio impactado por comercio y reparación de vehículos, construcción, actividades financieras y de seguros, actividades inmobiliarias e industrias manufactureras. Las actividades inmobiliarias mostraron crecimiento de 4.1% impulsado por aumento en la construcción de viviendas. Asimismo, se vio una alza en alquileres no residenciales, por actividades de comerciales y restaurantes.

El índice de confianza del sector construcción, del Departamento de Análisis Estadístico de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, el cual es una recopilación de la percepción de crecimiento y experiencia de los líderes empresariales del país, presentan para el mes de agosto de 2023 que el índice se sitúa en 64.29 puntos, denotando que el sector construcción muestra un panorama menos pesimista y mostrando un nivel de confianza medio alto en cuanto al crecimiento económico nacional y del sector construcción, influenciado principalmente por las tasas de Interés lo cual crea incertidumbre. También se estima que para el 2023 el sector de construcción crecerá alrededor del 3.8% y para el 2024 crecerá un 3.5%. El BANGUAT estima para el año 2023, un crecimiento de 3.9% en la actividad inmobiliaria, asociado al incremento en las viviendas construidas y una mayor demanda de alquileres generada por un mayor dinamismo económico esperado en el país.

Análisis de la Institución

Reseña

Rentactivos, S.A. (en adelante la empresa), fue constituida conforme las Leyes de la República de Guatemala el 04 de marzo de 2010 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad económica es el arrendamiento de bienes inmuebles y la prestación de servicios técnicos, administrativos o de cualquier índole. Las oficinas administrativas se encuentran en la ciudad de Guatemala.

Desde el año 2010 a la fecha, Rentactivos se ha dedicado a desarrollar, arrendar y administrar activos inmobiliarios utilizados como Centros de Distribución. Como parte de su actividad principal, Rentactivos se dedica a la adquisición, planificación, construcción, financiamiento y arrendamiento de Centros de Distribución, siguiendo las modalidades de construcción requeridos por sus clientes. Rentactivos ha adquirido cuatro Centros de Distribución que han sido arrendados a CBC líder latinoamericano en el segmento de bebidas.

Así mismo, Rentactivos, S.A., se encuentra bajo el control de la empresa Actirent Corp., por relación accionaria y ejerce control por medio de administración conjunta de las empresas. Derivado del giro del negocio y proyectos de Rentactivos con CBC, se considera la experiencia de Actirent Corp., la cual cuenta con 7 subsidiarias distribuidas en; Guatemala como Centrorent, S. A., entidad que desarrolla y construye Centros de Distribución, El Salvador, Honduras y Nicaragua (Sucursal de Centrorent, S. A.). En el año 2021, Rentactivos, como subsidiaria de Actirent Corp., se incorpora a Mobiliare Latam.

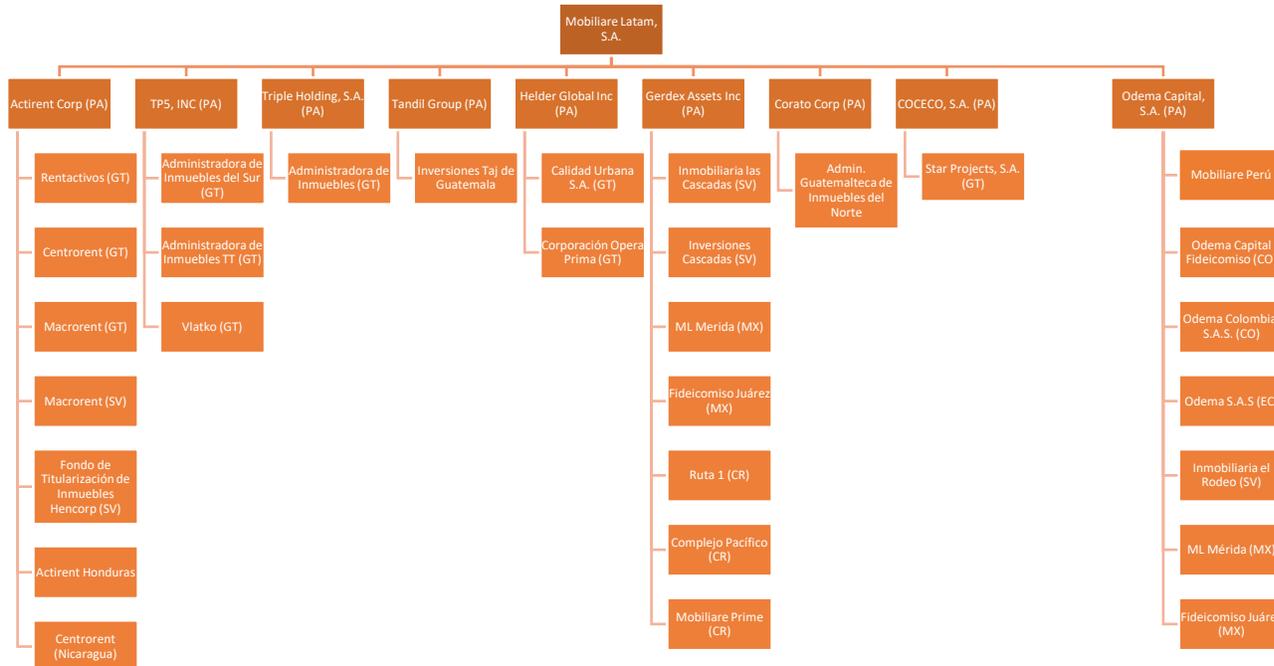
Mobiliare Latam

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

En marzo de 2020 se crea el primer Fondo Privado Regional y, en diciembre del mismo año, se consolida y diversifica fuertemente el portafolio con activos de logística, duplicando así la superficie arrendada de la cartera. Actualmente cuenta con presencia en 9 países de la región latinoamericana y entre el portafolio de activos se encuentran: edificios de oficinas los cuales siguen el modelo (Build-to-Suit), activos en el sector industrial, enfocados en logística y edificios que incluyen retail, para agregar valor a los usuarios. Mobiliare Latam cuenta con experiencia en el desarrollo y operación de activos industriales y de oficinas, adicionalmente, como estrategia de sus operaciones, el fondo busca alianzas con clientes regionales y multinacionales, con los cuales mantiene contratos sólidos a largo plazo. La oferta de servicios de Mobiliare Latam permite brindarle al cliente soluciones personalizadas para cada activo, lo que permite una mejora constante en sus instalaciones y servicios. Asimismo, la Holding se encuentra dirigida por un Equipo gerencial y socios fundadores con

más de 20 años de experiencia que le han permitido al equipo de Mobiliare crear una visión y una cultura corporativa anclada en la creación de valor de sus activos y la excelencia operativa.

Mobiliare Latam, cuenta con una amplia cartera de activos de oficina y logística en Latinoamérica, es la casa matriz del grupo conformado por sociedades que tienen presencia en México, Costa Rica, Panamá, Guatemala, Colombia, Perú, El Salvador, Ecuador, Nicaragua y Honduras. Asimismo, cuenta con US\$474 millones (AUM) de activos bajo administración a diciembre 2022, distribuidos en 48 activos. Por su parte, Mobiliare Latam, posee contratos a largo plazo con 20 arrendatarios, denominados en dólares estadounidenses y cuenta con un 100% de ocupación de sus activos. El Grupo está conformado por las siguientes sociedades, dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles:



Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Rentactivos, S.A. es una entidad dedicada a la construcción y arrendamiento de inmuebles comerciales e industriales en Guatemala. Su modelo de negocio se basa en la relación de largo plazo que mantiene con empresas industriales y comerciales de renombre en el país, quienes han cerrado con el emisor contratos forzosos a largo plazo. El Emisor mitiga una proporción importante de sus riesgos a través de la metodología que utiliza para cerrar estos contratos: Rentactivos, S.A. no inicia la construcción de ningún inmueble hasta no contar con un contrato forzoso de largo plazo firmado por el cliente a quien le estará arrendando dicha localidad.

La empresa desarrolla, da en arrendamiento y administra activos utilizados como centros de distribución, así como propiedades de uso comercial e industrial. Los inmuebles son arrendados por medio de contratos de arrendamiento que posee con sus clientes, grupos corporativos de primer nivel en la región. Rentactivos, al ser socio de estos clientes realiza construcciones en los inmuebles bajo el modelo “built-to-suit”; modelo de negocio que, en conjunto con los clientes, diseña y construye a la medida en dichos bienes inmuebles, con la certeza de que estos clientes los utilizarán, por haber firmado un contrato de arrendamiento de largo plazo por cada unidad construida.

Actualmente Rentactivos construyó, arrendó y se encuentra administrando tres centros de distribución ubicados en Coatepeque, Escuintla y Xela para sus clientes, además cuenta con propiedades de uso comercial en Escuintla y Petén, así como una Planta de Producción de bebidas carbonatadas en Cuyotenango, en donde también se están construyendo Bodegas. Todos estos activos están arrendados a empresas líderes en la región, a través de contratos de arrendamiento a largo plazo y para 2023, se tiene proyectado ampliar la Planta de Producción de Cuyotenango. Entre el portafolio de clientes en Guatemala se encuentran reconocidas empresas nacionales como lo son CBC, Supermercados Suma y Construfácil.

Nombre del Proyecto	Inmueble	Ubicación
Pepsi Escuintla (CD)	Bodega Escuintla	Km 62.5 Carretera a Taxisco, Municipio de Escuintla, Escuintla
Pepsi Coatepeque (CD)	Bodega Coatepeque	Km. 238 Carretera a Tilapa, El Relicario, Municipio de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango
Pepsi Xela (CD)	Bodega Xela	9a Calle 35-50 Zona 8 Canton Las Tapias, Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

Suma Petén	Suma Petén	4 calle zona 3, Tercera Lotificación, Santa Elena, Flores, Petén
Construfácil Escuintla	Construfácil	Kilómetro 59.5 de la antigua Carretera al Puerto de San José, Municipio de Escuintla, Escuintla

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** PCR

Adicionalmente, Rentactivos cuenta con contratos de arrendamiento firmados de parte del cliente, por proyectos que se encuentran en fase de construcción y son parte de la expansión en la planta de CBC-Pepsi en Cuyotenango y que a partir de diciembre 2023 pagarán una renta a Rentactivos. A continuación, se detallan los proyectos que cuentan con contratos firmados:

Nombre del Proyecto	Ubicación	Monto de Inversión en US\$	Fecha de inicio	Fecha Final
Bodega de Jarabe	Planta Cuyotenango	1,964,272.55	feb-23	jun-23
Bodega 7 Cuyotenango	Planta Cuyotenango	540,638.88	may-23	nov-23
Bodega 8 Cuyotenango	Planta Cuyotenango	1,268,296.49	may-23	nov-23
Bodega 9 Cuyotenango	Planta Cuyotenango	952,530.79	may-23	nov-23
Boulevard Calle Circunvalación	Planta Cuyotenango	936,299.54	feb-23	jul-23
Bodega Materias Primas	Planta Cuyotenango	1,060,212.22	mar-23	jun-23
TOTAL		6,722,250.46		

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** PCR

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto al Gobierno Corporativo de Rentactivos, S.A., para el periodo de análisis, el capital en acciones de Rentactivos está compuesto por 4,136 acciones comunes con valor nominal de US\$ 962 cada una para totalizar un capital autorizado, suscrito y pagado de US\$ 3,980,428. La composición accionaria está conformada por dos accionistas individuales distintos y un accionista persona jurídica, el cual se detalla a continuación:

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

Accionistas	Participación
Actirent Corp.	99.94%
Persona Natural	0.03%
Persona Jurídica	0.03%

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** PCR

Rentactivos, S.A., cuenta con una estructura de Administrador Único nombrado por la Asamblea de Accionistas para llevar a cabo la representación de la entidad en la realización de sus operaciones. De acuerdo con el acta notarial de fecha 01 de junio de 2021, se designa a Yessica Lisbeth Morales Hernández de Moran como Administrador Único y Representante Legal por un plazo de tres años a partir del nombramiento, siendo el 25 de mayo de 2021.

La Sociedad controladora se encuentra administrada por una Junta Directiva, compuesto de no menos de tres miembros. De acuerdo con el acta de la Asamblea de Accionistas de Actirent Corp., celebrada el 25 de octubre de 2022, la Junta Directiva queda constituida de la siguiente forma:

Junta Directiva	
Nombre	Cargo
Guillermo Alfredo de Jesús Montano Méndez	Director y presidente
Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda	Directora y secretaria
Rodrigo Escobar	Director y tesorero

Fuente: Rentactivos, S.A. / **Elaboración:** PCR

Responsabilidad Social Empresarial

PCR efectuó un análisis respecto las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial de Rentactivos, S.A., la empresa ha desarrollado una Política RSE que establece un marco de referencia para garantizar un comportamiento responsable con los principales grupos de interés y se encuentra integrada a la estrategia comercial. Para cumplir con esta responsabilidad, Rentactivos, realiza esfuerzos para incorporar una visión de sostenibilidad que destaque la importancia de las responsabilidades ambientales y sociales, tomando en consideración la transparencia institucional y gobernanza, así como la mitigación de riesgos asociados. Para el cumplimiento de la política ESG, Rentactivos, ejecuta una estrategia de sostenibilidad alineada a una serie de objetivos adoptados en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

- **Compromiso con el medio ambiente:** busca obtener certificaciones en construcción ecológica en los activos existentes y la construcción de nuevos activos. Adicional, reducir el consumo de recursos naturales.
- **Acción social:** programas dentro y fuera de la empresa, destinados a: promover el bienestar de los miembros del equipo, por medio de la educación continua, el mantenimiento de las relaciones con los clientes y su satisfacción, cumplir los estándares de comportamiento con los contratistas y proveedores, así como la participación en comunidades locales.
- **Gobierno corporativo:** se enfoca en mantener la ética y la integridad como pilares de la cultura corporativa, incluye la supervisión de la Junta Directiva en la implementación del programa ESG y promueve la capacitación recurrente en toda la empresa.

Cabe mencionar que, Rentactivos, S.A., parte del grupo Mobiliare Latam, adopta los objetivos de sostenibilidad que se encuentran alineados con la estrategia de negocio, entre los cuales podemos indicar:

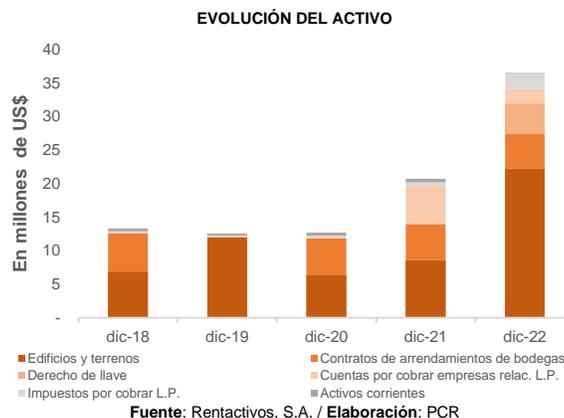
- **Cero emisiones de carbono y gases de efecto invernadero.** Reducir en 25% para fines de 2024, partiendo de una base de 2020.
- **Energía Renovable.** Instalación de 1,500 KW de capacidad de generación eléctrica solar para fines de 2024.
- **Iluminación LED.** 100% de la iluminación en nuestros activos será tipo LED para fines de 2024.
- **Desarrollo de nuestros integrantes del equipo.** Entrenamientos anuales para el 100% del equipo.
- **Construcciones Neutrales en Emisiones de Carbono.** Reducir en 20% para fines de 2024, partiendo de una base de 2020.
- **Certificación de nuestros activos.** 100% de nuestras nuevas construcciones alcanzarán una certificación sostenible. 20% de los activos estabilizados alcanzarán una certificación sostenible para fines del 2023.
- **Involucramiento comunitario.** Nuestro equipo invertirá 150 horas de su tiempo apoyando a nuestras comunidades locales en el 2023.
- **Ética.** Entrenamiento en ética empresarial para el equipo.

Análisis Financiero

Activos

A la fecha de análisis, los activos de Rentactivos, S.A., totalizan US\$. 36.54 millones, mostrando un aumento de US\$. 15.80 millones (+76.17%) respecto al período anterior (dic 2021: US\$. 20.74 millones), derivado principalmente del incremento en el activo no corriente por US\$ 16.30 millones, dado principalmente por el aumento en el valor de los edificios y terrenos por US\$. 13.63 millones (+1.59 veces), que ascienden a US\$ 22.21 millones, el cual se compone principalmente de; el valor de terrenos por US\$5.19 millones, Edificios, bodegas y plantas de producción por US\$10.97 millones, obras en proceso por US\$2.32 millones y mejoras a edificios por US\$3.73 millones. El incremento para el año 2022 en terrenos se debe a adición del terreno de Cuyotenango-Mercado y el aumento en obras en proceso se debe al proyecto de Cuyotenango. Adicional, el crecimiento de los activos no corrientes fue impactado por el incremento en impuestos por cobrar a largo plazo en US\$ 1.90 millones (+3.77 veces), que totalizan US\$ 2.40 millones, y el registro por US\$ 4.50 millones por concepto de derecho de llave del complejo industrial ubicado en Cuyotenango, adquirido en diciembre 2022, el cual se amortizará en 10 años.

Por otro lado, en el activo corriente se presenta una disminución de US\$ 488.54 miles, debido principalmente a la disminución total de las cuentas por cobrar a empresas relacionadas a corto plazo por US\$. 184.97 miles, la disminución en las cuentas por cobrar por US\$. 112.81 y anticipo por compra de inmuebles por US\$. 98.46 miles. El activo se compone en un 99.87% de activos no corrientes y un 0.13% de activos corrientes, donde el principal activo de la entidad son los edificios y terrenos (60.79%), seguido de contratos de arrendamientos de bodegas (14.17%), derecho de llave (12.32%) e impuestos por cobrar a largo plazo (6.57%).



Composición de los activos fijos

Los activos fijos de Rentactivos ascienden a la cantidad de US\$ 22.21 millones y se encuentra constituido por tres centros de distribución ubicados en Coatepeque, Escuintla y Xela, además cuenta con dos propiedades de uso comercial, una en Escuintla y una en Petén, así como una Planta de Producción de bebidas carbonatadas en Cuyotenango, en donde se tienen proyectos de ampliación Bodegas. Todos estos activos están arrendados a empresas líderes en la región, a través de contratos de arrendamiento a largo plazo, los cuales tienen un promedio de vigencia de 15 años, siendo de carácter forzoso y con opción a renovación, por tanto, los contratos brindan la garantía adecuada y existe un riesgo bajo de incumplimiento. Para 2023, Rentactivos, S.A. se encuentra desarrollando una serie de bodegas en la Planta de Producción del Municipio de Cuyotenango, Suchitepequez. A continuación, se detalla la información de los diferentes inmuebles administrados por Rentactivos y la valuación de mercado realizada en 2022:

Bodegas	Dirección	Área (m ²)	Valuación de Mercado (2022)	Plazo Contratos
Pepsi Coatepeque (CD)	Km. 238 Carretera a Tilapa, El Relicario, Municipio de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango	15,289	USD 2,600,000.00	15 años. Hasta diciembre 2025
Pepsi Escuintla (CD)	Km 62.5 Carretera a Taxisco, Municipio de Escuintla, Escuintla	16,255	USD 3,600,000.00	15 años, 8 meses. Hasta junio 2026
Pepsi Xela (CD)	9a Calle 35-50 Zona 8 Canton Las Tapias, Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango	13,212	USD 4,380,000.00	15 años. Hasta febrero 2028
Planta Cuyotenango (Mercadeo, Planta, Agencia)	Km 168 Carretera CA-2 al Pacífico, Cuyotenango, Suchitepequez	23,207	USD 6,260,000.00	15 años. Tres contratos: Planta hasta 2026 y bodegas hasta 2037 y 2038
Suma Petén	4 calle zona 3, Tercera Lotificación, Santa Elena, Flores, Petén	21,199	USD 6,835,000.00	25 años (13 años forzados hasta marzo 2034)
Construfácil Escuintla	Kilómetro 59.5 de la antigua Carretera al Puerto de San José, Municipio de Escuintla, Escuintla	5,005	USD 2,060,000.00	5 años, 10 meses hasta julio 2028

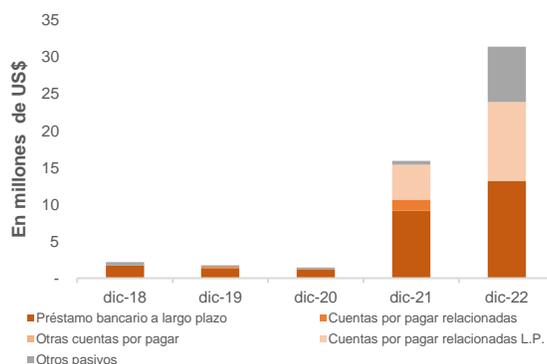
Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos de Rentactivos, totalizan US\$. 31.44 millones, mostrando un aumento de US\$ 15.52 millones (+97.47%) respecto al período anterior (dic 2021: US\$. 15.92 millones). El pasivo está compuesto en un 53.26% de pasivos corrientes y un 46.74% de pasivos no corrientes. El pasivo se encuentra conformado principalmente por los préstamos bancarios a largo plazo (41.97%), seguido de cuentas por pagar a empresas relacionadas a largo plazo (34.04%) y proveedores (18.82%).

El aumento neto corresponde principalmente al pasivo no corriente, derivado del incremento en las cuentas por pagar a empresas relacionadas a largo plazo por US\$. 5.98 millones (+1.27 veces), las cuales ascienden a US\$ 10.71 millones, y el aumento de US\$ 4.04 millones (+44.13%) en préstamos bancarios a largo plazo, las cuales se registran en US\$ 9.16 millones. Adicionalmente, el pasivo corriente presenta un aumento de US\$ 5.48 millones, debido principalmente al aumento de proveedores en US\$. 5.91 millones, que corresponde al pago pendiente relacionado a la planta de Cuyotenango, aunado al aumento de préstamos bancarios a corto plazo de US\$ 1.06 millones (+60.52%) los cuales ascienden a US\$ 1.50 millones, pese a la disminución total en cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo, por el pago de la porción corriente. Las cuales Rentactivos planifica pagar en 2023 y adquirir financiamiento para crecimiento en el proyecto de Cuyotenango.

COMPOSICIÓN DEL PASIVO



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgos Financieros

En el curso normal de sus actividades, Rentactivos, está expuesta principalmente a riesgos de naturaleza financiera y riesgos inherentes al negocio, los cuales pudiesen llegar a afectar sus resultados u operaciones. Por lo que, el objetivo de la entidad es lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, minimizando los efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la institución. La gestión del riesgo se administra de acuerdo con las directrices de la administración.

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio corresponde al riesgo que una contraparte o si un cliente no cumple con el pago de sus obligaciones que constan en un título ejecutivo, lo que conlleva a una pérdida financiera a la Sociedad y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo. Rentactivos, S.A., maneja el riesgo de crédito de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por su administración, entre los cuales podemos mencionar: El riesgo de crédito relativo a sus saldos de efectivo en bancos se gestiona por medio de la diversificación de los depósitos bancarios utilizando únicamente instituciones financieras de primer nivel. Por el monitoreo continuo de la calidad de crédito de sus clientes, incluyendo la revisión de fuentes externas de calificación de créditos, cuando están disponibles, la política de la compañía es contratar únicamente con entidades con crédito óptimo. El plazo de crédito es de 30 días de conformidad con los contratos de arrendamiento. El riesgo crediticio se monitorea por medio de la revisión regular de la antigüedad de saldos. Las cuentas por cobrar comerciales consisten en las cuotas de arrendamiento mensuales facturadas a los clientes con base en el contrato de arrendamiento respectivo. Se considera también líneas de crédito con las que cuentan para disminuir el riesgo de impago.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad que se tengan dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con los pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación. El riesgo de liquidez se administra centralmente por la gerencia financiera, mantiene suficiente efectivo y otros instrumentos líquidos, así como la disponibilidad de fondos.

Debido a la naturaleza de las operaciones de Rentactivos, los contratos de arrendamiento son a largo plazo, por lo que, al ser la principal actividad de la entidad, los activos se encuentran concentrados en el activo no corriente, registrando las propiedades de inversión. Sin embargo, la entidad administra el riesgo a nivel consolidado, por lo cual, la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo procedentes de sus actividades operacionales. Asimismo, como estrategia para mitigar el riesgo de liquidez, las fuentes de financiamiento se concentran en fondos provenientes de los préstamos bancarios a largo plazo.

Los activos corrientes de Rentactivos se sitúan en US\$ 47.30 miles, mostrando una disminución interanual de US\$ 499.54 miles (-91.35%) con respecto al período anterior y representa el 0.13% del activo total a la fecha de análisis, donde la disminución corresponde a la reducción en las cuentas por cobrar y las cuentas por cobrar a empresas relacionadas, de esta forma, los activos corrientes se encuentran conformados por disponibilidades (US\$ 29.22 miles) y gastos pagados por anticipado (US\$ 18.07 miles). Por otra parte, los pasivos corrientes de la entidad totalizan US\$ 7.46 millones, reflejando un aumento interanual de US\$ 5.48 millones (+2.77 veces), donde el aumento corresponde principalmente al crecimiento de los proveedores por US\$ 5.91 millones para totalizar US\$ 5.92 millones y representan 79.36% del total de pasivos corrientes y al aumento de préstamos bancarios a corto plazo en US\$ 1.06 millones (+2.37 veces) y ascienden a US\$ 1.50 millones y representan el 20.12% del total de los pasivos corrientes.

De esta forma, el capital de trabajo de la entidad se posiciona negativo en US\$ 7.41 millones, siendo el segundo año consecutivo que presenta dicho comportamiento (dic 2021: -US\$ 1.43 millones), lo cual se debe principalmente al aumento en los proveedores y préstamos bancarios, los cuales fueron utilizados como medio para financiar los proyectos de expansión que la empresa realiza para el cumplimiento de nuevos contratos. Así mismo, el efectivo de la entidad presenta una disminución de US\$ 76.08 miles, debido al cumplimiento de las obligaciones financieras contraídas, mayor actividad de entrega y adquisición de inmuebles.

Además, se considera el análisis de flujo de efectivo, por lo que, en cuanto a las actividades de operación, Rentactivos registró un flujo positivo en US\$. 5.44 millones, consecuencia del incremento en las cuentas por pagar y gastos acumulados, como resultado de los créditos recibidos por parte de los proveedores para construcciones adicionales en el terreno de la Planta de Cuyotenango. En cuanto al flujo por actividades de inversión, se observa en flujo negativo por US\$. 14.60 millones derivado de la adquisición de activos fijos y del derecho de llave. Finalmente, en las actividades de financiamiento, se observa un flujo positivo de US\$. 8.77 millones, como resultado de los financiamientos recibidos por préstamos bancarios y por las empresas relacionadas. Siendo así que, derivado de las actividades de operación y de financiamiento, se obtiene un flujo de efectivo suficiente para poder revertir los flujos negativos por las actividades de inversión y se obtiene un efectivo neto al finalizar el año de US\$. 29.22 miles. Por lo que, la entidad goza de una adecuada posición de efectivo, considerando que los flujos de operación y de financiamiento, aunado al efectivo disponible al inicio del período, pueden cubrir los flujos utilizados en actividades de financiamiento, denotando así, que Rentactivos, cuenta con una adecuada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones exigibles en el corto plazo, en los montos y plazos establecidos.

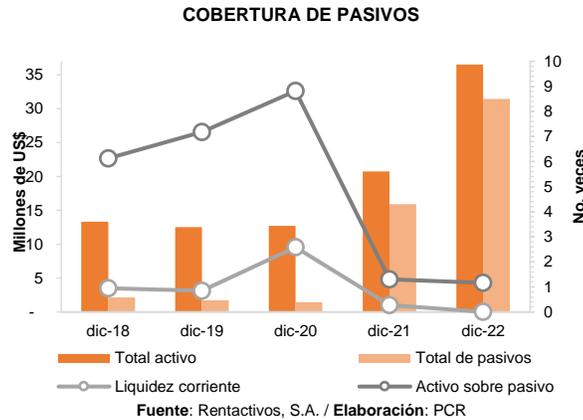
FLUJO DE EFECTIVO

Cifras en USD	dic-20	dic-21	dic-22
Actividades de Operación	809,375	1,107,627	5,435,995
Actividades de Inversión	- 150,818	- 8,220,341	- 14,603,386
Actividades de Financiamiento	- 728,419	7,202,485	8,772,393
Variación neta	- 69,862	89,771	- 394,998
Caja al inicio del período	98,494	14,577	105,302
Caja al final del período	14,577	105,302	29,224

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Por su parte, considerando el aumento mencionado en los pasivos corrientes aunado a la disminución en los activos corrientes, el indicador de liquidez corriente se sitúa en 0.01 veces, presentando una disminución respecto al período anterior (dic 2021: 0.28 veces), siendo ajustado para cubrir sus obligaciones a corto plazo, sin embargo, por el giro de negocio de Rentactivos, se incluye el análisis de liquidez de forma consolidada. Además, cuenta con una razón de activo sobre pasivo de 1.16 veces siendo menor al resultado interanual anterior (dic 2021: 1.30 veces). Cabe destacar que, pese a que la liquidez corriente obtenida a la fecha de análisis presenta valores bajos, esto corresponde a que las principales cuentas se concentran en el activo no corriente, por lo cual, al realizar el análisis de la razón de activo sobre pasivo, la entidad presenta niveles adecuados y esta se encuentra en la capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras al corto y largo plazo.

Al analizar las fuentes de fondeo de las operaciones de Rentactivos, estas se encuentran constituidas principalmente por los préstamos con garantía hipotecaria en Banco Industrial con plazo de vencimiento a diez años, autorizado en julio 2021, el cual tiene como garantía las fincas ubicadas en el municipio de Escuintla, Cuyotenango, Coatepeque y el terreno ubicado en Quetzaltenango y un crédito fiduciario en Banco Industrial con vigencia de dieciocho meses, autorizado en junio 2022, el cual se amplió en espera del registro de un crédito hipotecario a largo plazo. Adicionalmente la empresa cuenta con financiamientos otorgados por parte de sus empresas relacionadas, siendo las principales, Mobiliare Latam, Gerdex Assets y Actirent Corp. Considerando lo anteriormente expuesto, se observa que la compañía cuenta con la accesibilidad de fondos inmediata, que le proporcionan una adecuada liquidez para el pago de sus obligaciones, lo cual mejora la posición de la institución y reduce el riesgo por falta de liquidez. Luego del cambio del giro del negocio a partir de 2021 y el cambio estratégico del financiamiento, se observa variaciones en el indicador de liquidez y se continúa manteniendo adecuados niveles de liquidez, derivado de la continuidad de las operaciones de la empresa.



Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es la exposición de que cambios en los precios del mercado (tipos de cambio de moneda extranjera, tasas de interés), puedan afectar los ingresos o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a ese riesgo, dentro de parámetros aceptables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Para Rentactivos, este riesgo se encuentra concentrado principalmente en factores de moneda y tasas de interés, los cuales se encuentran controlados por las políticas y procedimientos implementados.

Riesgo cambiario

Es el riesgo inherente a la volatilidad de los tipos de cambios de las diversas monedas que una empresa puede tener dentro de sus activos o pasivos. La moneda funcional de la empresa es en quetzales, así como la moneda de presentación por la legislación vigente guatemalteca, sin embargo, Rentactivos mantiene cuentas por pagar y préstamos bancarios en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que, la exposición al riesgo de pérdidas por fluctuaciones en el tipo de cambio es mínima ya que la empresa mantiene sus principales fuentes y usos de efectivo en la misma moneda.

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares estadounidenses, utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción. Mientras tanto, el diferencial cambiario que resulta cuando se registran las operaciones en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la fecha de cierre, se registra contra los resultados del año.

Riesgo de tasas de interés

Se refiere a la exposición a la que se encuentra expuesta la empresa por cambios en las tasas de interés. Rentactivos, mantiene pasivos financieros importantes representados principalmente por préstamos bancarios y a empresas relacionadas, sujetos a variaciones en las tasas de interés. La exposición al riesgo se encuentra administrada a través de una política de endeudamiento conservadora, que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés variables, en su mayoría.

La política del grupo es minimizar la exposición al riesgo por cambios en las tasas de interés de flujos de efectivo en su deuda a largo plazo. La empresa se encuentra expuesta a los cambios en las tasas de interés en sus préstamos bancarios contratados a tasas variables, se considera sus estrategias para reducir este riesgo y también los préstamos bancarios a tasas fijas. Los préstamos con partes relacionadas normalmente se encuentran pactados a tasas de interés fijas. La exposición de la compañía a cambios en las tasas de interés en sus depósitos bancarios se considera inmaterial.

Riesgo Operativo

El principal riesgo de operación que enfrenta la entidad deriva en que Rentactivos no pueda cumplir con las condiciones pactadas en los contratos de arrendamientos, lo que generaría un incumplimiento de contrato por parte de la empresa y se dejaría de percibir ingresos estimados del proyecto contratado. Para mitigar la materialización de este riesgo, Rentactivos mantiene relaciones comerciales con socios estratégicos que le permitan cumplir la construcción de los proyectos en el tiempo estimado y que posteriormente se cumplan las condiciones del contrato. Adicional, cuenta con procesos contables y operativos, que permite el control de los pagos y la realización de las operaciones administrativas de forma eficiente, lo cual permite mitigar el riesgo operativo al que se encuentra expuesta la entidad.

También se consideran, los riesgos ambientales de catástrofes naturales y sociales, los cuales pueden tener impacto en los activos y en sus operaciones. Se puede identificar también como incapacidad para el acceso a los centros de distribución por conflictos por derechos de paso, bloqueos temporales o permanentes o desastres naturales. Por lo tanto, estos riesgos pueden ocasionar impactos negativos en el negocio del emisor, su condiciones financiera o resultados operativos. Sin embargo, Rentactivos también cuenta con seguro para sus propiedades y seguro de lucro cesante, como estrategia de mitigación de riesgos sobre sus activos o posible pérdida patrimonial.

Riesgo de Solvencia

Patrimonio

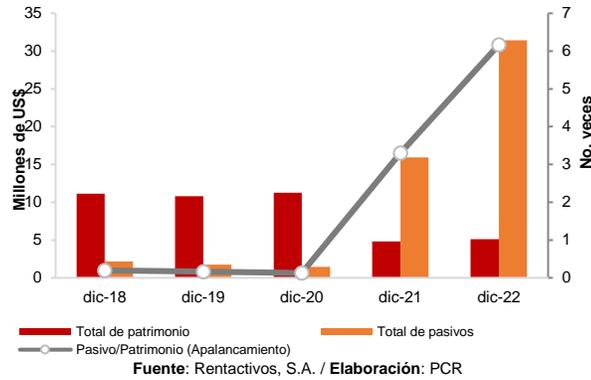
El Patrimonio de Rentactivos., a la fecha de análisis se sitúa en US\$ 5.09 millones, mostrando un crecimiento interanual de US\$ 279.12 miles (+5.79%) respecto al período anterior (dic 2021: US\$ 4.82 millones). El aumento corresponde al crecimiento de US\$ 420.27 miles (+1.14 veces) en utilidades acumuladas, las cuales ascienden a US\$ 789.73 miles, debido al incremento en los resultados del período anterior. De la misma manera, se registra un resultado positivo en la cuenta efecto de conversión por US\$ 46.98 miles, en comparación al período anterior que se registraba negativo por US\$ 233.74 miles.

El resultado integral del año se registra en US\$ 109.55 miles y sufrió una disminución de US\$ 421.87 miles (-79.39%) con respecto a diciembre 2021: US\$ 531.42 miles, esto derivado principalmente por el aumento en gastos financieros, lo cual corresponde al cambio de financiamiento por parte de la estrategia de continuidad del negocio, ya que Rentactivos, continúa con la suscripción de nuevos contratos. Por último, el capital suscrito y pago asciende a US\$ 3.98 millones y se mantiene sin variaciones respecto al período interanual anterior, asimismo, se encuentra constituido por 4,136 acciones comunes con valor nominal de US\$ 962. Durante diciembre 2021, se devolvieron y liquidaron US\$6.5 millones en acciones preferentes de conformidad con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las cuales fueron autorizadas en su momento para colocarse en la Bolsa de Valores Nacional. El patrimonio mantiene una composición similar a periodos anteriores, siendo la principal cuenta el capital suscrito y pagado con el 78.09% de participación, seguido de utilidades retenidas con 15.49% y reserva legal con el 3.35%.



Derivado de lo anterior el endeudamiento patrimonial se ubicó en 6.17 veces, mostrando un considerable aumento interanual (dic 2021: 3.30 veces), causado por el aumento importante que se tuvo en los pasivos (+97.47%), debido principalmente por el incremento en los préstamos bancarios otorgados para la construcción de las bodegas para CBC, así como el incremento en cuentas por pagar a compañías relacionadas, como resultado del cambio de estrategia de financiamiento para las operaciones del negocio, respecto al aumento en el patrimonio (+5.79%), que corresponde al aumento en los resultados acumulados y los resultados del período. Por otra parte, el indicador previo a la adquisición de nuevos préstamos en 2021 y 2022, mantenía una tendencia relativamente estable durante los tres años previos y la empresa presentaba un endeudamiento patrimonial bajo, sin embargo, como resultado de la adquisición de nuevas fuentes de financiamiento el indicador presenta una variación en los últimos dos periodos, lo cual corresponde al crecimiento de las operaciones de la entidad y de inversiones, permitiendo el crecimiento de su base de ingresos. Derivado de lo anterior, a pesar de mostrar ajustados niveles de solvencia por un alto endeudamiento derivado de la realización de inversiones, la empresa cuenta con contratos a largo plazo que respaldan las operaciones con los clientes, y asegura el pago de sus obligaciones con terceros.

INDICADOR DE APALANCAMIENTO PATRIMONIAL



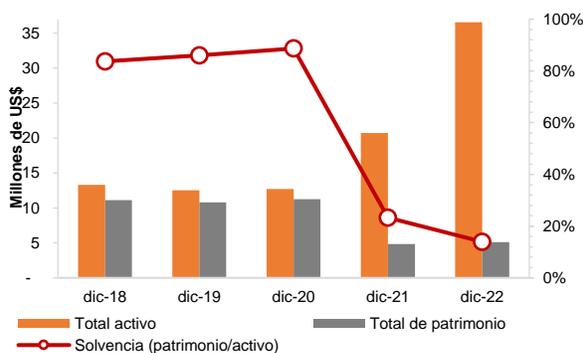
El indicador de endeudamiento, a diciembre 2022, presenta un aumento al situarse en 86.05% (dic 2021: 76.77%), debido al incremento en mayor proporción del pasivo (+97.47%), respecto al aumento en el activo (+76.17%), lo cual corresponde principalmente al aumento en las cuentas por pagar a compañías relacionadas (+1.27 veces) y préstamos bancarios a largo plazo (+60.52%), para financiar las actividades de continuidad del negocio, así como el aumento de proveedores (+US\$ 5.98 millones) debido a la expansión de sus operaciones. Por su parte, el indicador de solvencia patrimonial presenta una disminución respecto al período interanual anterior y se posiciona en 13.95% (dic 2021: 23.23%), como resultado del incremento en mayor proporción del activo (+76.17%), con relación al aumento en el patrimonio (+5.77%).

Ambos indicadores miden las fuentes de financiamiento de los activos, mostrando un ajustado nivel de solvencia patrimonial y un elevado nivel de endeudamiento, ya que en el período actual aumenta la proporción de activos financiados a través del pasivo de la institución, tendencia mostrada a partir del año 2021, cuando el activo fue financiado principalmente por fuentes externas, lo cual fue resultado de la liquidación de las acciones preferentes que tenía la entidad.

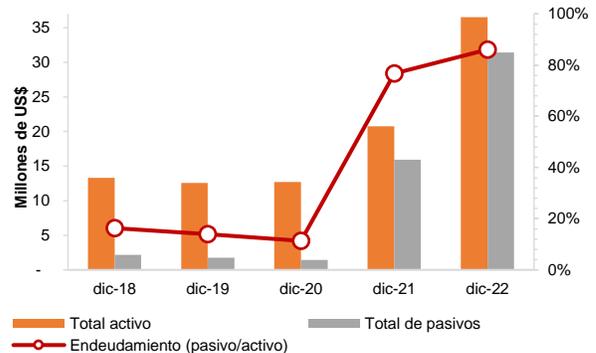
De esta forma, se evidencia una mayor exposición respecto a las fuentes de financiamiento, dado que para llevar a cabo sus operaciones Rentactivos obtiene fondos principalmente de fuentes externas, sin embargo, considerando el giro del negocio los niveles de endeudamiento son los esperados, derivado de las nuevas bodegas dentro del terreno de la planta adquirida y la estrategia de cambio en el financiamiento, se espera que los niveles de endeudamiento se mantengan estables donde el cliente es capaz de solventar sus obligaciones.

Por último, es importante mencionar que parte del financiamiento recibido corresponde a fondos obtenidos por parte de sus empresas relacionadas, por lo que disminuye el riesgo de exposición al incumplimiento de pago, adicional se tiene una estrategia para incrementar las fuentes de financiamiento propias y de esta forma reducir el nivel de endeudamiento de la empresa, de igual forma, no han presentado inconvenientes para cumplir con sus pagos con terceros.

INDICADOR DE SOLVENCIA PATRIMONIAL (%)



INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO (%)



Resultados Financieros

Ingresos por arrendamientos

A diciembre 2022, los ingresos por arrendamiento totalizaron US\$. 1.47 millones reflejando un incremento interanual de US\$. 178.60 miles (+13.79%) con respecto al período anterior (dic 2021: US\$ 1.30 millones), provocado principalmente, por los contratos de las nuevas propiedades de Suma Petén y Cuyotenango Mercadeo, cabe mencionar que, dentro de los contratos se encuentra pactado un incremento anual de 1%-5% en la renta, dependiendo de la propiedad y para el presente período el incremento fue de 2.5%. Los ingresos por arrendamientos corresponden principalmente a los arrendamientos de las diferentes bodegas ubicadas en Coatepeque, Escuintla, Quetzaltenango y Cuyotenango, arrendadas a CBC, que representa el 90.18% de los ingresos, siendo las más importantes las bodegas de Quetzaltenango (25.73%), Cuyotenango (23.16 %), Escuintla (22.98%) y Coatepeque (18.31%) mientras que la bodega en Petén,

arrendada a Suma, representa el 7.51% de los ingresos y Cuyotenango Mercadeo (2.30%), de esta forma, se observa que la empresa ha presentado mayor diversificación en los ingresos por arrendamientos al contar con diferentes ubicaciones, por lo que, a pesar de que existe una concentración en CBC, dicha empresa cuenta con prestigio a nivel local e internacional, adicional se cuenta con contratos a largo plazo que garantizan los ingresos por arrendamiento, también se considera el incremento en los ingresos por ajustes de renta en los contratos.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO				
Ingresos por arrendamiento	dic.-21	dic.-22	Variación %	Participación
CBC Escuintla	329,373	338,302	2.71%	22.98%
CBC Coatepeque	266,800	269,579	1.04%	18.31%
CBC Cuyotenango	331,864	340,862	2.71%	23.16%
CBC Quetzaltenango	367,937	378,675	2.92%	25.73%
Suma Peten		110,612		7.51%
CBC Cuyotenango Mercadeo		33,912		2.30%
Total	1,295,974	1,471,942		100%

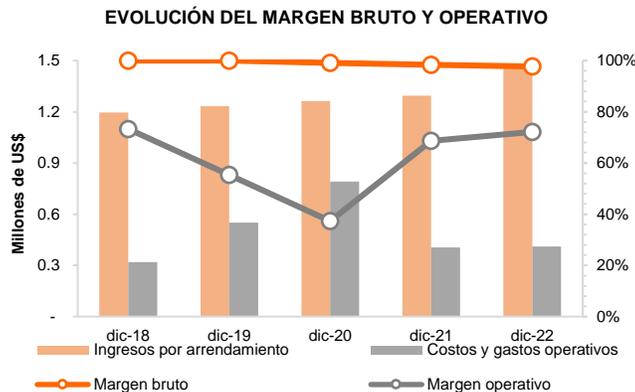
Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Costos y gastos

Por su parte, los costos por servicios de arrendamiento totalizaron US\$ 35.99 miles, reflejando un aumento anual de US\$ 13.96 miles (+63.36%). Mientras tanto, los gastos de operación ascienden a US\$ 375.11 miles, mostrando una leve disminución de US\$ 8.99 miles (-2.34%), así mismo, estos se encuentran conformados principalmente por las depreciaciones, las cuales ascienden a US\$ 212.13 miles, tras un aumento de US\$ 24.08 miles (+12.80%), mientras que los gastos administrativos ascienden a US\$ 162.98 miles (-16.87%) y corresponden a gastos por servicios, impuestos y contribuciones y gastos por mantenimiento. Finalmente, los gastos financieros ascienden a US\$ 850.66 miles, mostrando un aumento de US\$ 611.75 miles, debido principalmente a la contratación de préstamos bancarios con Banco Industrial, para financiar los nuevos proyectos de ampliación de bodegas en Cuyotenango. De esta forma, los costos y gastos totales de Rentactivos presentan un incremento de US\$ 628.43 miles (+85.42%) y totalizan US\$ 1.36 millones.

Margen bruto y operativo

Los ingresos provienen de los contratos de arrendamiento a largo plazo que Rentactivos mantiene con diferentes empresas, mientras tanto, los costos de operación corresponden a costos relacionados a dichos arrendamientos, sin embargo, derivado del incremento en los ingresos (+13.79%) y del giro del negocio de la empresa, los costos por servicios se mantienen bajos y el margen bruto se registra en US\$ 1.44 millones, tras un aumento de US\$ 164.64 miles, siendo proporcionalmente mayor (+12.93%), lo cual deriva en un estable nivel en el indicador de margen bruto sobre ingresos que se posiciona en 97.56%, mostrando una leve disminución de 0.74 p.p. respecto al período anterior (dic 2021: 98.30%), mostrando que a pesar de la reducción, se observan adecuados niveles de ingresos, manteniendo cierta estabilidad en el indicador, ya que en los últimos años todos han superado el 90%. Por su parte, los gastos de operación presentan una leve disminución respecto al período anterior (-2.34%), con relación al aumento en el margen bruto, lo que genera un incremento de US\$ 173.63 miles en el margen operativo, registrándose en US\$ 1.06 millones (dic 2021: US\$ 889.91 miles), de esta forma, el indicador de margen operativo se posiciona en 72.10%, mostrando una mejora interanual (dic 2021: 68.64%) y denotando adecuados niveles de eficiencia operativa, producto de la adecuada gestión de los gastos operativos.

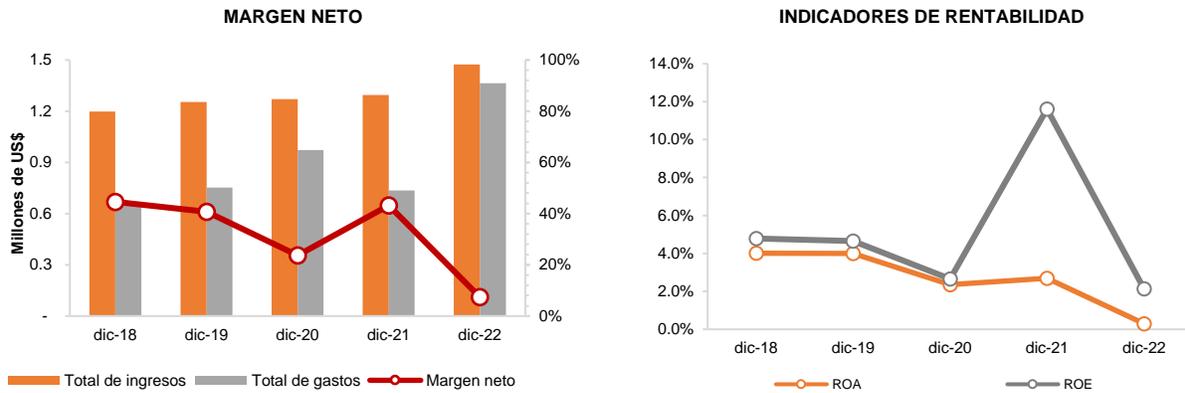


Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Rentabilidad

La utilidad del período se registra en US\$ 109.55 miles, presentando una considerable disminución de US\$ 449.84 miles (-80.42%), debido principalmente al aumento en los gastos financieros (+2.56 veces), pese al aumento en los ingresos por arrendamientos (+13.79%) y a la disminución en los gastos operativos (-1.80%). El incremento en los gastos financieros corresponde al pago de intereses por el préstamo hipotecario autorizado en 2021, cuyos pagos comenzaban a partir del año 2022 y de la contratación del préstamo fiduciario autorizado en julio 2022. De esta forma, el margen neto se sitúa actualmente en 7.37%, obteniendo una desmejora en comparación del período anterior donde se encontraba en 43.19%, no obstante, el margen se mantiene relativamente adecuado para las operaciones de crecimiento de la empresa. Por su parte, los indicadores de rentabilidad se mantienen positivos, a pesar de presentar una desmejora interanual.

El ROA a la fecha de análisis se sitúa en 0.30%, mostrándose en 2.40 p.p. menor al registro del período anterior (dic 2021: 2.70%), lo cual corresponde al incremento en el activo (+76.17%), aunado a la disminución en la utilidad del período (-80.42%). En la misma línea, el ROE se sitúa en 2.15%, mostrando una disminución de 9.46 p.p. con respecto al período inmediato anterior (dic 2021: 11.61%), sin embargo, dicho resultado en el período anterior corresponde a la disminución del patrimonio como resultado de la liquidación de las acciones preferentes, por lo que, el ROE se mantiene similar a períodos anteriores. Lo anterior demuestra la capacidad de la entidad para generar rentabilidad en sus operaciones, evidenciando una adecuada gestión empresarial.



Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis del Grupo Mobiliare Latam

Análisis Financiero

Activos

A diciembre 2022, los activos de Mobiliare LATAM totalizan US\$563.3 millones, los cuales presentan crecimiento anual de US\$235.6 millones (+71.92%). Acorde a su giro de negocio, el activo no corriente totaliza US\$541.1 millones representando el 96.05% del activo total, mientras que el activo corriente del Grupo representa US\$22.3 millones, el 3.95%. El activo corriente presenta disminución anual de US\$13.4 millones derivado de anticipos de compras de inmuebles por proyectos en Latinoamérica en el año 2021. El efectivo totaliza US\$8.9 millones y las cuentas por cobrar a partes relacionadas US\$6 millones, representando el 1.58% y 1.06% del activo total.

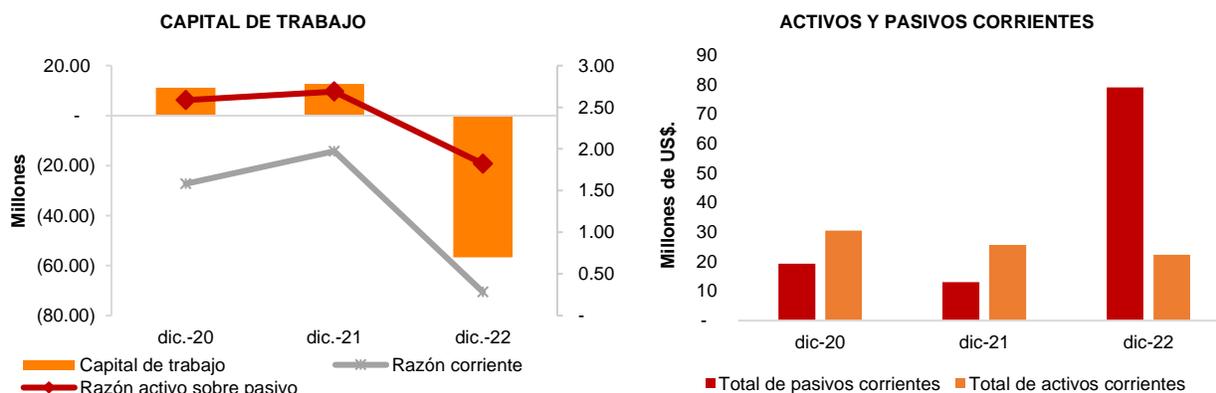
El activo no corriente presenta crecimiento anual de US\$239.01 millones influenciado por el aumento de la inversión en propiedades, la cual representa el 93.34% de los activos totales de Mobiliare Latam, es importante mencionar que las propiedades de inversión tuvieron aumento de US\$.231.6 millones derivado de la adquisición de inmuebles.

Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos se concentran principalmente en los pasivos no corrientes con US\$230.2 millones (74.47%) y los pasivos corrientes US\$78.9 millones (25.53%), en ambos rubros el préstamo bancario tiene mayor participación representando la porción corriente del préstamo, US\$42.6 millones (13.78%) y la porción del préstamo a largo plazo de US\$201.9 millones (65.32%), totalizando US\$244.50 millones, representando el 79.10% del total de pasivos de Mobiliare Latam. En el rubro de pasivos corrientes se observa crecimiento, por la porción corriente del préstamo bancario y por saldos a pagar derivado de compra de inmuebles en los países en donde operan.

Liquidez y Flujo de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, los activos corrientes de Mobiliare Latam ascienden a US\$22.3 millones, presentando disminución anual de US\$13.4 millones derivado de anticipos de compras de inmuebles por proyectos en Latinoamérica en el año 2021 y los pasivos corrientes ascienden a US\$78.9 millones, presentando crecimiento de US\$65.9 millones, principalmente por el incremento de la porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo en US\$34.8 millones y cuentas por pagar por compra de inmuebles, el cual se registró en US\$31.4 millones. Producto del aumento en pasivos corrientes, Mobiliare presenta un capital de trabajo negativo el cual se posiciona en -US\$56.66 millones, derivado principalmente de la carga del aumento en porción corriente de préstamos. Se observa una reducción significativa del capital de trabajo, en comparación en periodos anteriores los cuales se han mantenido positivos. La razón corriente de Mobiliare Latam a diciembre 2022, se encuentra en 0.28 veces, presentando reducción anual (Dic 21: 1.97 veces), mostrando un descalce en la liquidez de la empresa, derivado del aumento de sus necesidades de financiamiento para la ejecución y cierre de transacciones inmobiliarias al cierre del año. Se considera la razón de activo sobre pasivo, considerando el modelo de negocio de Mobiliare Latam, derivado de sus contrato a largo plazo y sus proyectos a futuro, la cual se posiciona en 1.82 veces, mostrando una disminución anual (Dic 21: 2.69), indicando que la compañía cuenta con respaldo suficiente de sus recursos y propiedades para sus deudas y obligaciones financieras.



Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

Patrimonio

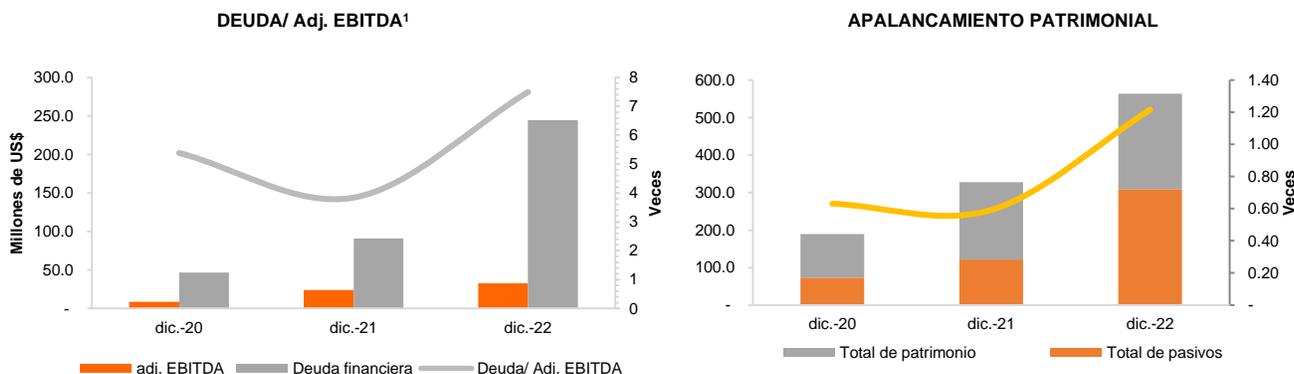
El patrimonio de Mobiliare Latam totaliza US\$254.2 millones, el cual presenta crecimiento anual de US\$48.4 millones (+23.54%). El crecimiento en patrimonio es influenciado por el incremento en el capital autorizado, suscrito y pagado el cual asciende a US\$97.1 millones (+19.90%) derivado del incremento en aportes de capital y adquisición de control de nuevas subsidiarias del Grupo, mostrando un aumento de US\$16.12 millones. Las utilidades no distribuidas, las cuales totalizan \$US70 millones presentan crecimiento de \$US25.1 millones (+55.79%) y las primas sobre acciones aumentaron en \$US110.5 miles, totalizando US\$62.8 millones. Se observa el compromiso del fortalecimiento del patrimonio, por medio de nuevas aportaciones de capital y aumento en las utilidades no distribuidas.

Endeudamiento y Solvencia

A diciembre 2022, el endeudamiento patrimonial (pasivo/patrimonio) de la compañía se sitúa en 1.22 veces, mostrando un aumento de +0.62 veces con respecto a diciembre 2021, el cual se situaba en 0.59 veces. Este aumento se ve influenciado por la adquisición de deuda bancaria, el préstamo bancario a largo plazo más la porción de deuda corriente asciende a US\$244.50 millones, presentado crecimiento de \$153.65 millones, en comparación a diciembre 2021.

Mobiliare Latam presenta un Adj. EBITDA¹ de US\$32.62 millones, el cual presenta un aumento anual de US\$8.95 millones (Adj. EBITDA 2021: US\$23.68 millones), presentando un incremento en sus resultados operativos. El indicador de cobertura de Adj. EBITDA/ gastos financieros de Mobiliare Latam se posiciona en 4.05 veces (dic 21: 4.50 veces), presentando disminución en comparación con el período anterior, pese a la disminución, se observa una cobertura de pago de intereses mayor a 1. El análisis demuestra generación de margen suficiente para cubrir los gastos financieros que posee el grupo de la deuda a corto plazo

La relación deuda financiera total sobre Adj. EBITDA se posiciona a la fecha de análisis en 7.74 veces, mostrando crecimiento en comparación con (Dic 21:4.06 veces). El grupo muestra un alto grado de carga de la deuda en relación con la capacidad de generación de ingresos, lo que indica una posición menos sólida en términos financieros y de manejo de deuda. A pesar de lo anterior, la deuda de cada activo es independiente permitiendo que la fuente de repago y la garantía sean específicas para el servicio de deuda de cada activo. Derivado del sector en el que opera Mobiliare Latam, se espera un nivel de endeudamiento alto, sin embargo, la compañía muestra un indicador saludable de pasivos en relación con su patrimonio.



Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

1/ EBITDA ajustado sin ingresos por cambio en el valor razonable de los activos fijos, requerido por las normas de información financiera aplicables.

Resultados Financieros

Al cierre del 2022, la composición de ingresos por servicios de la Holding, los cuales son el 100% en dólares, se distribuyen en diferentes rubros, por lo que la entidad los clasifica en las siguientes categorías: rentas por contrato de arrendamiento, mantenimientos, subarrendamientos y rótulos. El total de ingresos por servicio totaliza US\$36.32 millones, presentado crecimiento de US\$7.69 millones, concentrando el 89.24% en ingresos de rentas por contratos de arrendamiento, 5.87% en mantenimientos, 4.57% en subarrendamientos y el 0.32% en rótulos. Los ingresos por origen de casa de matriz de los clientes se distribuyen de la siguiente manera; Canadá (42%), USA (35%), LATAM (15%) y otros países (8%). En el análisis de costos, se observa que los costos por servicios totalizan US\$3.34 millones, presentado crecimiento anual de (+8.51%), atribuibles a gastos por su naturaleza de negocio como Arrendamiento de Parquesos y oficinas, Mantenimiento y administración del grupo, entre otros.

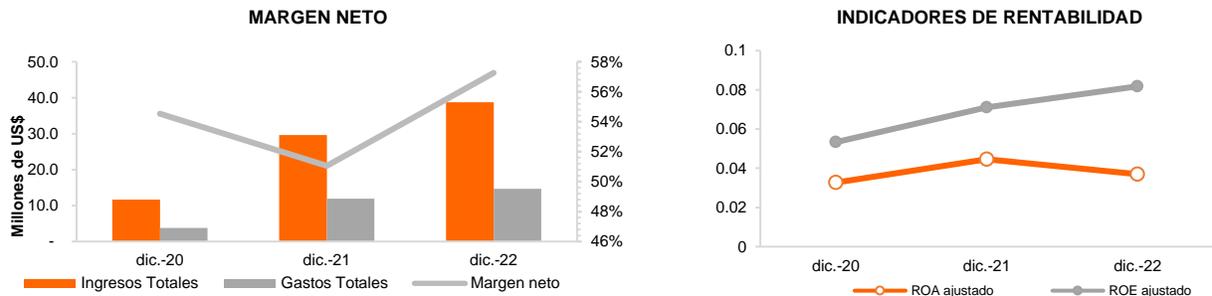
La utilidad en operación adj. totalizó US\$32.53 millones, presentado aumento anual de US\$9.02 millones (+38.38%) (Dic 21: US\$23.5 millones). Los ingresos por operación se distribuyen de la siguiente manera: Dividendos recibidos por US\$2.1 millones y otros ingresos por US\$132.9 miles. Los costos financieros ascienden a US\$8.05 millones, presentado incremento de US\$2.79 millones derivado de intereses sobre préstamos y comisiones bancarias.

La utilidad neta adj. Mobiliare Latam cerró en US\$20.79 millones, la cual presenta aumento anual de US\$6.18 millones. La compañía muestra eficiencia operativa, con un margen bruto de 91%, presentado crecimiento en comparación al periodo anterior, (dic 21: 89%), lo cual denota generación de valor y un crecimiento sostenido en sus ingresos por rentas y sus servicios, adicional se evidencia una gestión eficiente de los costos por los servicios brindados a sus clientes.

Adj: monto ajustado sin ingresos por cambio en el valor razonable de los activos fijos, requerido por las normas de información financiera aplicables.

Análisis de Rentabilidad

La utilidad neta adj. de Mobiliare Latam ajustada cerró en US\$20.79 millones. Los indicadores de rentabilidad ajustados, sin cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se ubican en (ROE: 8.18% y ROA: 3.69%). Se observa un buen desempeño en la eficiencia de la compañía en relación con sus activos y los recursos propios. Mobiliare Latam, a través de su gestión ha logrado mantener indicadores positivos y demostrando salud en sus márgenes de rentabilidad.



Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

*Roa y Roe ajustados no consideran ingresos por cambio en valor razonable de las propiedades de inversión.

Adj: monto ajustado sin ingresos por cambio en el valor razonable de los activos fijos, requerido por las normas de información financiera aplicables.

Instrumento Calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	
Emisor:	Rentactivos, S.A.
Clave de Cotización:	BCRENTACTIVOS\$1
Instrumento:	Programa de Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares
Tasa de Interés:	La tasa de interés será determinada, para cada serie, en cada Aviso de Oferta Pública de conformidad con las condiciones de mercado en ese momento.
Base de cálculo:	30/360
Plazo:	A determinarse en cada Aviso de Oferta Pública
Forma y precio:	Bonos Corporativos desmaterializados con un valor nominal de US\$1,000.00 cada uno.
Importe nominal total:	Hasta por US\$ 40,000,000.00
Monto mínimo de inversión:	10 Bonos Corporativos equivalentes a US\$10,000.00 en mercado primario.
Precio de Suscripción:	A Par o Mayor, a determinarse en cada Aviso de Oferta Pública.
Periodicidad:	Los intereses contarán con una periodicidad de pago semestral, a partir de la fecha en que se realice la primera negociación de la Oferta Pública Búrsatil.
Agente de Bolsa Estructurador:	IDC Valores, S.A.
Entidad Depositaria:	Central de Valores Nacional, S.A.
Central de custodia:	Central de Valores Nacional, S.A.

Forma de pago

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

Garantía

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

Recompra anticipada

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

Compromisos

- 1) Durante el plazo de la emisión, Mobiliare Latam, S.A. se compromete a mantener el control accionario y administrativo sobre Rentactivos, S.A., manteniendo al Emisor como parte de Grupo Mobiliare.
- 2) El Emisor debe mantener una razón de 1:4 de Acciones Comunes pagadas vrs. Bonos Corporativos emitidos y en circulación.
- 3) Durante el plazo de la emisión, el Emisor únicamente podrá distribuir dividendos comunes si se encuentra al día con las obligaciones derivadas de la presente emisión.

Uso de los fondos

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

Proyecciones Financieras Emisor y Aval Solidario

Rentactivos, S.A. realizó proyecciones financieras contemplando el periodo de 2023 a 2033, considerando que la emisión tiene un plazo de hasta 7 años. Las proyecciones consideran las diferentes líneas de ingresos por arrendamientos de sus contratos forzosos a largo plazo de las Bodegas de Escuintla, Coatepeque, Cuyotenango, Xela, áreas de agencia, Sala de Jarabes, áreas de bodega de materia prima, Suma Petén, Construfácil y Proyecto Villanueva. Es importante destacar que dentro de los contratos está pactado un incremento anual del 2.5%-3.0% en la renta, dependiendo de la propiedad, por lo que se debe considerar este crecimiento en el ingreso constante de las operaciones de Rentactivos. El destino de los fondos de la emisión será para expansión de proyectos existentes, inversión en proyectos nuevos en Guatemala y refinanciamiento de deuda.

Las proyecciones financieras de Rentactivos, S.A. presentan un crecimiento anual de 46.9% a 2024, considerando el ingreso de Proyecto Villanueva, a partir del año 2024. En los años posteriores se refleja un crecimiento promedio de 3.53% para los ingresos, considerando la estabilidad en el flujo de los ingresos derivado de sus contratos forzosos a largo plazo. En la proyección de los costos asociados a la operación, se observa crecimiento anual al 2024 del 64.9% impactado principalmente por el registro del Gasto de Predial a partir del 2024, en los años posteriores se observa que el promedio el crecimiento de los costos, incluyendo gastos de administración, gastos de seguro y gastos de predial se mantendrá en un 1.95%.

Se espera que Rentactivos genere resultados positivos de EBITDA durante los siguientes 10 años, manteniendo un promedio de US\$6.83 millones. Las proyecciones contemplan el gasto por depreciación el cual se espera ascienda a US\$667 miles, las amortizaciones a US\$140 miles y el pago de intereses en el año 2023 de US\$1.68 millones. Adicional, se espera que el pago de intereses de la emisión de los bonos corporativos se realice a partir de 2024, considerando la colocación de los US\$40 millones, durante los primeros 3 años, siendo los intereses proyectados; US\$1.6 millones durante el primer año, US\$2.4 millones para el 2025 y para los siguientes años del plazo de la emisión US\$3.2 millones, finalizando en 2031. Adicional, se esperan resultados positivos en la utilidad neta durante los años del plazo de la emisión.

En miles de US\$	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos	4,226	6,209	6,874	7,061	7,252	7,449	7,651	7,859	8,069
Bodegas	1,735	1,779	1,823	1,869	1,915	1,963	2,012	2,063	2,114
Cuyotenango Planta	755	807	827	848	869	891	913	936	959
Área de Agencia y Sala de Jarabes	646	985	1,009	1,035	1,060	1,087	1,114	1,142	1,167
Área de Bodega de Materia Prima	56	113	116	118	121	124	128	131	134
Suma Petén	533	549	565	582	600	618	636	655	675
Construfácil	169	174	178	182	187	192	196	201	206
Proyecto Villanueva	-	1,728	2,356	2,427	2,499	2,574	2,652	2,731	2,813
Nuevos Proyectos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses Devengados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación Cambiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	333	75	-	-	-	-	-	-	-
Costos	223	368	375	382	389	397	405	413	421
Gastos de Administración	170	175	180	186	191	197	203	209	215
Gastos de Seguro	53	55	57	58	60	62	64	66	68
Gastos de Predial	-	138	138	138	138	138	138	138	138
EBITDA	4,003	5,840	6,499	6,679	6,863	7,052	7,247	7,446	7,648
Depreciaciones	667	667	667	667	667	667	667	667	667
Amortizaciones	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Pago de Intereses	1,678	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses Emisión de Bonos Corporativos	-	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
EBIT	1,518	3,434	3,293	2,672	2,856	3,046	3,240	3,440	3,641
IUSI	95	98	101	104	107	110	113	117	120
ISR	284	477	535	593	638	697	757	815	815
Utilidad neta	1,139	2,859	2,657	1,975	2,112	2,238	2,369	2,508	2,706

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

1 El rubro de Bodegas contempla los ingresos de las Bodegas de Escuintla, Coatepeque, Cuyotenango, Xela y Cuyotenango Mercadeo.

Flujo (En miles de US\$)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utilidad Neta	1,139	2,859	2,657	1,975	2,112	2,238	2,369	2,508	2,706
Partidas no monetarias	807	807	807	806	806	806	806	806	806
Aportaciones de los Socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuevos Préstamos Bancarios	14,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de Bonos Corporativos	-	20,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-
(-) Pago de Intereses de la Emisión	-	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
(-) Amortización de préstamos bancarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Amortización de Bonos Corporativos	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
(-) Uso de deuda	14,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuevos proyectos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre	1,946	22,066	11,063	9,582	-282	-155	-24	114	-39,688
Flujo de Caja Libre Acumulado	1,946	24,012	35,075	44,657	44,375	44,220	44,196	44,310	4,622

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Las proyecciones del flujo de caja Rentactivos consideran sus obligaciones financieras futuras; la emisión del bono corporativo en 2024, por US\$40 millones, el pago de intereses los cuales se considera del 2024 al 2031 y la amortización del principal de los bonos corporativos en 2031. También se considera la deuda financiera proyectada a recibirse en 2023. La cobertura del EBITDA sobre gastos financieros presenta un indicador promedio de 2.46 veces durante los años de proyección, y la cobertura sobre el servicio de deuda promedia 2.20 veces. Ambos indicadores de Cobertura del EBITDA sobre las obligaciones financieras de Rentactivos permanecen por encima de 1 en todos los años, lo que indica que la compañía cuenta con la capacidad de pago de intereses sobre la deuda. Sin embargo, en el año de la amortización de los US\$40 millones se observa un indicador más ajustado con 0.18 veces.

Al analizar la cobertura del flujo de caja libre se espera en promedio un indicador de 13.5 veces, mostrando un indicador más holgado, sin embargo, en 2031 derivado de la amortización de los bonos corporativos se muestra un indicador con un nivel de cobertura más ajustado de 2.44 veces. De esta forma, se evidencia una sólida capacidad financiera del Emisor para atender sus compromisos financieros, exhibiendo buenas coberturas para el pago de intereses, a pesar de que existen algunos períodos donde la cobertura podría ser más ajustada, se considera el sector de operación de Rentactivos y la utilización de financiamiento para la expansión de sus proyectos e inversiones, para mantener el nivel de operaciones. Es importante mencionar que adicional a la capacidad de cobertura de Rentactivos, se considera la autorización del Aval Solidario por parte de su Holding, Mobiliare Latam, S.A., a favor de la emisión de Bonos Corporativos de Rentactivos, S.A.

Coberturas (En miles de US\$)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
EBITDA	4,003	5,840	6,499	6,679	6,863	7,052	7,247	7,446	7,648
Gastos Financieros Totales	1,678	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
EBITDA/ Gastos Financieros Totales (Veces)	2.39	3.65	2.71	2.09	2.14	2.20	2.26	2.33	2.39
Servicio de la deuda	-	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	43,200
EBITDA/ Servicio de la Deuda	NA	3.65	2.71	2.09	2.14	2.20	2.26	2.33	0.18
Flujo de Caja Libre Acumulado	1,946	24,012	35,075	44,657	44,375	44,220	44,196	44,310	4,622
Flujo/ Gastos de Intereses Emisión	NA	16.01	15.61	14.96	14.87	14.82	14.81	14.85	2.44
Flujo/Servicio de Deuda	NA	16.01	15.61	14.96	14.87	14.82	14.81	14.85	1.11

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

Se analizó el impacto de la emisión sobre Mobiliare Latam y la cobertura que brindará como aval solidario a la emisión de bonos corporativos de Rentactivos. La emisión es por un monto máximo de US\$40 millones, en donde se considera que Rentactivos hará su primer emisión por US\$20 millones en 2024, y según proyecciones el resto en 2025 y 2026. Derivado de esto, se analizó el impacto que puede tener la amortización de la emisión en 2031 para Mobiliare Latam. Las proyecciones muestran la primera emisión de los bonos en 2024 por US\$20 millones, la segunda y tercera en 2025 y 2026, respectivamente por US\$10 millones cada una. Considerando esto, Mobiliare Latam proyecta un flujo de efectivo acumulado positivo y holgado durante los años analizados.

Flujo (En miles de US\$)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utilidad Neta	14,330	10,874	22,684	29,404	35,094	40,714	46,489	52,466	59,031
Partidas no monetarias	14,894	18,881	21,133	20,173	20,667	21,381	22,231	23,080	23,337
Aportaciones de los Socios									
Nuevos Préstamos Bancarios									
Emisión de Bonos Corporativos		20,000	10,000	10,000					
(-) Pago de Intereses de la Emisión		1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
(-) Amortización de préstamos bancarios									
(-) Amortización de Bonos Corporativos									40,000
Flujo de Caja Libre	29,225	48,155	51,417	56,377	52,562	58,895	65,520	72,345	39,168
Flujo de Caja Acumulado	68,519	116,674	168,091	224,468	277,030	335,925	401,444	473,790	512,957

Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

Mobiliare proyecta del periodo de 2023 a 2031, el EBITDA se mantenga positivo, manteniendo un crecimiento constante y reflejando generación de beneficios operativos. La cobertura de EBITDA sobre gastos financieros totales promedio se mantenga en 3.64 veces y sobre servicio de deuda en 27.65 veces. Adicional, se espera un flujo de caja acumulado positivo para los años proyectados, y un promedio de cobertura de flujo de caja sobre gastos de interés de la emisión de 105.81 veces y servicio de deuda de 87.25 veces.

Para el año 2031, en el que se realizará la amortización de los bonos corporativos, la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros totales, en donde se considera el gasto financiero y los intereses del bono corporativo, presenta una cobertura holgada de EBITDA para el pago de los gastos financieros totales (5.03 veces) y sobre el servicio de deuda (2.8 veces), año. Adicional, se considera el flujo de caja acumulado el cual presenta indicadores de cobertura holgados sobre los gastos de intereses por la emisión (161.30 veces) y de servicio de deuda (12.87 veces), reflejando así flujo suficiente para la amortización de bonos corporativos en 2031 y cumplir con las obligaciones financieras de la emisión en caso de ejecutarse la garantía de aval solidario.

Coberturas (En miles de US\$)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
EBITDA	46,180	57,208	75,206	81,739	89,234	96,779	104,377	112,027	119,732
Gastos Financieros Totales	16,504	23,975	25,525	24,512	24,940	25,085	24,850	24,383	23,813
EBITDA/ Gastos Financieros Totales (Veces)	2.80	2.39	2.95	3.33	3.58	3.86	4.20	4.59	5.03
Servicio de la deuda	-	1,600	2,400	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	43,200
EBITDA/ Servicio de la Deuda	NA	35.8	31.3	25.5	27.9	30.2	32.6	35.0	2.8
Flujo de Caja Libre Acumulado	68,519	116,674	168,091	224,468	277,030	335,925	401,444	473,790	512,957
Flujo/ Gastos de Intereses Emisión	NA	73.92	71.04	71.15	87.57	105.98	126.45	149.06	161.30
Flujo/Servicio de Deuda	NA	73.92	71.04	71.15	87.57	105.98	126.45	149.06	12.87

Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

Anexos

BALANCE GENERAL RENTACTIVOS S.A.

Cifras en US\$					
ACTIVO	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Disponibilidades	222,723	83,927	14,577	105,302	29,224
Cuentas por cobrar	-	-	484,452	112,806	-
Impuestos por cobrar C.P.	44,942	105,693	-	-	-
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, C.P.	152,217	100,067	-	184,968	-
Otras cuentas por cobrar	278	1,720	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	-	-	-	45,302	18,072
Anticipo por compra de inmuebles	-	-	-	98,457	-
Total de activos corrientes	420,160	291,407	499,029	546,835	47,296
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, L.P.	-	152,971	151,428	5,729,530	2,200,000
Impuestos por cobrar L.P.	272,659	132,372	232,872	503,589	2,401,257
Contratos de arrendamientos de bodegas	5,757,298	-	5,456,184	5,377,630	5,177,396
Edificios y terrenos - neto	6,854,932	11,968,517	6,370,651	8,581,680	22,211,156
Derecho de llave - neto	-	-	-	-	4,500,000
Otros activos	844	848	-	-	-
Total de activos no corrientes	12,885,733	12,254,708	12,211,135	20,192,429	36,489,809
Total activo	13,305,893	12,546,115	12,710,164	20,739,264	36,537,105
PASIVO	-	-	-	-	-
Préstamo bancario a corto plazo	429,744	170,676	170,676	444,500	1,500,012
Impuestos por pagar	12,204	12,431	12,244	4,122	6,935
Otras cuentas por pagar	318	-	10,255	23,885	32,246
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	159,036	-	1,500,000	-
Proveedores	-	-	-	4,145	5,916,522
Total de pasivos corrientes	442,266	342,143	193,175	1,976,652	7,455,715
Préstamo bancario a largo plazo	1,703,943	1,379,700	1,222,742	9,155,500	13,195,488
Depósitos en garantía	25,910	26,039	25,721	69,327	86,283
Cuentas por pagar con partes relacionadas L.P.	-	-	-	4,719,561	10,702,273
Total de pasivos no corrientes	1,729,853	1,405,739	1,248,463	13,944,388	23,984,044
Total de pasivos	2,172,119	1,747,882	1,441,638	15,921,040	31,439,759
PATRIMONIO					
Capital suscrito y pagado	10,636,000	10,480,428	10,480,428	3,980,428	3,980,428
Reserva legal	78,055	102,462	142,697	170,666	170,666
Utilidades acumuladas	99,824	- 286,270	608,317	369,454	789,728
Efecto de conversión	- 213,546	- 31	-	- 233,742	46,974
Resultado integral del año	533,441	492,432	259,437	531,418	109,550
Ajuste por conversión NIIF	-	9,212	- 222,353	-	-
Total de patrimonio	11,133,774	10,798,233	11,268,526	4,818,224	5,097,346
Total de pasivos y patrimonio	13,305,893	12,546,115	12,710,164	20,739,264	36,537,105

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS RENTACTIVOS, S.A.

Cifras en US\$					
INGRESOS	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Ingresos por arrendamiento	1,195,869	1,232,889	1,262,616	1,295,042	1,473,638
Total de ingresos	1,195,869	1,232,889	1,262,616	1,295,042	1,473,638
Costos por servicios	-	-	11,068	22,032	35,992
Utilidad bruta	1,195,869	1,232,889	1,251,548	1,273,010	1,437,646
<i>Gastos de operación</i>					
Depreciaciones	193,407	188,902	188,319	188,053	212,133
Gastos de administración	126,135	362,351	592,210	196,048	162,977
Total de gastos de operaciones	319,542	551,253	780,529	384,101	375,110
Utilidad en operación	876,327	681,636	471,019	888,909	1,062,536
Gastos financieros	- 247,367	- 115,977	- 92,771	- 238,909	- 850,661
Otros ingresos	2,771	12,218	8,803	-	-
Utilidad antes de impuesto	631,731	577,877	387,051	650,000	211,875
Impuesto sobre la renta	- 82,833	- 85,445	- 87,537	- 90,613	- 102,325
Efecto por conversión NIIF	-	9,212	-	-	-
Diferencial cambiario	- 15,457	- 31	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	533,441	501,613	299,514	559,387	109,550

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS RENTACTIVOS, S.A.

Cifras en US\$					
LIQUIDEZ	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Capital de trabajo	(22,106)	(50,736)	305,854	(1,429,817)	(7,408,419)
Liquidez corriente	0.95	0.85	2.58	0.28	0.01
Razón de activo sobre pasivo ¹	6.13	7.18	8.82	1.30	1.16
RENTABILIDAD					
Margen bruto	100.00%	100.00%	99.12%	98.30%	97.56%
Margen operativo	73.28%	55.29%	37.31%	68.64%	72.10%
Margen neto	44.61%	40.69%	23.72%	43.19%	7.43%
ROA	4.01%	4.00%	2.36%	2.70%	0.30%
ROE	4.79%	4.65%	2.66%	11.61%	2.15%
Eficiencia (Ingresos/Gastos Admón.)	374.24%	223.65%	161.76%	337.16%	392.85%
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO					
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	16.32%	13.93%	11.34%	76.77%	86.05%
Patrimonio / Activo	83.68%	86.07%	88.66%	23.23%	13.95%
Patrimonio / Pasivo	512.58%	617.79%	781.65%	30.26%	16.21%
Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	0.20	0.16	0.13	3.30	6.17
Deuda financiera	2,133,687	1,550,376	1,393,418	9,600,000	14,695,500

Fuente: Rentactivos, S.A. / Elaboración: PCR

¹ Razón de activo sobre pasivo: Activo total / Pasivo total, para el análisis se considera la liquidez de forma consolidada, ya que los contratos por arrendamiento se encuentran concentrados en el largo plazo.

BALANCE GENERAL MOBILIARE LATAM, S.A.

Cifras en US\$	dic-20	dic-21	dic-22
ACTIVO			
Propiedades de Inversión	154,901,687	294,181,829	525,793,356
Activos Fijos Neto	44,810	261,368	235,270
Impuesto al valor agregado	3,842,525	7,180,232	14,602,820
Inversiones contabilizadas usando el método de participación	120,000	120,000	120,000
Otras activos	192,454	304,153	308,143
Total de activos no corrientes	159,101,476	302,047,582	541,059,589
Impuestos por Acreditar	14,896	361,289	166,626
Anticipos de compras de inmuebles	2,500,000	14,212,773	800,000
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14,423,992	5,169,766	5,975,507
Gastos pagados por anticipado	-	163,374	5,309,917
Clientes	187,593	116,380	1,103,041
Efectivo	13,318,676	5,599,809	8,903,461
Total de activos corrientes	30,445,157	25,623,391	22,258,552
Total activo	189,546,633	327,670,973	563,318,141
PASIVO			
Préstamo bancario a largo plazo, menos porción corriente	44,158,855.00	83,085,125.00	201,911,130.00
Documentos por pagar con partes relacionadas	-	13,076,423.00	12,972,715.00
Depósitos en garantía recibidos de clientes	1,456,738.00	2,189,096.00	3,635,550.00
Impuestos diferido pasivo	8,458,639.00	10,560,411.00	11,670,212.00
Total de pasivos no corrientes	54,074,232	108,911,055	230,189,607
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	2,239,153.00	7,771,608.00	42,591,004.00
Proveedores	2,713,013.00	3,809,756.00	4,152,855.00
Cuentas por pagar por compra de inmuebles	500,000.00	-	31,368,994.00
Otras cuentas por pagar	13,795,385.00	1,406,370.00	810,523.00
Total de pasivos corrientes	19,247,551	12,987,734	78,923,376
Total de pasivos	73,321,783	121,898,789	309,112,983
PATRIMONIO			
Capital pagado	107,716,079.00	81,023,267.00	97,143,126.00
Prima sobre acciones	197,091.00	62,726,562.00	62,837,029.00
Aportes a futuras capitalizaciones		1,080,458.00	396,314.00
Reserva Legal	1,121,020.00	1,733,932.00	2,169,033.00
Utilidades no distribuidas	7,022,227.00	44,949,714.00	70,027,168.00
Ajuste por conversión	168,433.00	876,453.00	4,244,836.00
participaciones no controladoras		13,381,798.00	17,387,652.00
Total de patrimonio	116,224,850	205,772,184	254,205,158
Total de pasivos y patrimonio	189,546,633	327,670,973	563,318,141

Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS MOBILIARE LATAM, S.A.

Cifras en US\$	dic-20	dic-21	dic-22
Rentas	9,297,169	24,727,624	32,411,576
Mantenimientos	1,067,665	2,039,807	2,131,617
Subarrendamientos	1,364,969	1,754,268	1,660,404
Rótulos	45,550	111,242	114,645
Descuento comercial	-	-	-
Total de ingresos por servicio	11,366,367	28,632,941	36,318,242
Costos por servicios	1,673,266	3,078,726	3,340,795
Utilidad bruta de servicios	9,693,101	25,554,215	32,977,447
Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión		26,739,478	11,098,008
Dividendos recibidos		-	2,123,290
Otros Ingresos	156,497	-	132,941
Gastos generales y de administración	908,950	1,885,712	2,705,380
Otros gastos	332,228	161,715	-
Utilidad en Operación sin cambios en valor razonable	8,608,420	23,506,788	32,528,298
Utilidad en Operación	8,608,420	50,246,266	43,626,306
Ingresos Financieros	119,571	950,669	202,185
Costos Financieros	1,682,563	5,260,669	8,047,080
Utilidad antes de impuestos sin cambios en valor razonable	7,045,428	19,196,788	24,683,403
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	7,045,428	45,936,266	35,781,411
Gasto Impuesto sobre la renta	847,392	4,578,788	3,888,808
Utilidad neta sin cambios en valor razonable	6,198,036	14,618,000	20,794,595
Utilidad (pérdida) neta	6,198,036	41,357,478	31,892,603

Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS MOBILIARE LATAM, S.A.

Cifras en US\$	dic.-20	dic.-21	dic.-22
RENTABILIDAD			
Margen bruto	85.28%	89.25%	90.80%
Margen operativo	75.74%	175.48%	120.12%
Margen neto	54.53%	144.44%	87.81%
ROA	3.27%	12.62%	5.66%
ROE	5.33%	20.10%	12.55%
ROA ajustado	3.27%	4.46%	3.69%
ROE ajustado	5.33%	7.10%	8.18%
COBERTURA			
Deuda/ EBITDA	5.58	4.06	7.74
EBITDA / Gastos financieros	5.12	4.50	4.05
EBITDA / Servicio de Deuda	0.18	0.25	0.13
LIQUIDEZ			
Capital de trabajo	11,197,606.00	12,635,657.00	-
Razón activo sobre pasivo	2.59	2.69	1.82
Razón corriente	1.58	1.97	0.28
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO			
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	0.39	0.37	0.55
Deuda bancaria/ Pasivo	0.63	0.75	0.79
Patrimonio / Activo	0.61	0.63	0.45
Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	0.63	0.59	1.22

Fuente: Mobiliare Latam, S.A. / Elaboración: PCR

¹ Razón de activo sobre pasivo: Activo total / Pasivo total, para el análisis se considera la liquidez de forma consolidada, ya que los contratos por arrendamiento se encuentran concentrados en el largo plazo.

Nota sobre información empleada para el análisis

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

Rentactivos, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de Rentactivos, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Rentactivos, S.A. (en adelante la “Compañía”), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros de Rentactivos, S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

Bases para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Base de Contabilidad

Hacemos referencia a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen las bases de contabilización utilizadas por la Compañía. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. Consecuentemente, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Otros Asuntos

- 1) La Compañía adicionalmente a los estados financieros adjuntos, ha preparado los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 expresados en quetzales, sobre los cuales emitimos una opinión separada no modificada sobre dichos estados financieros el 12 de octubre de 2022.

(Continúa)

- 2) Los estados financieros de Rentactivos, S.A., correspondientes al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros el 19 de abril de 2021.

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 de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

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

(Continúa)

- 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

KPMG



Lic. Arturo José Aldana A.
Colegiado No. CPA-1379

Guatemala, 11 de enero de 2023

Lic. Arturo José Aldana
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA - 1379

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares)

	2021 US\$	2020 US\$
Activos		
Corrientes:		
Efectivo (nota 4)	105,302	14,577
Cuentas por cobrar	112,806	484,452
Porción corriente de documentos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	184,968	-
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	45,302	-
Anticipo por compra de inmuebles	98,457	-
Total activos corrientes	546,835	499,029
No corrientes:		
Documentos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	5,729,530	151,428
Impuesto al valor agregado (nota 6)	503,589	232,872
Activos fijos, neto (nota 8)	13,959,310	11,826,835
Total activos no corrientes	20,192,429	12,211,135
	20,739,264	12,710,164
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 9)	32,152	22,499
Porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas (nota 5)	1,500,000	-
Porción corriente de préstamo bancario a largo plazo (nota 10)	444,500	170,676
Total pasivos corrientes	1,976,652	193,175
Pasivos no corrientes:		
Documentos por pagar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	4,719,561	-
Préstamo bancario a largo plazo, menos porción corriente (nota 10)	9,155,500	1,222,742
Depósitos en garantía recibida de clientes (nota 11)	69,327	25,721
Total pasivos no corrientes	13,944,388	1,248,463
Total pasivos	15,921,040	1,441,638
Van	15,921,040	1,441,638

(Continúa)

Balances Generales

	2021	2020
	US\$	US\$
Vienen	<u>15,921,040</u>	<u>1,441,638</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado (nota 12i)	3,980,428	10,480,428
Reserva legal	170,666	142,697
Utilidades no distribuidas	369,454	608,317
Utilidad neta	531,418	259,437
Ajuste por conversión	<u>(233,742)</u>	<u>(222,353)</u>
Total patrimonio de los accionistas	4,818,224	11,268,526
Compromisos (nota 17)	<u>20,739,264</u>	<u>12,710,164</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Resultados*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**(Cifras expresadas en dólares)*

	2021	2020
	US\$	US\$
Ingresos por servicios (nota 17)	1,295,042	1,262,616
Costos por servicios (nota 13)	(22,032)	(11,068)
Utilidad bruta	<u>1,273,010</u>	<u>1,251,548</u>
Otros ingresos	-	8,803
Gastos de administración (nota 14)	(384,101)	(780,529)
Utilidad en operación	<u>888,909</u>	<u>479,822</u>
Gastos financieros, neto (nota 15)	(238,909)	(92,771)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>650,000</u>	<u>387,051</u>
Impuesto sobre la renta (nota 16)	(90,613)	(87,537)
Utilidad neta del año	<u><u>559,387</u></u>	<u><u>299,514</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Patrimonio de los Accionistas*Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**(Cifras expresadas en dólares)*

	2021	2020
	US\$	US\$
Capital pagado (nota 12i):		
Saldo al inicio del año	10,480,428	10,480,428
Disminución por devolución de capital preferente (nota 12i)	<u>(6,500,000)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>3,980,428</u>	<u>10,480,428</u>
Reserva legal:		
Saldo al inicio del año	142,697	102,620
Traslado de utilidades no distribuidas	<u>27,969</u>	<u>40,077</u>
Saldo al final del año	<u>170,666</u>	<u>142,697</u>
Utilidades no distribuidas:		
Saldo al inicio del año	867,754	1,104,026
Dividendos decretados (nota 12ii)	<u>(498,300)</u>	<u>(495,709)</u>
Utilidad neta del año	<u>559,387</u>	<u>299,514</u>
	928,841	907,831
Menos:		
Traslado a la reserva legal	<u>(27,969)</u>	<u>(40,077)</u>
Saldo al final del año	900,872	867,754
Ajuste por conversión	(233,742)	(222,353)
Total patrimonio de los accionistas	<u>4,818,224</u>	<u>11,268,526</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares)

	2021 US\$	2020 US\$
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta del año	559,387	299,514
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo provistos por actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	328,239	328,753
Intereses sobre préstamo bancario	253,385	94,645
Gasto de impuesto sobre la renta	90,613	87,537
Diferencial cambiario por préstamo bancario	(41,512)	(16,476)
Ingresos por intereses sobre depósitos bancarios	(2,942)	(2,014)
	<u>1,187,170</u>	<u>791,959</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	371,472	248,966
Impuesto al valor agregado	(270,717)	(22,820)
Gastos pagados por anticipado	(45,302)	-
Anticipo por compra de inmuebles	(98,457)	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9,653	(137,948)
Depósitos en garantía recibidos de clientes	43,606	-
Otros activos	-	16,755
	<u>10,255</u>	<u>104,953</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación	1,197,425	896,912
Impuesto sobre la renta pagado	(89,798)	(87,537)
Flujos netos de efectivo provistos por actividades de operación	<u>1,107,627</u>	<u>809,375</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de activos fijos	(2,460,213)	-
Financiamiento otorgado a partes relacionadas	(5,763,070)	(152,832)
Recibido por intereses sobre depósitos bancarios	2,942	2,014
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(8,220,341)</u>	<u>(150,818)</u>
Van	<u>(7,112,714)</u>	<u>658,557</u>

Estados de Flujos de Efectivo

	2021	2020
	US\$	US\$
Vienen	<u>(7,112,714)</u>	<u>658,557</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Devolución de acciones preferentes a accionistas	(6,500,000)	-
Pago de dividendos	(498,300)	(495,709)
Aumento de documentos por pagar a relacionadas	6,219,561	-
Pago de intereses por préstamo bancario	(253,385)	(94,645)
Aumento de préstamo bancario	9,681,808	-
Amortización de préstamo bancario	<u>(1,447,199)</u>	<u>(138,065)</u>
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de financiamiento	<u>7,202,485</u>	<u>(728,419)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	89,771	(69,862)
Efecto de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo mantenido	954	(14,055)
Efectivo al inicio de año	<u>14,577</u>	<u>98,494</u>
Efectivo al final del año	<u><u>105,302</u></u>	<u><u>14,577</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

1 Constitución y Operaciones

Rentactivos, S.A. (la “Compañía”), fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 10 de febrero de 2012 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles y la prestación de servicios técnicos, administrativos o de cualquier índole.

Las oficinas administrativas de la Compañía están en el Bulevar Rafael Landívar 10-05, Paseo Cayalá Edificio F-1, Oficina 208, zona 16, ciudad de Guatemala.

2 Bases de Preparación

a Base de Contabilidad

Las políticas contables que se utilizan para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante “las regulaciones del Impuesto sobre la Renta”).

b Base de Medición

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base del costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

c Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en US dólares (US\$), que es la moneda funcional de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.72 y Q7.79 respectivamente.

La compañía mantiene sus registros en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Para propósitos de conversión de los estados financieros a la moneda funcional se aplican los criterios siguientes:

- Activos y pasivos monetarios denominados en US dólares son presentados a su valor nominal.
- Activos y pasivos denominados en quetzales han sido convertidos a US dólares basados en la tasa de cambio que prevalecía al final del año, excepto gastos pagados por anticipado y activos fijos los cuales han sido convertidos a tasas de cambio históricas.
- Ingresos y gastos han sido convertidos a la tasa de cambio de la fecha de las transacciones, excepto para el costo de ventas relacionado con gasto de depreciación y amortización, para los cuales se utilizó tasas de cambio históricas.

Notas a los Estados Financieros

- Capital pagado, reserva legal y utilidades retenidas han sido convertidas a tasas históricas.
- El ajuste por conversión es incluido en el estado de patrimonio de los accionistas.

d Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

3 Políticas Contables Significativas

La información contenida en los estados financieros adjuntos y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta en las páginas siguientes:

a Efectivo

El efectivo incluye los saldos de efectivo en caja y bancos sobre los que no hay restricciones sobre su uso.

b Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor nominal y no devengan intereses.

Las cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se registran al costo y aquellas que se consideran como transacción de inversión devengan intereses.

c Activos Fijos

i. Activos adquiridos

Terrenos, edificios, equipo de cómputo, obras en proceso y otros activos por contratos de arrendamiento se registran al costo de adquisición. Los costos incurridos en la renovación y mejoras importantes que extienden la vida útil estimada de estos activos se capitalizan, mientras que los desembolsos por reparaciones y mantenimientos se cargan contra los resultados del año a medida que se efectúan. Las utilidades o pérdidas por la venta de estos activos se determinan comparando el precio de venta con el valor en libros del activo vendido; y se reconocen en otros ingresos y gastos, en el estado de resultados.

Notas a los Estados Financieros

ii. Depreciación

Los edificios, el equipo de cómputo y los otros activos por contratos de arrendamiento se deprecian por el método de línea recta utilizando porcentajes que no exceden a los permitidos por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. Los porcentajes de depreciación anual utilizados se incluyen a continuación:

Descripción	%
Edificios	5
Equipo de cómputo	33.33
Otros activos por contratos de arrendamiento	2-3

El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. No se asigna valor residual a los activos fijos; el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas hasta que estos activos son vendidos o retirados.

d Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, una indemnización equivalente al salario promedio de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según el artículo 85 a) del mismo Código. La política es pagar indemnizaciones de conformidad con la ley y las mismas se registran contra los resultados del año en que se efectúan.

e Provisiones

Se reconoce una provisión cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de acontecimientos pasados y es probable que se requiera de un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir del monto definitivo.

f Depósito en Garantía Recibo de Clientes

Los depósitos que se reciben de los clientes al celebrarse los contratos de arrendamiento se registran en las cuentas de pasivos y se reembolsan a los clientes al término del contrato, o bien pueden ser considerados como no reembolsables según lo consideren y concuerden ambas partes. La política es clasificar estos depósitos como pasivos no corrientes cuando no se anticipa que los contratos se cancelen en el próximo año.

Notas a los Estados Financieros

- g Cuentas por Pagar**
Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.
- h Dividendos Decretados**
Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea General de Accionistas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, rebajando la cuenta de utilidades no distribuidas. Por lo regular el pago se hace efectivo durante el año en el que se decreta el dividendo. Los dividendos decretados se distribuyen proporcionalmente según la cantidad de acciones de cada socio.
- i Reserva Legal**
De conformidad con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar como mínimo anualmente el cinco por ciento (5%) de las utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal.
- Esta no puede ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente puede capitalizarse el excedente del cinco por ciento 5% de la misma cuando la reserva legal anual excede el quince por ciento 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento 5% anual mencionado anteriormente. La política consiste en trasladar a la reserva legal al cierre de cada año el 5% de la utilidad neta generada en el mismo año.
- j Reconocimiento de Ingresos Por Prestación de Servicios**
Los ingresos provenientes de prestación de servicios de arrendamiento y otros servicios relacionados se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado los que se facturan conforme el servicio es prestado.
- k Costos por Servicios y Gastos de Administración**
Los costos por servicio y gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.
- l Arrendamientos Operativos**
El gasto por arrendamientos operativos se reconoce en el resultado del año bajo el método contable de lo devengado durante el plazo del arrendamiento.
- m Gastos Financieros, netos**
Los gastos financieros netos comprenden los gastos e ingresos financieros. Los gastos financieros comprenden comisiones y gastos bancarios, interese pagados a partes relacionadas y pérdidas cambiarias que se reconocen en resultados por el método de lo devengado.

Notas a los Estados Financieros

Los ingresos financieros comprenden intereses ganados en cuentas bancarias, intereses cobrados a partes relacionadas y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados bajo el método contable de lo devengado.

n Impuesto Sobre la Renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la renta imponible del año utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.

o Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta cuando se registra el activo y/o el pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la fecha de cierre, se registra contra los resultados del año.

Los montos de ingreso neto por diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no han sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año.

El diferencial cambiario resultado de la conversión de los saldos y transacciones a la moneda de reporte se reconoce en el estado de patrimonio de los accionistas como “ajuste por conversión”.

4 Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	US\$	US\$
Efectivo en caja	100,000	-
Efectivo en bancos en moneda local	5,291	266
Efectivo en bancos en moneda extranjera	11	14,311
	<u>105,302</u>	<u>14,577</u>

Notas a los Estados Financieros

5 Saldos con Partes Relacionadas

A continuación, el detalle de los saldos por cobrar con partes relacionadas:

			31 de diciembre	
			2021	2020
			US\$	US\$
Documentos por cobrar:				
Entidad	Vencimiento	Tasa interés anual		
Adisa, S.A.	12/08/2026	4%	130,000	-
Odema Capital, S.A.	14/07/2022	1%	5,600,000	-
Centrorent, S.A.	09/06/2022	1%	177,778	151,428
			<u>5,907,778</u>	<u>151,428</u>
Otras cuentas por cobrar			6,720	-
			<u>5,914,498</u>	<u>151,428</u>
Menos porción corriente de documentos por cobrar con partes relacionadas y otras cuentas por cobrar			(184,968)	-
			<u>5,729,530</u>	<u>151,428</u>

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 se resumen a continuación:

			US\$
Documentos por pagar:			
Entidad	Vencimiento	Tasa interés anual	
Calidad Urbana, S.A.	13/12/2023	5%	57,359
Mobiliare Latam, S.A.	09/06/2022	1%	1,500,000
Gerdex Assets, Inc.	28/02/2023	3.5%	1,689,974
Gerdex Assets, Inc.	09/03/2023	5%	1,920,026
Actirent Corp.	14/04/2022	1%	943,792
Macrorent, S.A.	07/09/2023	5%	108,410
			<u>6,219,561</u>
Menos porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas			(1,500,000)
			<u>4,719,561</u>

Notas a los Estados Financieros

6 Impuesto al Valor Agregado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	US\$	US\$
Retenciones de IVA	310,424	222,407
Impuesto al valor agregado - IVA	193,165	10,465
	<u>503,589</u>	<u>232,872</u>

7 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	US\$
Anticipos a proveedores	33,382
Seguros pagados por anticipado	11,920
	<u>45,302</u>

Notas a los Estados Financieros

8 Activos Fijos, neto

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Terrenos (a) US\$	Edificios (a) US\$	Equipo de cómputo US\$	Obras en proceso US\$	Otros activos por contratos de arrendamiento US\$	Total US\$
Costo:						
Saldo al inicio del año	984,322	7,422,278	-	-	5,789,788	14,196,388
Adiciones	13,195	-	918	2,385,455	60,645	2,460,213
Saldo al final del año	997,517	7,422,278	918	2,385,455	5,850,433	16,656,601
Depreciación acumulada:						
Saldo al inicio del año	-	(2,035,949)	-	-	(333,604)	(2,369,553)
Depreciación del año	-	(188,539)	-	-	(139,199)	(327,738)
Saldo al final del año	-	(2,224,488)	-	-	(472,803)	(2,697,291)
Saldos netos:						
Al inicio del año	984,322	5,386,329	-	-	5,456,184	11,826,835
Al final del año	997,517	5,197,790	918	2,385,455	5,377,630	13,959,310

(a) Al 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los terrenos y edificios está constituida garantía hipotecaria (notas 10 y 17).

Notas a los Estados Financieros

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 se presenta a continuación:

	Terrenos (a) US\$	Edificios (a) US\$	Otros activos por contratos de arrendamiento US\$	Total US\$
Costo:				
Saldo al inicio y final del año	984,322	7,422,278	5,789,788	14,196,388
Depreciación acumulada:				
Saldo al inicio del año	-	(1,847,630)	(193,170)	(2,040,800)
Depreciación del año	-	(188,319)	(140,434)	(328,753)
Saldo al final del año	-	(2,035,949)	(333,604)	(2,369,553)
Saldos netos:				
Al inicio del año	984,322	7,422,278	5,789,788	14,196,388
Al final del año	984,322	5,386,329	5,456,184	11,826,835

(a) Al 31 de diciembre de 2020, la totalidad de los terrenos y edificios está constituida garantía hipotecaria (notas 10 y 17).

Notas a los Estados Financieros

9 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021 US\$	2020 US\$
Proveedores	4,145	-
Impuesto único sobre inmuebles-IUSI	3,326	-
Retenciones de ISR	796	12,244
Otras cuentas por pagar	23,885	10,255
	<u>32,152</u>	<u>22,499</u>

10 Préstamo Bancario

A continuación, el detalle del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 y 2020, con garantía hipotecaria (véase notas 8 y 17):

Interés anual	Vencimiento	31 de diciembre	
		2021 US\$	2020 US\$
5%	14/07/2034	9,600,000	-
6.5%	31/01/2035	-	1,393,418
		<u>9,600,000</u>	<u>1,393,418</u>
Menos porción corriente de préstamo bancario a largo plazo		<u>(444,500)</u>	<u>(170,676)</u>
		<u>9,155,500</u>	<u>1,222,742</u>

El detalle de los pagos a capital requeridos en los próximos cinco años para el saldo del préstamo bancario a largo plazo se resume a continuación:

	US\$
2022	444,500
2023	1,066,800
2024	1,066,800
2025	1,066,800
2026 en adelante	5,955,100
	<u>9,600,000</u>

Notas a los Estados Financieros

El programa de pagos se muestra tal y como se acordó en el contrato con la entidad que otorgó el préstamo. Sin embargo, podría modificarse atendiendo las negociaciones que realicen las partes.

11 Depósitos en Garantía Recibidas de Clientes

El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021 US\$	2020 US\$
Saldo al inicio del año	25,721	25,721
Adiciones en el año por formalización de nuevos contratos con clientes	43,606	-
Saldo al final del año	<u>69,327</u>	<u>25,721</u>

Estos depósitos no devengan intereses y pueden ser exigibles al finalizar un contrato de arrendamiento de conformidad con los acuerdos establecidos entre ambas partes.

12 Patrimonio de los Accionistas

i. Capital autorizado, suscrito y pagado

El capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a US\$3,980,428 dividido y representado por 4,136 acciones comunes con valor nominal de US\$962 cada una. Durante el 2021, se devolvieron y liquidaron US\$6,500,000 en acciones preferentes, de conformidad con el acta No.1-2021 de Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

ii. Dividendos decretados

Durante el 2021, los accionistas decretaron y pagaron dividendos por US\$498,300 (US\$495,709 en 2020), como parte del proyecto de distribución de utilidades con el acta extraordinaria de accionistas.

13 Costos por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021 US\$	2020 US\$
IUSI o impuesto predial	15,776	-
Seguros y fianzas	6,256	11,068
	<u>22,032</u>	<u>11,068</u>

Notas a los Estados Financieros

14 Gastos de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	US\$	US\$
Depreciaciones	188,053	188,319
Amortizaciones	140,186	140,434
Servicios profesionales	23,544	386,890
Servicios legales y servicios de préstamo	22,615	25,329
Servicios compartidos	6,737	-
Impuestos y contribuciones	1,430	11,745
Mantenimiento	464	884
Otros gastos	1,072	18,790
Subarrendamientos	-	8,138
	<u>384,101</u>	<u>780,529</u>

15 Gastos Financieros, neto

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2021	2020
	US\$	US\$
Gastos financieros:		
Intereses por préstamo bancario	(253,385)	(94,645)
Comisiones bancarias	(385)	(140)
Total gastos financieros	<u>(253,770)</u>	<u>(94,785)</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre cuentas bancarias	2,942	2,014
Diferencial cambiario producto, neto	11,919	-
Total ingresos financieros	<u>14,861</u>	<u>2,014</u>
Total gastos financieros, neto	<u>(238,909)</u>	<u>(92,771)</u>

Notas a los Estados Financieros

16 Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los ejercicios fiscales terminados el 31 de diciembre del 2018 al 2021 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012 y sus reformas, a partir del 1 de enero de 2013 se adoptó el régimen sobre los ingresos de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, establece un tipo impositivo del 5% los ingresos brutos gravados mensuales sobre Q30,000 más un 7% sobre el excedente. Adicionalmente, las rentas del capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo del 10% y la distribución de dividendos, ganancias y utilidades están gravadas con un tipo impositivo del 5%.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 el gasto de impuesto sobre la renta ascendió a US90,613 (US87,537 en 2020) lo que representa una tasa efectiva del 14.42% (22.61% en 2020). A continuación, un resumen de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2021	2020
	US\$	US\$
Renta bruta (total ingresos)	1,295,042	1,262,616
Diferencial cambiario	11,919	
Menos:		
Rentas exentas	-	(3,723)
Renta imponible	1,306,961	1,258,893
Tasa aplicable	5% o 7%	5% o 7%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	90,613	87,537
Menos:		
Rentas aplicadas	(90,613)	(87,537)
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-

Notas a los Estados Financieros

La determinación del impuesto sobre la renta antes indicado se preparó, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

17 Compromisos

- i. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía tenía suscritos contratos de arrendamientos de inmuebles con clientes para uso de oficinas administrativas, con plazo de entre uno y quince años, con vencimiento entre los años 2029 y 2032, los cuales pueden ser renovados mediante cruce de cartas. Las rentas mensuales están definidas en dólares de los Estados Unidos de América y oscilan entre US\$22,700 y US\$30,800, más el impuesto al valor agregado, aproximadamente. Los ingresos correspondientes a estos contratos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendieron a US\$1,295,042 (US\$1,262,616 en 2020).
- ii. Al 31 de diciembre de 2021 se tiene comprometido inmuebles como garantía hipotecaria por el préstamo bancario contratado con un banco local (véase notas 8 y 10).

Rentactivos, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de Rentactivos, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Rentactivos, S.A. (en adelante la “Compañía”), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros de Rentactivos, S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

Bases para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Base de Contabilidad

Hacemos referencia a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen las bases de contabilización utilizadas por la Compañía. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. Consecuentemente, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Otro Asunto

La Compañía adicionalmente a los estados financieros adjuntos, ha preparado los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 expresados en quetzales, sobre los cuales emitimos una opinión separada no modificada sobre dichos estados financieros el 8 de mayo de 2023.

(Continúa)

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 de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

(Continúa)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arturo José Aldana A.', written over a faint grid background.

Lic. Arturo José Aldana A.
Colegiado No. CPA - 1379

Lic. Arturo José Aldana
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA - 1379

Guatemala, 16 de mayo de 2023

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares)

	2022 US\$	2021 US\$
Activos		
Corrientes:		
Efectivo (nota 4)	29,224	105,302
Cuentas por cobrar	-	112,806
Porción corriente de documentos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	-	184,968
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	18,072	45,302
Anticipo por compra de inmuebles	-	98,457
Total activos corrientes	47,296	546,835
No corrientes:		
Documentos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	2,200,000	5,729,530
Impuesto al valor agregado (nota 6)	2,401,257	503,589
Activos fijos, neto (nota 8)	27,388,552	13,959,310
Derecho de llave, neto (nota 9)	4,500,000	-
Total activos no corrientes	36,489,809	20,192,429
	36,537,105	20,739,264
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 10)	5,955,703	32,152
Porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas (nota 5)	-	1,500,000
Porción corriente de préstamo bancario a largo plazo (nota 11)	1,500,012	444,500
Total pasivos corrientes	7,455,715	1,976,652
Pasivos no corrientes:		
Documentos por pagar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	10,702,273	4,719,561
Préstamo bancario a largo plazo, menos porción corriente (nota 11)	13,195,488	9,155,500
Depósitos en garantía recibida de clientes (nota 12)	86,283	69,327
Total pasivos no corrientes	23,984,044	13,944,388
Total pasivos	31,439,759	15,921,040
Van	31,439,759	15,921,040

(Continúa)

Balances Generales

	2022	2021
	US\$	US\$
Vienen	<u>31,439,759</u>	<u>15,921,040</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado (nota 13i)	3,980,428	3,980,428
Reserva legal	170,666	170,666
Utilidades no distribuidas	789,728	369,454
Utilidad neta	109,550	531,418
Ajuste por conversión	46,974	(233,742)
Total patrimonio de los accionistas	<u>5,097,346</u>	<u>4,818,224</u>
Compromisos (nota 18)	<u>36,537,105</u>	<u>20,739,264</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares)

	2022	2021
	US\$	US\$
Ingresos por servicios (nota 18)	1,473,638	1,295,042
Costos por servicios (nota 14)	<u>(35,992)</u>	<u>(22,032)</u>
Utilidad bruta	1,439,694	1,273,010
Gastos de administración (nota 15)	<u>(375,110)</u>	<u>(384,101)</u>
Utilidad en operación	1,062,536	888,909
Gastos financieros, neto (nota 16)	<u>(850,661)</u>	<u>(238,909)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	211,875	650,000
Impuesto sobre la renta (nota 17)	<u>(102,325)</u>	<u>(90,613)</u>
Utilidad neta del año	<u><u>109,550</u></u>	<u><u>559,387</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares)

	2022 US\$	2021 US\$
Capital pagado (nota 13i):		
Saldo al inicio del año	3,980,428	10,480,428
Disminución por devolución de capital preferente (nota 13i)	-	(6,500,000)
Saldo al final del año	<u>3,980,428</u>	<u>3,980,428</u>
Reserva legal:		
Saldo al inicio del año	170,666	142,697
Traslado de utilidades no distribuidas	-	27,969
Saldo al final del año	<u>170,666</u>	<u>170,666</u>
Utilidades no distribuidas:		
Saldo al inicio del año	900,872	867,754
Dividendos decretados (nota 13ii)	(111,144)	(498,300)
Saldo de utilidades no distribuidas netas de dividendos decretados	789,728	369,454
Utilidad neta del año	<u>109,550</u>	<u>559,387</u>
	899,278	928,841
Menos:		
Traslado a la reserva legal	-	(27,969)
Saldo al final del año	<u>899,278</u>	<u>900,872</u>
Ajuste por conversión	46,974	(233,742)
Total patrimonio de los accionistas	<u><u>5,097,346</u></u>	<u><u>4,818,224</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares)

	2022 US\$	2021 US\$
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta del año	109,550	559,387
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo provistos por actividades de operación:		
Depreciaciones	212,133	188,053
Amortizaciones	139,589	140,186
Intereses sobre préstamo bancario	492,532	253,385
Gasto de impuesto sobre la renta	102,325	90,613
Diferencial cambiario por préstamo bancario	202,143	(41,512)
Ingresos por intereses sobre depósitos bancarios	(1,284)	(2,942)
	<u>1,256,988</u>	<u>1,187,170</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	112,806	371,472
Impuesto al valor agregado	(1,897,668)	(270,717)
Gastos pagados por anticipado	27,230	(45,302)
Anticipo por compra de inmuebles	98,457	(98,457)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	5,923,551	9,653
Depósitos en garantía recibidos de clientes	16,956	43,606
	<u>4,281,332</u>	<u>10,255</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación	5,538,320	1,197,425
Impuesto sobre la renta pagado	(102,325)	(89,798)
Flujos netos de efectivo provistos por actividades de operación	<u>5,435,995</u>	<u>1,107,627</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de activos fijos	(13,819,168)	(2,460,213)
Adquisición de derecho de llave	(4,500,000)	-
Financiamiento otorgado a partes relacionadas	-	(5,763,070)
Recibido por cobros de documentos por cobrar con partes relacionadas	3,714,498	-
Recibido por intereses sobre depósitos bancarios	1,284	2,942
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(14,603,386)</u>	<u>(8,220,341)</u>
Van	<u>(9,167,391)</u>	<u>(7,112,714)</u>

Estados de Flujos de Efectivo

	2022 US\$	2021 US\$
Vienen	<u>(9,167,391)</u>	<u>(7,112,714)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Devolución de acciones preferentes a accionistas	-	(6,500,000)
Pago de dividendos	(111,144)	(498,300)
Pago de documento por pagar con partes relacionadas	(56,386)	
Aumento de documentos por pagar a relacionadas	4,539,098	6,219,561
Pago de intereses por préstamo bancario	(492,532)	(253,385)
Aumento de préstamo bancario	5,336,531	9,681,808
Amortización de préstamo bancario	<u>(443,174)</u>	<u>(1,447,199)</u>
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de financiamiento	<u>8,772,393</u>	<u>7,202,485</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	(394,998)	89,771
Efecto de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo mantenido	318,920	954
Efectivo al inicio de año	<u>105,302</u>	<u>14,577</u>
Efectivo al final del año	<u><u>29,224</u></u>	<u><u>105,302</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

1 Constitución y Operaciones

Rentactivos, S.A. (la “Compañía”), fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 4 de marzo de 2010 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles y la prestación de servicios técnicos, administrativos o de cualquier índole.

Las oficinas administrativas de la Compañía están en el Bulevar Rafael Landívar 10-05, Paseo Cayalá Edificio F-1, Oficina 208, zona 16, ciudad de Guatemala.

2 Bases de Preparación

a Base de Contabilidad

Las políticas contables que se utilizan para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante “las regulaciones del Impuesto sobre la Renta”).

b Base de Medición

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base del costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

c Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en US dólares (US\$), que es la moneda funcional de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.85 y Q7.72 respectivamente.

La compañía mantiene sus registros en quetzales (Q), la moneda de curso legal en Guatemala. Para propósitos de conversión de los estados financieros a la moneda funcional se aplican los criterios siguientes:

- Activos y pasivos monetarios denominados en US dólares son presentados a su valor nominal.
- Activos y pasivos denominados en quetzales han sido convertidos a US dólares basados en la tasa de cambio que prevalecía al final del año, excepto gastos pagados por anticipado y activos fijos los cuales han sido convertidos a tasas de cambio históricas.
- Ingresos y gastos han sido convertidos a la tasa de cambio de la fecha de las transacciones, excepto para el costo de ventas relacionado con gasto de depreciación y amortización, para los cuales se utilizó tasas de cambio históricas.

Notas a los Estados Financieros

- Capital pagado, reserva legal y utilidades retenidas han sido convertidas a tasas históricas.
- El ajuste por conversión es incluido en el estado de patrimonio de los accionistas.

d Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

3 Políticas Contables Significativas

La información contenida en los estados financieros adjuntos y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

a Efectivo

El efectivo incluye los saldos de efectivo en caja y bancos sobre los que no hay restricciones sobre su uso.

b Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor nominal y no devengan intereses.

Las cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se registran al costo y aquellas que se consideran como transacción de inversión devengan intereses.

c Activos Fijos

i. Activos adquiridos

Terrenos, edificios, equipo de cómputo, obras en proceso y otros activos por contratos de arrendamiento se registran al costo de adquisición. Los costos incurridos en la renovación y mejoras importantes que extienden la vida útil estimada de estos activos se capitalizan, mientras que los desembolsos por reparaciones y mantenimientos se cargan contra los resultados del año a medida que se efectúan. Las utilidades o pérdidas por la venta de estos activos se determinan comparando el precio de venta con el valor en libros del activo vendido; y se reconocen en otros ingresos y gastos, en el estado de resultados.

Notas a los Estados Financieros

ii. Depreciación

Los edificios, el equipo de cómputo y los otros activos por contratos de arrendamiento se deprecian por el método de línea recta utilizando porcentajes que no exceden a los permitidos por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. Los porcentajes de depreciación anual utilizados se incluyen a continuación:

Descripción	%
Edificios	5
Equipo de cómputo	33.33
Otros activos por contratos de arrendamiento	2-3

El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. No se asigna valor residual a los activos fijos; el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas hasta que estos activos son vendidos o retirados.

d Indemnizaciones Laborales

Conforme a lo establecido en el artículo 82 del Código de Trabajo de la República de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, una indemnización equivalente al salario promedio de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte según el artículo 85 a) del mismo Código. La política es pagar indemnizaciones de conformidad con la ley y las mismas se registran contra los resultados del año en que se efectúan.

e Provisiones

Se reconoce una provisión cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de acontecimientos pasados y es probable que se requiera de un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir del monto definitivo.

f Depósito en Garantía Recibo de Clientes

Los depósitos que se reciben de los clientes al celebrarse los contratos de arrendamiento se registran en las cuentas de pasivos y se reembolsan a los clientes al término del contrato, o bien pueden ser considerados como no reembolsables según lo consideren y concuerden ambas partes. La política es clasificar estos depósitos como pasivos no corrientes cuando no se anticipa que los contratos se cancelen en el próximo año.

Notas a los Estados Financieros

- g Cuentas por Pagar**
Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.
- h Dividendos Decretados**
Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea General de Accionistas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, rebajando la cuenta de utilidades no distribuidas. Por lo regular el pago se hace efectivo durante el año en el que se decreta el dividendo. Los dividendos decretados se distribuyen proporcionalmente según la cantidad de acciones de cada socio.
- i Reserva Legal**
De conformidad con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar como mínimo anualmente el cinco por ciento (5%) de las utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal.
- Esta no puede ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente puede capitalizarse el excedente del cinco por ciento 5% de la misma cuando la reserva legal anual excede el quince por ciento 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento 5% anual mencionado anteriormente. La política consiste en trasladar a la reserva legal al cierre de cada año el 5% de la utilidad neta generada en el mismo año.
- j Reconocimiento de Ingresos Por Prestación de Servicios**
Los ingresos provenientes de prestación de servicios de arrendamiento y otros servicios relacionados se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado los que se facturan conforme el servicio es prestado.
- k Costos por Servicios y Gastos de Administración**
Los costos por servicio y gastos se contabilizan bajo el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.
- l Arrendamientos Operativos**
El gasto por arrendamientos operativos se reconoce en el resultado del año bajo el método contable de lo devengado durante el plazo del arrendamiento.
- m Gastos Financieros, netos**
Los gastos financieros netos comprenden los gastos e ingresos financieros. Los gastos financieros comprenden comisiones y gastos bancarios, interés pagados a partes relacionadas y pérdidas cambiarias que se reconocen en resultados por el método de lo devengado.

Notas a los Estados Financieros

Los ingresos financieros comprenden intereses ganados en cuentas bancarias, intereses cobrados a partes relacionadas y ganancias cambiarias que se reconocen en resultados bajo el método contable de lo devengado.

n Impuesto Sobre la Renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la renta imponible del año utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.

o Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta cuando se registra el activo y/o el pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la fecha de cierre, se registra contra los resultados del año.

Los montos de ingreso neto por diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no han sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año.

El diferencial cambiario resultado de la conversión de los saldos y transacciones a la moneda de reporte se reconoce en el estado de patrimonio de los accionistas como “ajuste por conversión”.

4 Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2022	2021
	US\$	US\$
Efectivo en bancos en moneda extranjera	22,278	11
Efectivo en bancos en moneda local	6,946	5,291
Efectivo en caja	-	100,000
	<u>29,224</u>	<u>105,302</u>

Notas a los Estados Financieros

5 Saldos con Partes Relacionadas

A continuación, el detalle de los saldos por cobrar con partes relacionadas:

			31 de diciembre	
			2022	2021
			US\$	US\$
Documentos por cobrar:				
Entidad	Vencimiento	Tasa interés anual		
Odema Capital, S.A.	15/07/2026	5%	2,200,000	5,600,000
Adisa, S.A.	12/08/2026	4%	-	130,000
Centrorent, S.A.	09/06/2022	1%	-	177,778
			2,200,000	5,907,778
Otras cuentas por cobrar			-	6,720
			2,200,000	5,914,498
Menos porción corriente de documentos por cobrar con partes relacionadas y otras cuentas por cobrar			-	(184,968)
			2,200,000	5,729,530

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 se resumen a continuación:

			31 de diciembre	
			2022	2021
			US\$	US\$
Documentos por pagar:				
Entidad	Vencimiento	Tasa interés anual		
Gerdex Assets, Inc.	09/06/2027	5%	1,920,000	1,920,026
Gerdex Assets, Inc.	28/02/2027	5%	1,690,000	1,689,974
Mobiliare Latam, S.A.	08/03/2028	5%	1,500,000	1,500,000
Star Project, S.A.	07/04/2024	5%	1,361,524	-
Macrorent, S.A.	29/12/2024	5%	1,359,361	108,410
Star Project, S.A.	21/01/2024	5%	1,100,000	-
Actirent, Corp.	27/04/2028	5%	943,791	943,792
Adisa, S.A.	25/08/2024	5%	350,000	-
Inversiones Taj, S.A.	26/08/2024	5%	300,000	-
Star Project, S.A.	14/06/2024	5%	95,000	-
Van			10,619,676	6,162,202

Notas a los Estados Financieros

			31 de diciembre	
			2022	2021
			US\$	US\$
Vienen			10,619,676	6,162,202
Centrorent, S.A.	25/08/2024	5%	80,000	-
Calidad Urbana, S.A.	13/12/2023	5%	-	57,359
			<u>10,699,676</u>	<u>6,219,561</u>
Otras cuentas por pagar:			2,597	-
			<u>10,702,273</u>	<u>6,219,561</u>
Menos porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas			-	(1,500,000)
			<u>10,702,273</u>	<u>4,719,561</u>

6 Impuesto al Valor Agregado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

		31 de diciembre	
		2022	2021
		US\$	US\$
Retenciones de IVA		435,927	310,424
Impuesto al valor agregado - IVA		<u>1,965,330</u>	<u>193,165</u>
		<u>2,401,257</u>	<u>503,589</u>

7 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

		31 de diciembre	
		2022	2021
		US\$	US\$
Seguros pagados por anticipado		18,072	11,920
Otros		-	33,382
		<u>18,072</u>	<u>45,302</u>

8 Notas a los Estados Financieros

8 Activos Fijos, neto

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

	Terrenos US\$	Edificios (a) US\$	Equipo de cómputo US\$	Obras en proceso US\$	Mejoras a edificios US\$	Programas y licencias US\$	Otros activos por contratos de arrendamiento US\$	Total US\$
Costo:								
Saldo al inicio del año	997,517	7,422,278	918	2,385,455	-	-	5,850,433	16,656,601
Adiciones	4,192,719	5,894,105	-	-	3,730,769	1,575	-	13,819,168
Traslados	-	89,345	-	(66,675)	-	-	(77,400)	(54,730)
Bajas	-	-	(229)	-	-	-	-	(229)
Saldo al final del año	5,190,236	13,405,728	689	2,318,780	3,730,769	1,575	5,773,033	30,420,810
Depreciación acumulada:								
Saldo al inicio del año	-	(2,224,488)	-	-	-	-	(472,803)	(2,697,291)
Depreciación del año	-	(212,133)	-	-	-	-	(122,834)	(334,967)
Saldo al final del año	-	(2,436,621)	-	-	-	-	(595,637)	(3,032,258)
Saldos netos:								
Al inicio del año	997,517	5,197,790	918	2,385,455	-	-	5,377,630	13,959,310
Al final del año	5,190,236	10,969,107	689	2,318,780	3,730,769	1,575	5,177,396	27,388,552

(a) Al 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los terrenos y edificios está constituida garantía hipotecaria (notas 11 y 18).

Notas a los Estados Financieros

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Terrenos (a) US\$	Edificios (a) US\$	Equipo de cómputo US\$	Obras en proceso US\$	Otros activos por contratos de arrendamiento US\$	Total US\$
Costo:						
Saldo al inicio del año	984,322	7,422,278	-	-	5,789,788	14,196,388
Adiciones	13,195	-	918	2,385,455	60,645	2,460,213
Saldo al final del año	997,517	7,422,278	918	2,385,455	5,850,433	16,656,601
Depreciación acumulada:						
Saldo al inicio del año	-	(2,035,949)	-	-	(333,604)	(2,369,553)
Depreciación del año	-	(188,539)	-	-	(139,199)	(327,738)
Saldo al final del año	-	(2,224,488)	-	-	(472,803)	(2,697,291)
Saldos netos:						
Al inicio del año	984,322	5,386,329	-	-	5,456,184	11,826,835
Al final del año	997,517	5,197,790	918	2,385,455	5,377,630	13,959,310

(a) Al 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los terrenos y edificios está constituida garantía hipotecaria (notas 11 y 18).

Notas a los Estados Financieros

9 Derecho de Llave

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo por US\$4,500,00 corresponde a la compra del derecho de llave del complejo industrial ubicado en Cuyotenango adquirido en diciembre del año 2022, el cual se amortizará en 10 años.

10 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2022	2021
	US\$	US\$
Proveedores	5,916,522	4,145
Impuesto único sobre inmuebles-IUSI	6,611	3,326
Retenciones de ISR	324	796
Otras cuentas por pagar	32,246	23,885
	<u>5,955,703</u>	<u>32,152</u>

11 Préstamo Bancario

A continuación, el detalle del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2022 y 2021, con garantía hipotecaria (véase notas 8 y 18):

Interés anual	Vencimiento	31 de diciembre	
		2022	2021
		US\$	US\$
5%	14/07/2034	11,495,500	9,600,000
6.5%	31/01/2035	3,200,000	-
		<u>14,695,500</u>	<u>9,600,000</u>
Menos porción corriente de préstamo bancario a largo plazo		<u>(1,500,012)</u>	<u>(444,500)</u>
		<u>13,195,488</u>	<u>9,155,500</u>

El detalle de los pagos a capital requeridos en los próximos cinco años para el saldo del préstamo bancario a largo plazo se resume a continuación:

	US\$
2023	1,500,012
2024	1,447,768
2025	1,393,332
2026	1,339,992
2027 en adelante	9,014,396
	<u>14,695,500</u>

Notas a los Estados Financieros

El programa de pagos se muestra tal y como se acordó en el contrato con la entidad que otorgó el préstamo. Sin embargo, podría modificarse atendiendo las negociaciones que realicen las partes.

12 Depósitos en Garantía Recibidas de Clientes

El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2022 US\$	2021 US\$
Saldo al inicio del año	69,327	25,721
Adiciones en el año por formalización de nuevos contratos con clientes	<u>16,956</u>	<u>43,606</u>
Saldo al final del año	<u>86,283</u>	<u>69,327</u>

Estos depósitos no devengan intereses y pueden ser exigibles al finalizar un contrato de arrendamiento de conformidad con los acuerdos establecidos entre ambas partes.

13 Patrimonio de los Accionistas

i. Capital autorizado, suscrito y pagado

El capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a US\$3,980,428 dividido y representado por 4,136 acciones comunes con valor nominal de US\$962 cada una. Durante el 2021, se devolvieron y liquidaron US\$6,500,000 en acciones preferentes, de conformidad con el acta No.1-2021 de Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

ii. Dividendos decretados

Durante el 2022, los accionistas decretaron y pagaron dividendos por US\$111,144 (US\$498,300 en 2021), como parte del proyecto de distribución de utilidades con el acta extraordinaria de accionistas.

14 Costos por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2022 US\$	2021 US\$
IUSI o impuesto predial	17,963	15,776
Seguros y fianzas	<u>18,029</u>	<u>6,256</u>
	<u>35,992</u>	<u>22,032</u>

Notas a los Estados Financieros

15 Gastos de Administración

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2022	2021
	US\$	US\$
Depreciaciones	212,133	188,053
Amortizaciones	139,818	140,186
Servicios compartidos	13,154	6,737
Servicios profesionales	2,950	23,544
Servicios legales y servicios de préstamo	2,099	22,615
Impuestos y contribuciones	469	1,430
Mantenimiento	195	464
Otros gastos	4,292	1,072
	<u>375,110</u>	<u>384,101</u>

16 Gastos Financieros, neto

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2022	2021
	US\$	US\$
Gastos financieros:		
Intereses por préstamo bancario	(492,532)	(253,385)
Diferencial cambiario gasto	(368,857)	-
Comisiones bancarias	(2,027)	(385)
Total gastos financieros	<u>(863,416)</u>	<u>(253,770)</u>
Ingresos financieros:		
Diferencial cambiario producto	11,471	11,919
Intereses sobre cuentas bancarias	1,284	2,942
Total ingresos financieros	<u>12,755</u>	<u>14,861</u>
Total gastos financieros, neto	<u>(850,661)</u>	<u>(238,909)</u>

Notas a los Estados Financieros

17 Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los ejercicios fiscales terminados el 31 de diciembre del 2018 al 2022 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento para el pago de la obligación.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012 y sus reformas, a partir del 1 de enero de 2013 se adoptó el régimen sobre los ingresos de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, establece un tipo impositivo del 5% los ingresos brutos gravados mensuales sobre Q30,000 más un 7% sobre el excedente. Adicionalmente, las rentas del capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo del 10% y la distribución de dividendos, ganancias y utilidades están gravadas con un tipo impositivo del 5%.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 el gasto de impuesto sobre la renta ascendió a US\$102,325 (US\$90,613 en 2021) lo que representa una tasa efectiva del 14.21% (14.42% en 2021). A continuación, un resumen de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2022	2021
	US\$	US\$
Renta bruta (total ingresos)	1,454,620	1,306,961
Diferencial cambiario	<u>5% o 7%</u>	<u>5% o 7%</u>
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	102,325	90,613
Menos:		
Rentas aplicadas	<u>(102,325)</u>	<u>(90,613)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

La determinación del impuesto sobre la renta antes indicado se preparó, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

Notas a los Estados Financieros

18 Compromisos

- i. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía tenía suscritos contratos de arrendamientos de inmuebles con clientes para uso de oficinas administrativas, con plazo de entre uno y quince años, con vencimiento entre los años 2029 y 2032, los cuales pueden ser renovados mediante cruce de cartas. La renta mensual promedio es de US\$194,493, aproximadamente. Los ingresos correspondientes a estos contratos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a US\$1,473,638 (US\$1,295,042 en 2021).
- ii. Al 31 de diciembre de 2022 se tiene comprometido inmuebles como garantía hipotecaria por el préstamo bancario contratado con un banco local (véase notas 8 y 11).

Rentactivos, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de Rentactivos, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Rentactivos, S.A. (en adelante la “Compañía”), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros de Rentactivos, S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

Bases para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis

1) *Base de Contabilidad*

Hacemos referencia a las notas 2 y 3 a los estados financieros que describen las bases de contabilización utilizadas por la Compañía. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. Consecuentemente, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

2) *Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas*

Dirigimos la atención a las notas 1 y 5 a los estados financieros. La Compañía es miembro de un grupo de compañías con las que mantiene saldos y transacciones significativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

(Continúa)

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 de los estados financieros adjuntos de conformidad con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

(Continúa)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración del principio contable de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.




Lic. José A. Martínez Cartagena
Colegiado No. CPA - 12077

Guatemala, 15 de julio de 2024

Lic. José Martínez Cartagena
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-12077

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en quetzales)

	2023 Q	2022 Q
Activos		
Corrientes:		
Efectivo (nota 4)	57,986	229,475
Clientes	164,434	-
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	252,477	141,902
Impuesto de solidaridad	85,608	-
Total activos corrientes	560,505	371,377
No corrientes:		
Activos fijos, neto (nota 8)	230,280,221	173,216,107
Otros activos (nota 9)	71,084,890	75,700,693
Impuesto al valor agregado (nota 6)	25,399,695	18,855,202
Documentos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	-	17,408,961
Total activos no corrientes	326,764,806	285,180,963
	327,325,311	285,552,340
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes:		
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 11)	15,318,245	11,778,423
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 10)	7,285,345	46,744,651
Porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas (nota 5)	5,064,865	-
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 17)	263,287	-
Total pasivos corrientes	27,931,742	58,523,074
Pasivos no corrientes:		
Préstamos bancarios a largo plazo (nota 11)	188,878,523	103,613,876
Documentos por pagar con partes relacionadas a largo plazo (nota 5)	50,893,860	84,336,955
Documentos por pagar (nota 12)	15,810,580	-
Depósitos en garantía recibidos de clientes (nota 13)	1,541,406	677,515
Total pasivos no corrientes	257,124,369	188,628,346
Total pasivos	285,056,111	247,151,420
Van	285,056,111	247,151,420

(Continúa)

Balances Generales

	2023	2022
	Q	Q
Vienen	<u>285,056,111</u>	<u>247,151,420</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado (nota 14i)	30,440,841	30,440,841
Reserva legal	1,539,238	1,345,824
Utilidades no distribuidas	<u>10,289,121</u>	<u>6,614,255</u>
Total, patrimonio de los accionistas	42,269,200	38,400,920
Compromisos (nota 18)	<u>327,325,311</u>	<u>285,552,340</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en quetzales)

	2023	2022
	Q	Q
Ingresos por servicios (nota 18)	26,570,456	11,412,044
Costos y gastos por servicios (nota 15)	<u>(14,944,297)</u>	<u>(3,190,655)</u>
Utilidad en operación	11,626,159	8,221,389
Gastos financieros, neto (nota 16)	<u>(7,305,856)</u>	<u>(6,712,077)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,320,303	1,509,312
Impuesto sobre la renta (nota 17)	<u>(452,023)</u>	<u>(792,447)</u>
Utilidad neta	<u>3,868,280</u>	<u>716,865</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en quetzales)

	2023 Q	2022 Q
Capital pagado (nota 14i):		
Saldo al inicio y al final del año	<u>30,440,841</u>	<u>30,440,841</u>
Reserva legal:		
Saldo al inicio del año	1,345,824	1,309,981
Traslado de utilidades no distribuidas	<u>193,414</u>	<u>35,843</u>
Saldo al final del año	<u>1,539,238</u>	<u>1,345,824</u>
Utilidades no distribuidas:		
Saldo al inicio del año	6,614,255	6,805,961
Utilidad neta del año	<u>3,868,280</u>	<u>716,865</u>
	10,482,535	7,522,826
Menos:		
Dividendos decretados (nota 14ii)	-	(872,728)
Traslado a la reserva legal	<u>(193,414)</u>	<u>(35,843)</u>
Saldo al final del año	<u>10,289,121</u>	<u>6,614,255</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u><u>42,269,200</u></u>	<u><u>38,400,920</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en quetzales)

	2023 Q	2022 Q
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta del año	3,868,280	716,865
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo provistos por actividades de operación:		
Intereses sobre préstamos bancarios	11,091,918	3,821,088
Depreciaciones y amortizaciones	10,230,987	2,731,185
Gasto de impuesto sobre la renta	452,023	792,447
Activos dados de baja	12,376	-
Ingresos por intereses sobre depósitos bancarios	(1,377,294)	(9,951)
Ingresos por intereses compañías relacionadas	(1,565,404)	-
Diferencial cambiario por préstamos bancarios	(369,334)	1,587,274
	<u>22,343,552</u>	<u>9,638,908</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Clientes	(164,434)	871,992
Impuesto al valor agregado	(6,544,493)	(14,967,936)
Gastos pagados por anticipado	(110,575)	207,792
Anticipo por compra de inmuebles	-	760,000
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(44,356,943)	11,164,180
Depósitos en garantía recibidos de clientes	863,890	142,369
	<u>(50,312,555)</u>	<u>(1,821,603)</u>
Flujos de efectivo (usados en) generados por actividades de operación	(27,969,003)	7,817,305
Impuesto sobre la renta pagado	(274,344)	(792,447)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por actividades de operación	<u>(28,243,347)</u>	<u>7,024,858</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de activos fijos	(57,794,037)	(107,199,010)
Recibido por cobros de documentos por cobrar con partes relacionadas	17,408,961	28,245,756
Recibidos intereses sobre depósitos bancarios	1,377,294	9,951
Recibido intereses compañías relacionadas	1,565,404	-
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(37,442,378)</u>	<u>(78,943,303)</u>
Van	<u>(65,685,725)</u>	<u>(71,918,445)</u>

(Continúa)

Estados de Flujos de Efectivo

	2023 Q	2022 Q
Vienen	<u>(65,685,725)</u>	<u>(71,918,445)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de préstamos bancarios	116,688,368	43,181,375
Efectivo recibido de documentos por pagar a relacionadas	36,308,453	36,770,184
Efectivo recibido de documentos por pagar - deuda privada	15,810,580	-
Pago de dividendos	-	(872,728)
Pago de documento por pagar con partes relacionadas	(64,686,682)	(442,758)
Pago de intereses por préstamos bancarios	(11,091,918)	(3,821,088)
Amortización de préstamos bancarios	<u>(27,514,565)</u>	<u>(3,479,902)</u>
Flujos netos de efectivo provistos por actividades de financiamiento	<u>65,514,236</u>	<u>71,335,083</u>
Disminución neta en el efectivo	(171,489)	(583,362)
Efectivo al inicio de año	<u>229,475</u>	<u>812,837</u>
Efectivo al final del año	<u><u>57,986</u></u>	<u><u>229,475</u></u>

Transacciones no monetarias

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se efectuaron compras de activos fijos por Q4,897,637 que se provisionaron en las cuentas por pagar (adquisición del derecho de llave por Q35,334,990 en 2022).

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

1 Constitución y Operaciones

Rentactivos, S.A. (la “Compañía”), fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 4 de marzo de 2010 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles y la prestación de servicios técnicos, administrativos o de cualquier índole.

En el curso ordinario de sus operaciones se realizan transacciones significativas con partes relacionadas, principalmente de financiamiento otorgado y recibido, por los que se perciben o se pagan intereses.

Las oficinas administrativas de la Compañía están en el Boulevard Rafael Landívar 10-05, Paseo Cayalá Edificio F-1, Oficina 208, zona 16, ciudad de Guatemala.

2 Bases de Preparación

a Base de Contabilidad

Las políticas contables que se utilizan para la preparación y presentación de información financiera están de acuerdo con prácticas contables derivadas de la aplicación de las regulaciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (en adelante “las regulaciones del Impuesto sobre la Renta”).

b Base de Medición

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base del costo utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

c Moneda de Presentación

Los estados financieros están expresados en quetzales (Q), la moneda de curso legal en la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2023 el tipo de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaba alrededor de Q7.83=US\$1.00 (Q7.85=US\$1.00 para 2022).

d Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan a los saldos de activos, pasivos y resultados. Los saldos finales pueden diferir de estas estimaciones.

3 Políticas Contables Significativas

La información contenida en los estados financieros adjuntos y sus notas ha sido preparada y es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Un resumen de las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta en las páginas siguientes:

Notas a los Estados Financieros

a Efectivo

El efectivo incluye los saldos de efectivo en caja y bancos sobre los que no hay restricciones sobre su uso.

b Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor nominal y no devengan intereses.

Las cuentas por cobrar que se consideran irrecuperables se rebajan del activo con cargo a los resultados del año en que se determina esta situación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se registran al costo y aquellas que se consideran como transacción de inversión devengan intereses.

c Activos Fijos

i. Activos adquiridos

Terrenos, edificios, equipo de cómputo, obras en proceso y otros activos por contratos de arrendamiento se registran al costo de adquisición. Los costos incurridos en la renovación y mejoras importantes que extienden la vida útil estimada de estos activos se capitalizan, mientras que los desembolsos por reparaciones y mantenimientos se cargan contra los resultados del año a medida que se efectúan. Las utilidades o pérdidas por la venta de estos activos se determinan comparando el precio de venta con el valor en libros del activo vendido; y se reconocen en otros ingresos y gastos, en el estado de resultados.

ii. Depreciación

Los edificios, el equipo de cómputo y los otros activos por contratos de arrendamiento se deprecian por el método de línea recta utilizando porcentajes que no exceden a los permitidos por las regulaciones del Impuesto sobre la Renta. El gasto por depreciación se registra contra los resultados del año. Los porcentajes de depreciación anual utilizados se incluyen a continuación:

Descripción	%
Edificios	5
Equipo de cómputo	33.33
Mejoras a edificios	5

El gasto por depreciación se registra con cargo a los resultados del año. No se asigna valor residual a los activos fijos; el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas hasta que estos activos son vendidos o retirados.

Notas a los Estados Financieros

d Otros Activos

El derecho de llave y los contratos adquiridos para prestación de servicios de arrendamiento se registran a su costo de adquisición y se amortizan por el método de línea recta con un 10% y 2.5% respectivamente. El gasto por amortización se registra contra los resultados del año.

e Provisiones

Se reconoce una provisión cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de acontecimientos pasados y es probable que se requiera de un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir del monto definitivo.

f Depósito en Garantía Recibo de Clientes

Los depósitos que se reciben de los clientes al celebrarse los contratos de arrendamiento se registran en las cuentas de pasivos y se reembolsan a los clientes al término del contrato, o bien pueden ser considerados como no reembolsables según lo consideren y concuerden ambas partes. La política es clasificar estos depósitos como pasivos no corrientes cuando no se anticipa que los contratos se cancelen en el próximo año.

g Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal y no devengan intereses.

h Dividendos Decretados

Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea General de Accionistas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, rebajando la cuenta de utilidades no distribuidas. Por lo regular el pago se hace efectivo durante el año en el que se decreta el dividendo. Los dividendos decretados se distribuyen proporcionalmente según la cantidad de acciones de cada socio.

i Reserva Legal

De conformidad con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar como mínimo anualmente el cinco por ciento (5%) de las utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal.

Esta no puede ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente puede capitalizarse el excedente del cinco por ciento 5% de la misma cuando la reserva legal anual excede el quince por ciento 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento 5% anual mencionado anteriormente. La política consiste en trasladar a la reserva legal al cierre de cada año el 5% de la utilidad neta generada en el mismo año.

Notas a los Estados Financieros

- j Reconocimiento de Ingresos Por Prestación de Servicios**
Los ingresos provenientes de prestación de servicios de arrendamiento y otros servicios relacionados se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo devengado los que se facturan conforme el servicio es prestado.
- k Costos por Servicios y Gastos de Administración**
Los costos por servicio y gastos se contabilizan por el método contable de lo devengado y de conformidad con los conceptos y valores consignados en los documentos contables de respaldo.
- l Arrendamientos Operativos**
El gasto por arrendamientos operativos se reconoce en el resultado del año por el método contable de lo devengado durante el plazo del arrendamiento.
- m Gastos Financieros, netos**
Los gastos financieros los intereses sobre préstamos bancarios y pérdidas cambiarias y se reconocen en resultados por el método contable de lo devengado.

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados en cuentas bancarias, y las ganancias por diferencial cambiario y se reconocen en resultados por el método contable de lo devengado. Adicionalmente los intereses sobre documentos por cobrar a relacionadas los que se reconocen en el estado de resultados por el método contable de lo percibido.
- n Impuesto Sobre la Renta**
El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la renta imponible del año utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Cualquier ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores se registra con cargo a los resultados del año en que se confirme este ajuste.
- o Transacciones en Moneda Extranjera**
Las transacciones, activos y pasivos en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la transacción.

El diferencial de cambio que resulta cuando se registra el activo y/o el pasivo en moneda extranjera y la fecha de su cobro o pago, o la fecha de cierre, se registra contra los resultados del año.

Notas a los Estados Financieros

Los montos de ingreso neto por diferencial cambiario por remediación de activos y/o pasivos que a la fecha de cierre del ejercicio contable aún no han sido cobrados y/o pagados se consideran como un ingreso afecto para la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año.

Las pérdidas cambiarias se consideran como gasto deducible si resultan de revaluaciones, reexpresiones o remediones de cuentas por pagar o cuentas por cobrar expresadas en moneda extranjera, originadas de operaciones destinadas a la generación de rentas gravadas, utilizando para la remediación el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala.

4 Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Efectivo en bancos en moneda extranjera (a)	41,024	174,931
Efectivo en bancos en moneda local	15,465	54,544
Efectivo en caja	1,497	-
	<u>57,986</u>	<u>229,475</u>

(a) Esta cuenta incluye saldos en moneda extranjera por US\$5,241 (US\$22,278 en 2022), convertidos al tipo de cambio al cierre véase nota 2c.

Notas a los Estados Financieros

5 Saldos con Partes Relacionadas

A continuación, el detalle de los saldos con partes relacionadas:

Nombre Documentos por cobrar:	Emisión	Vencimiento o cancelación	Tasa de interés anual	31 de diciembre	
				2023 Q	2022 Q
Documentos por cobrar:					
Odema Capital, S.A.	14/06/2021	28/06/2023	5%	-	17,408,961
				-	17,408,961
Documentos por pagar:					
Administradora Guatemalteca de Inmuebles del Norte, S.A.	16/01/2023-22/12/2023	15/01/2026-25/03/2026	5%	25,782,204	-
Macrorent, S.A.	28/12/2022-21/01/2023	16/01/2026-28/12/2026	5%	11,805,189	10,671,364
Administradora del Sur, S.A.	19/04/2023	18/04/2026	5%	9,392,424	-
Adisa, S.A.	12/05/2022	31/03/2023	5%	-	2,748,277
Star Project, S.A.	07/04/2022	07/04/2024-14/06/2024	5%	4,595,243	20,181,712
Actirent Corp.	08/12/2023	27/04/2028	5%	3,914,044	7,440,550
Gerdex Assets, Inc.	09/03/2021	10/08/2023	5%	-	28,460,085
Mobiliare Latam, S.A.	09/03/2021	24/04/2023-26/04/2023	5%	-	11,825,520
Inversiones Taj Guatemala, S.A.	25/08/2022	26/06/2023	5%	-	2,355,666
Centrorent, S.A.	22/12/2022	25/08/2024	5.5%	469,621	630,694
Otros				-	23,087
				55,958,725	84,336,955
				(5,064,865)	-
				50,893,860	84,336,955

Menos: Porción corriente de documentos por pagar con partes relacionadas

Notas a los Estados Financieros

Los documentos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 incluyen saldos en moneda extranjera por US\$2,217,075.

Los documentos por pagar al 31 de diciembre 2023 incluyen saldos en moneda extranjera por US\$7,149,429 (US\$10,740,524 en 2022) convertidos al tipo de cambio de cierre (véase nota 2c).

Las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se percibieron intereses sobre pagarés por cobrar a las compañías relacionadas por Q1,565,404.

6 Impuesto al Valor Agregado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Impuesto al valor agregado - IVA	19,912,151	15,432,208
Retenciones de IVA	5,487,544	3,422,994
	<u>25,399,695</u>	<u>18,855,202</u>

7 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Seguros pagados por anticipado	209,185	141,902
Gastos anticipados	34,038	-
Anticipo a proveedores	9,254	-
	<u>252,477</u>	<u>141,902</u>

Notas a los Estados Financieros

8 Activos Fijos, neto

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

	Terrenos Q	Edificios (a) Q	Equipo de cómputo Q	Obras en proceso Q	Mejoras a edificios Q	Programas y licencias	Total Q
Costo:							
Saldo al inicio del año	40,046,378	104,479,890	7,090	18,182,415	29,294,820	12,376	192,022,969
Adiciones	181,205	58,349,714	-	4,160,755	-	-	62,691,674
Traslados	-	17,682,097	-	(17,682,097)	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	(12,376)	(12,376)
Saldo al final del año	40,227,583	180,511,701	7,090	500,318	33,455,575	-	254,702,267
Depreciación acumulada:							
Saldo al inicio del año	-	(18,805,181)	(1,681)	-	-	-	(18,806,862)
Depreciación del año	-	(4,121,728)	(1,799)	-	(1,491,657)	-	(5,615,184)
Saldo al final del año	-	(22,926,909)	(3,480)	-	(1,491,657)	-	(24,422,046)
Saldos netos:							
Al inicio del año	40,046,378	85,674,709	5,409	18,182,415	29,294,820	12,376	173,216,107
Al final del año	40,227,583	157,584,792	3,610	500,318	31,963,918	-	230,280,221

Notas a los Estados Financieros

El resumen y el movimiento de esta cuenta al y durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

	Terrenos Q	Edificios (a) Q	Equipo de cómputo Q	Obras en proceso Q	Mejoras a edificios Q	Programas y licencias Q	Total Q
Costo:							
Saldo al inicio del año	7,764,595	58,169,643	7,090	18,882,631	-	-	84,823,959
Adiciones	32,281,783	45,610,031	-	-	29,294,820	12,376	107,199,010
Trasladados	-	700,216	-	(700,216)	-	-	-
Saldo al final del año	40,046,378	104,479,890	7,090	18,182,415	29,294,820	12,376	192,022,969
Depreciación acumulada:							
Saldo al inicio del año	-	(17,157,981)	-	-	-	-	(17,157,981)
Depreciación del año	-	(1,647,200)	(1,681)	-	-	-	(1,648,881)
Saldo al final del año	-	(18,805,181)	(1,681)	-	-	-	(18,806,862)
Saldos netos:							
Al inicio del año	7,764,595	41,011,662	7,090	18,882,631	-	-	67,665,978
Al final del año	40,046,378	85,674,709	5,409	18,182,415	29,294,820	12,376	173,216,107

(a) A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los edificios se constituyen en garantía hipotecaria según el avalúo comercial realizado sobre estos inmuebles en la fecha de la contratación del préstamo bancario (notas 11 y 18).

Notas a los Estados Financieros

9 Otros Activos

El resumen y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Derecho de llave a) Q	Derechos adquiridos por contratos de arrendamiento b) Q	Total Q
Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023			
Costo:			
Saldo al inicio y al final del año	<u>35,334,990</u>	<u>44,993,861</u>	<u>80,328,851</u>
Amortización acumulada:			
Saldo al inicio del año	-	(4,628,158)	(4,628,158)
Amortización del año	<u>(3,533,499)</u>	<u>(1,082,304)</u>	<u>(4,615,803)</u>
Saldo al final del año	<u>(3,533,499)</u>	<u>(5,710,462)</u>	<u>(9,243,961)</u>
Saldos netos:			
Al inicio del año	<u>35,334,990</u>	<u>40,365,703</u>	<u>75,700,693</u>
Al final del año	<u>31,801,491</u>	<u>39,283,399</u>	<u>71,084,890</u>
Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022			
Costo:			
Saldo al inicio del año		44,993,861	44,993,861
Adiciones	<u>35,334,990</u>	-	<u>35,334,990</u>
Saldo al final del año	<u>35,334,990</u>	<u>44,993,861</u>	<u>80,328,851</u>
Amortización acumulada:			
Saldo al inicio del año	-	(3,545,854)	(3,545,854)
Amortización del año	<u>-</u>	<u>(1,082,304)</u>	<u>(1,082,304)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>(4,628,158)</u>	<u>(4,628,158)</u>
Saldos netos:			
Al inicio del año	<u>-</u>	<u>41,448,007</u>	<u>41,448,007</u>
Al final del año	<u>35,334,990</u>	<u>40,365,703</u>	<u>75,700,693</u>

a) Corresponde a la compra del derecho de llave del complejo industrial ubicado en Cuyotenango adquirido en diciembre del año 2022, el cual se amortizará en 10 años.

b) Corresponde a los derechos adquiridos en los contratos de prestación de servicios de arrendamiento, con vencimiento en el 2025 prorrogables anualmente.

Notas a los Estados Financieros

A continuación el resumen de depreciaciones y amortizaciones:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Activos fijos	5,615,184	1,648,881
Otros activos	4,615,803	1,082,304
	<u>10,230,987</u>	<u>2,731,185</u>

10 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Cuentas por pagar por compra de inmuebles	4,911,330	46,436,987
Proveedores por servicios	2,295,734	253,206
Retenciones de impuesto sobre la renta	43,599	2,546
Impuesto único sobre inmuebles-IUSI	34,682	51,912
	<u>7,285,345</u>	<u>46,744,651</u>

Notas a los Estados Financieros

11 Préstamos Bancarios

A continuación, el resumen y detalle de los préstamos:

	31 de diciembre	
	2023 Q	2022 Q
Banco Industrial, S.A.		
Préstamo con un monto original de US\$14,000,000 garantía hipotecaria (véanse nota 8 y 18), vencimiento el 30/06/2038, tasa de interés anual de 7%. Un año de período de gracia que finaliza en junio de 2024, amortizaciones mensuales de US\$83,333 a partir de julio 2024 y saldo pendiente de pago de US\$14,000,000.	109,578,271	-
Préstamo con un monto original de US\$3,200,000 garantía hipotecaria (véanse nota 8 y 18), vencimiento el 31/03/2034, tasa de interés anual de 7% y saldo pendiente de pago de US\$3,200,000 para ambos años, amortizaciones mensuales de US\$26,700 a partir del 30 de abril de 2024.	25,046,464	25,127,104
Préstamo con un monto original de US\$9,600,000 garantía hipotecaria (véanse nota 8 y 18), vencimiento el 31/07/2031, tasa de interés anual de 5% y saldo pendiente de pago de US\$8,088,700 (US\$9,155,500 para 2022).	63,310,417	71,891,000
Préstamo con un monto original de US\$900,000 garantía hipotecaria (véanse nota 8 y 18), vencimiento el 01/05/2029, tasa de interés anual de 7.50%, amortizaciones mensuales de US\$12,500 y saldo pendiente de pago de US\$800,000.	6,261,616	-
Préstamo por sobre giro bancario de US\$2,341,000	-	18,374,195
	<u>204,196,768</u>	<u>115,392,299</u>
Menos porción corriente de los préstamos bancarios a largo plazo	<u>(15,318,245)</u>	<u>(11,778,423)</u>
	<u>188,878,523</u>	<u>103,613,876</u>

Notas a los Estados Financieros

El programa de pagos se muestra tal y como se acordó en el contrato con la entidad que otorgó el préstamo. Sin embargo, podría modificarse atendiendo las negociaciones que realicen las partes.

	Q
2024	15,318,245
2025	19,858,683
2026	19,858,683
2027	19,858,683
2028 en adelante	129,302,474
	<u>204,196,768</u>

12 Documento por Pagar

Al 31 de diciembre 2023 la Compañía emitió pagarés a favor de personas individuales por US\$2,020,000 equivalentes a Q15,810,580, con tasa de interés anual de 6.5% y vencimientos entre el 8 de febrero y el 2 de noviembre 2026. Los intereses son pagaderos semestralmente. Los fondos captados serán invertidos en las actividades de inversión de la Compañía.

13 Depósitos en Garantía Recibidos de Clientes

El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Saldo al inicio del año	677,515	535,146
Adiciones en el año por formalización de nuevos contratos con clientes	863,891	142,369
Saldo al final del año	<u>1,541,406</u>	<u>677,515</u>

Estos depósitos no devengan intereses y pueden ser exigibles al finalizar un contrato de arrendamiento de conformidad con los acuerdos establecidos entre ambas partes.

14 Patrimonio de los Accionistas

i. Capital autorizado, suscrito y pagado

El capital social autorizado, es de Q32,094,540 dividido y representado por 4,134 acciones comunes con valor nominal de Q7,763.55 cada una. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital autorizado, suscrito y pagado asciende a Q30,440,841 dividido y representado por 3,921 acciones comunes con valor nominal de Q7,763.55 cada una.

Notas a los Estados Financieros

ii. Dividendos decretados

Durante el 2022, según Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 23 de junio del 2022 los accionistas decretaron y pagaron dividendos por Q872,728.

15 Costos y Gastos por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Depreciaciones y amortizaciones	10,230,987	2,731,185
Servicios profesionales	1,547,871	22,864
Servicios legales	1,397,170	16,209
Servicios generales	1,042,885	102,196
Seguros y fianzas	271,700	123,910
Impuesto único sobre inmuebles	244,081	139,277
Activos dados de baja	12,376	-
Impuestos y contribuciones	3,874	3,679
Mantenimiento	1,521	1,500
Otros gastos	191,832	49,835
	<u>14,944,297</u>	<u>3,190,655</u>

16 Gastos Financieros, neto

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	Q	Q
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios	(11,091,918)	(3,821,088)
Diferencial cambiario gasto, neto	<u>(61,524)</u>	<u>(2,900,940)</u>
Total gastos financieros	<u>(11,153,442)</u>	<u>(6,722,028)</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre cuentas bancarias	1,377,294	9,951
Intereses sobre compañías relacionadas	1,565,404	-
Diferencial cambiario producto, neto	<u>904,888</u>	<u>-</u>
Total ingresos financieros	<u>3,847,586</u>	<u>9,951</u>
Total gastos financieros, neto	<u>(7,305,856)</u>	<u>(6,712,077)</u>

Notas a los Estados Financieros

17 Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta presentadas por la Compañía por los períodos fiscales terminados el 31 de diciembre del 2020 al 2023 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El derecho del Estado para efectuar esta revisión prescribe en el transcurso de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se presentó la declaración y se produjo el vencimiento para el pago de la obligación o, salvo acciones posteriores, en la fecha en que haya sido modificada por cualquier circunstancia futura.

De conformidad con el Libro I Impuesto sobre la Renta del Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala publicado el 5 de marzo de 2012 y sus reformas, a partir del 1 de enero de 2013 se adoptó el régimen sobre los ingresos de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, establece un tipo impositivo del 5% los ingresos brutos gravados mensuales sobre Q30,000 más un 7% sobre el excedente, este régimen fue autorizado hasta 2022.

Posteriormente durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se solicitó a la administración tributaria el cambio al régimen tributario sobre las utilidades de actividades lucrativas para la determinación del impuesto sobre la renta, que establece un tipo impositivo del 25%. Este régimen fue autorizado a partir del año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente, las rentas del capital y las ganancias de capital están gravadas con un tipo impositivo del 10% y la distribución de dividendos, ganancias y utilidades están gravadas con un tipo impositivo del 5%.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 el gasto de impuesto sobre la renta ascendió a Q452,023 (Q792,447 en 2022) lo que representa una tasa efectiva del 24.99% (6.95% en 2022).

A continuación, un resumen de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2023:

	Q
Renta bruta (total ingresos)	30,418,042
Menos:	
Costos y gastos deducibles	(25,667,252)
Rentas sujetas a retención	(1,565,404)
Rentas exentas	(1,377,294)
Renta imponible del año	1,808,092
Tasa de impuesto aplicable	25%
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	452,023
Menos impuestos acreditables	(188,736)
Impuesto sobre la renta por pagar	263,287

Notas a los Estados Financieros

A continuación un resumen de la determinación de la renta imponible y del gasto de impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Q
Total ingresos	11,423,529
Renta gravada al 5%	<u>(360,000)</u>
Renta gravable	11,063,529
Tasa de impuesto aplicable	<u>7%</u>
	774,447
Impuesto generado al 5%	<u>18,000</u>
Gasto de impuesto sobre la renta aplicable a actividades lucrativas	792,447
Menos pagos mensuales y retenciones	<u>(792,447)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>-</u>

La determinación del impuesto sobre la renta antes indicado se preparó, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con lo dispuesto en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, que contiene la regulación aplicable al impuesto sobre la renta. Los montos que se declaran podrían estar sujetos a cambios posteriores dependiendo del criterio que apliquen las autoridades fiscales cuando analicen las transacciones.

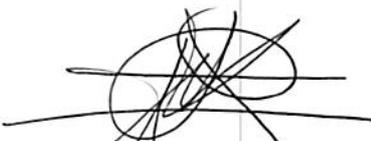
18 Compromisos

- i. La compañía tiene contratos suscritos de arrendamientos de inmuebles con sus clientes para uso de bodegas, con plazos definidos, los cuales pueden ser renovados anualmente mediante cruce de cartas. La renta mensual pactada es de US\$282,919 (US\$194,493 en 2022), aproximadamente. Los ingresos correspondientes a estos contratos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendieron a Q26,570,456 (Q11,412,044 en 2022).
- ii. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos bancarios contratados con un banco local tienen como garantía hipotecaria los edificios según el avalúo comercial realizado en la fecha de su contratación (véase notas 8 y 11).

RENTACTIVOS, S.A.
NIT: 6969874-0
ESTADO RESULTADOS
(VALORES EN DOLARES AMERICANOS)
DEL 01 DE ENERO DE 2024 AL 30 DE JUNIO DE 2024

INGRESOS		
Ingresos por Arrendamiento	2,178,005	
(-) Costos de Operación	(33,166)	
Utilidad bruta en Ventas		2,144,840
GASTOS DE ADMINISTRACION		
Gastos de Administración	(180,639)	(975,852)
Depreciaciones y Amortizaciones	(795,213)	
OTROS, GASTOS Y PRODUCTOS FINANCIEROS		
Productos Financieros	97	(631,721)
Gastos Financieros	(631,818)	
Intereses Bancarios sobre préstamos	(889,207)	
Comisiones Bancarias	(120)	
Diferencial Bancario	257,509	
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		537,267
(-) Impuesto Sobre la Renta		(135,821)
RESULTADO DEL EJERCICIO DESPUES DE IMPUESTO		401,445

LA INFRASCrita CONTADORA, REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA -SAT- CON EL NIT 7369464-9 HACE CONSTAR QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE ESTADO DEL RESULTADO PERTENECEN A RENTACTIVOS, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2024



RICARDO ANTONIO TUCH PORÓN
ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL



LICDA. JESSICA ANALÍ RAXÓN MORALES
CONTADORA GENERAL

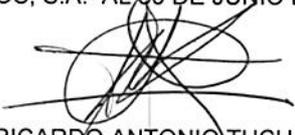


RENTACTIVOS, S.A.
NIT: 6969874-0
BALANCE GENERAL
(VALORES EN DOLARES AMERICANOS)
AL 30 DE JUNIO DE 2024

CUENTA

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		3,441,920
CAJA Y BANCOS	12,089	
CRÉDITO FISCAL	3,341,614	
CUENTAS POR LIQUIDAR	88,217	
ACTIVO NO CORRIENTE		38,651,926
TERRENOS	5,213,337	
EDIFICIOS	19,780,663	
MEJORAS	4,166,509	
ACTIVOS FIJOS INTANGIBLES	8,792,111	
EQUIPO DE CÓMPUTO Y SOFTWARE	345	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	698,963	
TOTAL DE ACTIVOS		<u>42,093,846</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		11,018,654
PROVEEDORES	547,075	
DEPÓSITO EN GARANTÍA	231,429	
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS	8,069,183	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,170,967	
PASIVO NO CORRIENTE		25,400,200
PRÉSTAMOS BANCARIOS	25,400,200	
TOTAL DE PASIVOS		<u>36,418,854</u>
PATRIMONIO		5,674,992
CAPITAL PAGADO	3,980,428	
RESERVA LEGAL	200,855	
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,361,289	
RESULTADO ACUMULADO DEL PERÍODO	401,445	
EFFECTO DE CONVERSION	(269,026)	
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		<u>42,093,846</u>

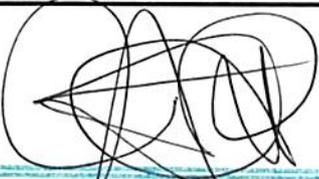
LA INFRASCrita CONTADORA, REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA -SAT- CON EL NIT 7369464-9 HACE CONSTAR QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE BALANCE GENERAL PERTENECEN A RENTACTIVOS, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2024


RICARDO ANTONIO TUCH PORÓN
ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL


LICDA. JESSICA ANALÍ RAXÓN MORALES
CONTADORA GENERAL
CONTADOR
NIT.: 7369464-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: CREDITO FISCAL

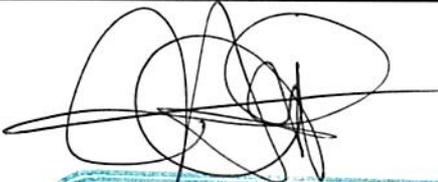
CUENTA	NOMBRE	VALOR
115010101-012	IVA CREDITO (RAC)	\$ 2,457,328
115020101-012	RETENCIONES DE IVA (RAC)	\$ 884,286
TOTAL		\$ 3,341,614



Jessica Anali Raxón Morales
CONTADOR
NIT.: 7369464-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: CUENTAS POR LIQUIDAR

CUENTA	NOMBRE	VALOR
112030101-012	ANTICIPOS A PROVEEDORES (RAC)	\$ 12,530
115030101-012	ISR TRIMESTRAL (RAC)	\$ 40,492
115040101-012	ISO POR ACREDITAR (RAC)	\$ 13,464
118010101-012	SEGUROS ANTICIPADOS (RAC)	\$ 9,017
118010102-012	GASTOS ANTICIPADOS (RAC)	\$ 12,713
TOTAL		\$ 88,217



Jessica Anali Raxón Morales
CONTADOR
NIT.: 7389464-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: CONSTRUCCIONES EN PROCESO

CUENTA	NOMBRE	VALOR
121010601-012	COSTOS INDIRECTOS (RAC)	\$ 54,961
121010602-012	ADMINISTRACION Y SUPERVISION (RAC)	\$ 39,123
121010605-012	URBANIZACION (RAC)	\$ 120,221
121010606-012	INSTALACIONES Y EQUIPO (RAC)	\$ 1,710
121010607-012	ESTRUCTURA PRINCIPAL Y SECUNDARIA (RAC)	\$ 482,948
	TOTAL	\$ 698,963



Jessica Anali Raxón Morales
CONTADOR
NIT.: 7363464-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: OTRAS CUENTAS POR PAGAR

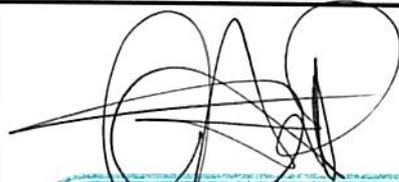
CUENTA	NOMBRE	VALOR
212010102-012	OTRAS CUENTAS POR PAGAR (RAC)	\$ 3,865
214010401-012	IUSI (RAC)	\$ 8,368
214020401-012	ISR POR PAGAR (RAC)	\$ 136,073
214020402-012	RETENCIONES E ISR 3ROS. (RAC)	\$ 2,661
222010105-012	DEUDA PRIVADA (RAC)	\$ 2,020,000
TOTAL		\$ 2,170,967



Jessica Anahi Razon Morales
CONTADOR
NIT.: 7369484-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

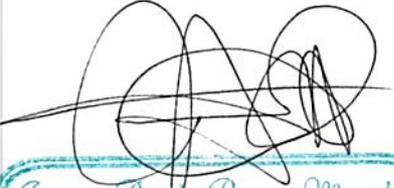
CUENTA	NOMBRE	VALOR
218020102-012	ADISA TP (RAC)	\$ 1,200,000
218020107-012	ADINSA (RAC)	\$ 3,294,000
218020112-012	CENTRORENT, S.A. (RAC)	\$ 185,000
218020115-012	MACRORENT, S.A. (RAC)	\$ 1,521,083
218020119-012	ACTIRENT CORP (RAC)	\$ 1,347,000
218020117-012	STAR PROJECTS, S.A.(RAC)	\$ 522,100
	TOTAL	\$ 8,069,183



Jessica Anali Raxón Morales
CONTADOR
NIT.: 7369464-9

RENTACTIVOS, S.A.
INTEGRACIONES AL 30 DE JUNIO DE 2024
CUENTA: DEPOSITOS EN GARANTIA

CUENTA	NOMBRE	VALOR
224020101-012	DEPOSITOS EN GARANTIA (RAC)	\$ 165,908
224020102-012	DEPOSITOS EN GARANTIA BODEGAS (RAC)	\$ 65,521
	TOTAL	\$ 231,429



Jessica Anselmi Raxón Morales
CONTADOR
NIT.: 7369464-9

Guatemala, 31 de enero de 2023

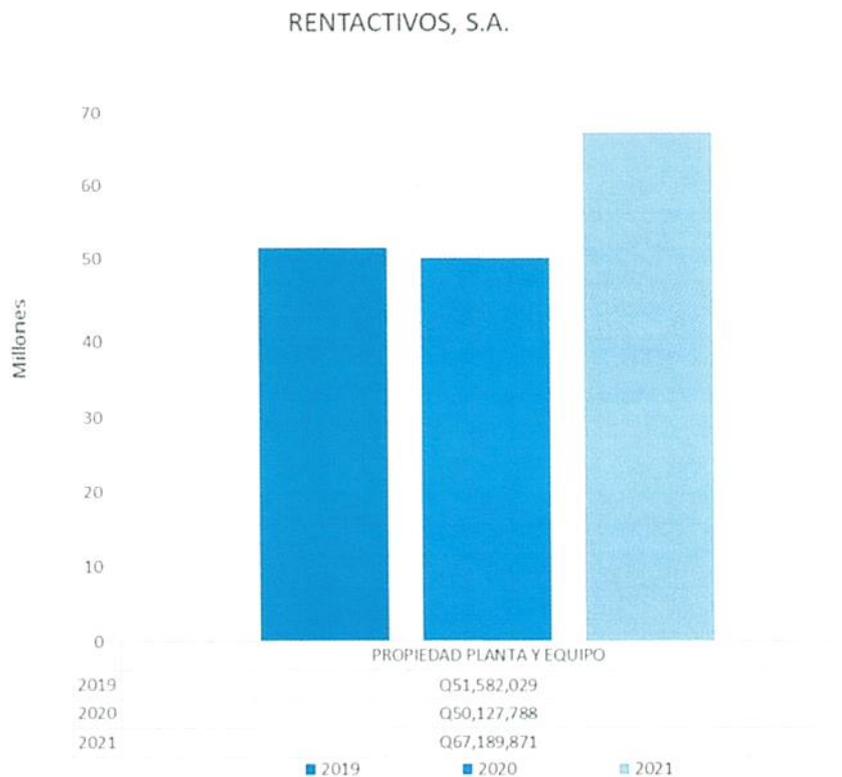
Señores Accionistas,

Al presentarles mi cordial saludo, tengo el agrado de informarles el resultado de las principales operaciones de RENTACTIVOS, S.A. de enero a diciembre de 2021.

La entidad RENTACTIVOS, S.A. tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2021 se presentaron los siguientes resultados:

El total de los activos de RENTACTIVOS, S.A. totalizaron Q. 67,189,871, mostrando un incremento significativo de Q.17,062,083 (34.04%) como consecuencia de la adquisición de un terreno ubicado en Petén para el desarrollo del proyecto SUMA Petén.

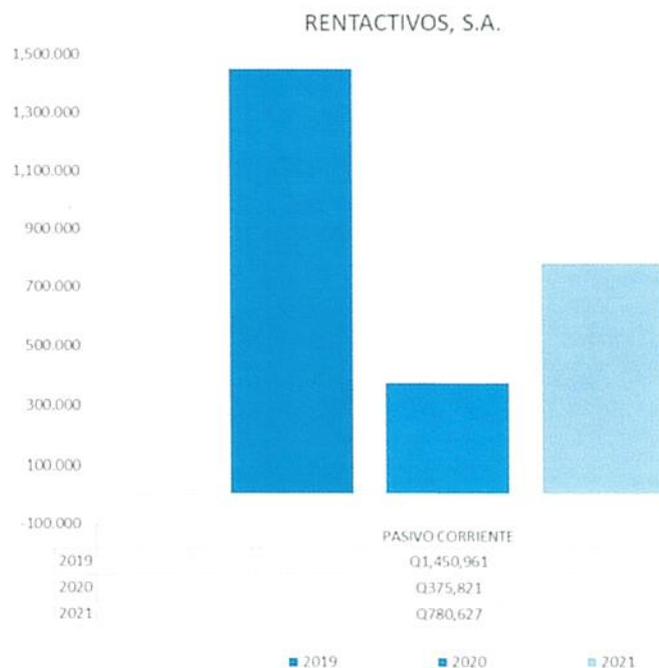


Adicionalmente, se presentó una disminución de Q.1,454,241 (2.5%) de la cuenta de Inmuebles, que corresponden a la depreciación de los edificios.

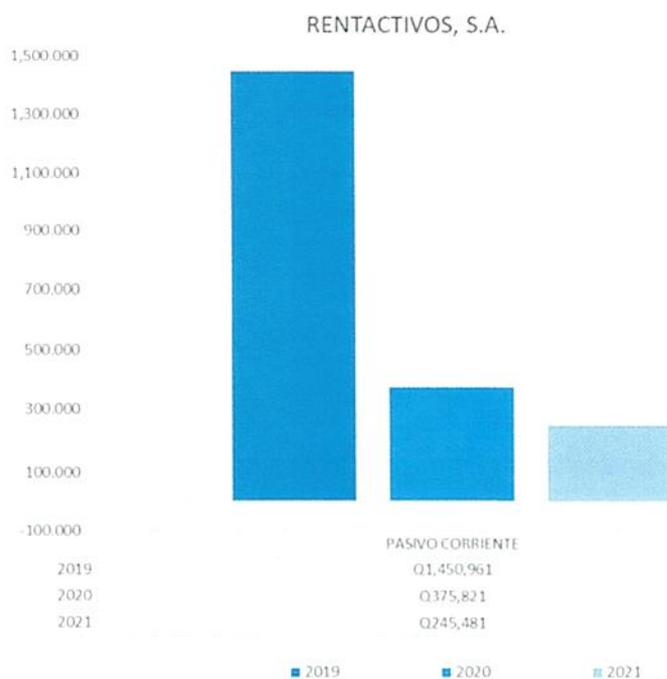


Por su parte, los pasivos totales alcanzaron un monto de Q.122,893,708, mostrando un incremento de Q.111,657,840. Este incremento se debió en gran medida a la autorización de una línea de crédito por Q. 74,103,552 (\$9.6M) así mismo cuentas por pagar entre compañías relacionadas por Q. 48,009,529 (\$6.2M) Por su parte, el patrimonio mostró disminución de Q. 50,246,300 por cancelación de acciones preferentes en bolsa de valores.

En el caso del pasivo corriente se incluyeron los depósitos sobre arrendamientos por \$535,146, sin este monto el pasivo corriente corresponde a Q. 245,481, reflejando una disminución en relación con el 2020 de 34.4%.

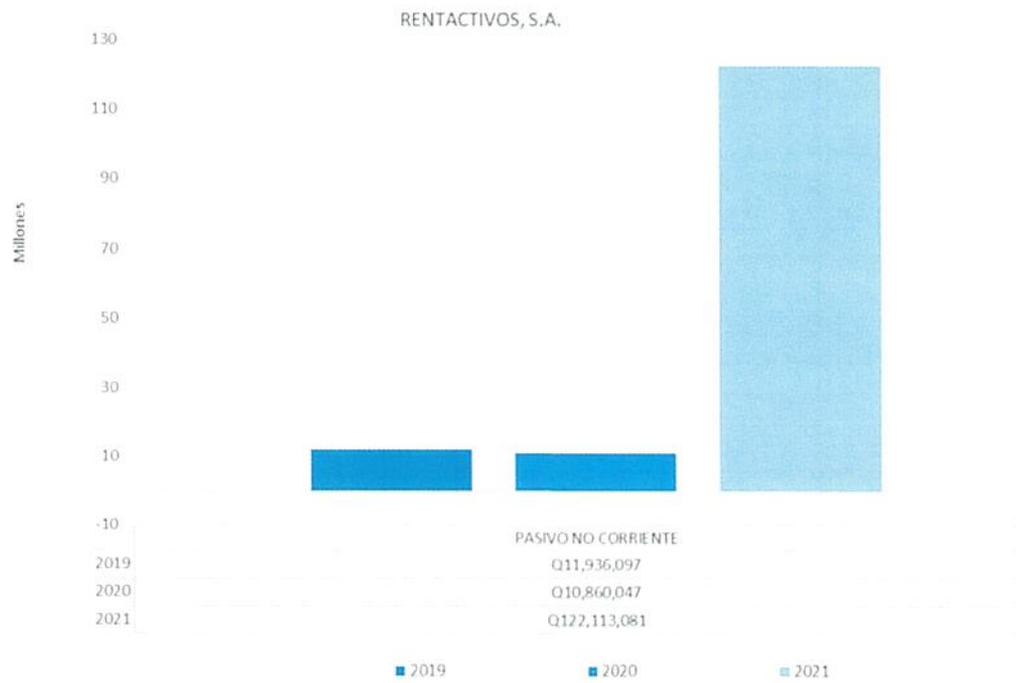


Nota: En la presente gráfica se observa que, el pasivo corriente es de Q.780,627, lo cual incluye Q. 533.146 de depósitos en garantía.

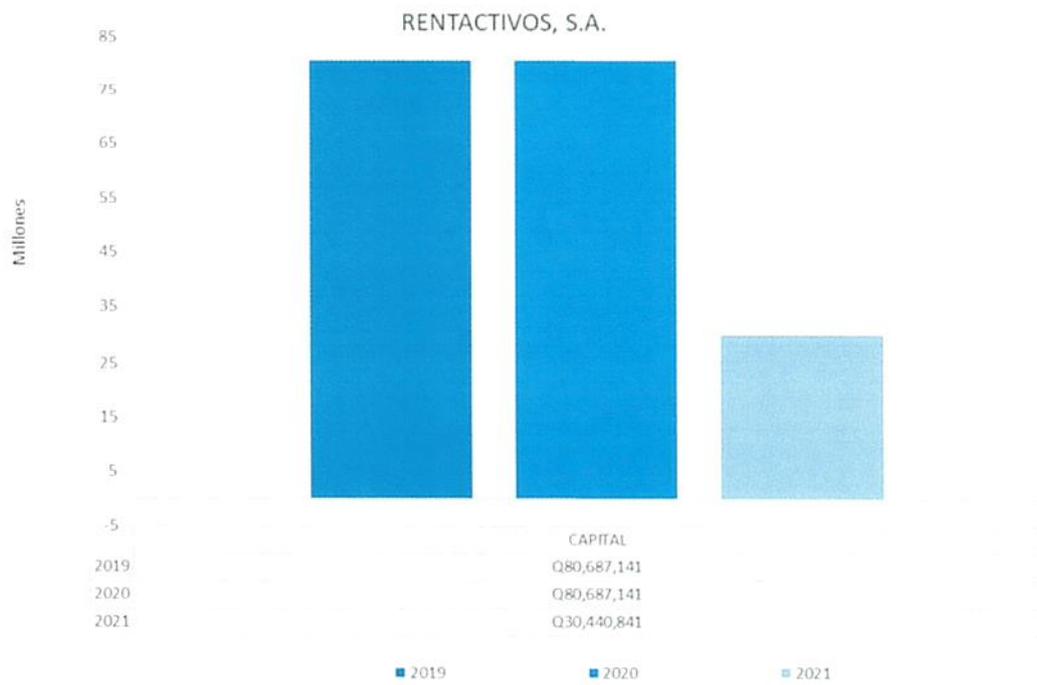


Nota: En la presente gráfica se observa que, el pasivo corriente es de Q.245,481, por lo que se demuestra la disminución con relación al 2020 de 34.4%

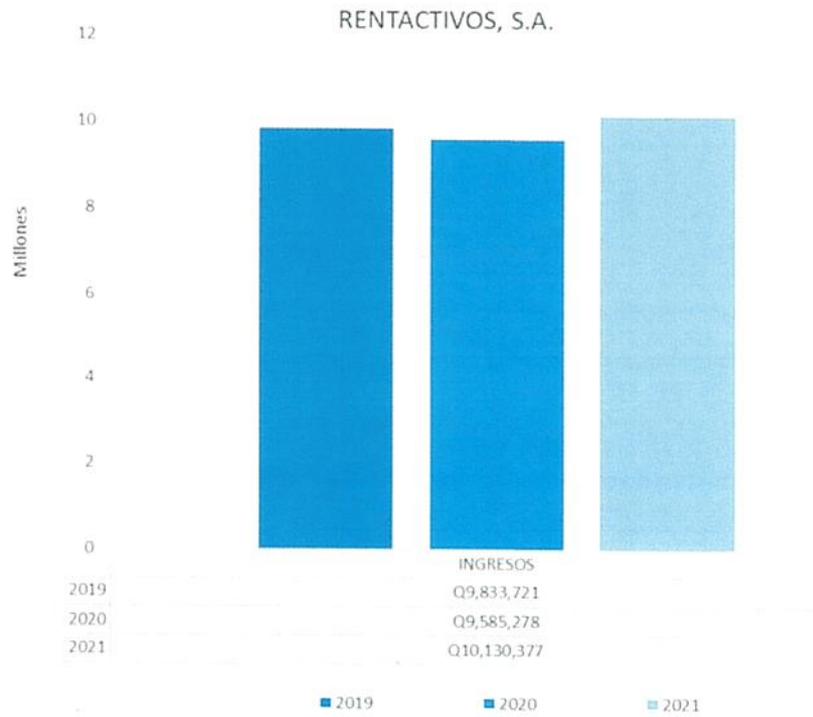
Pasivo No Corriente



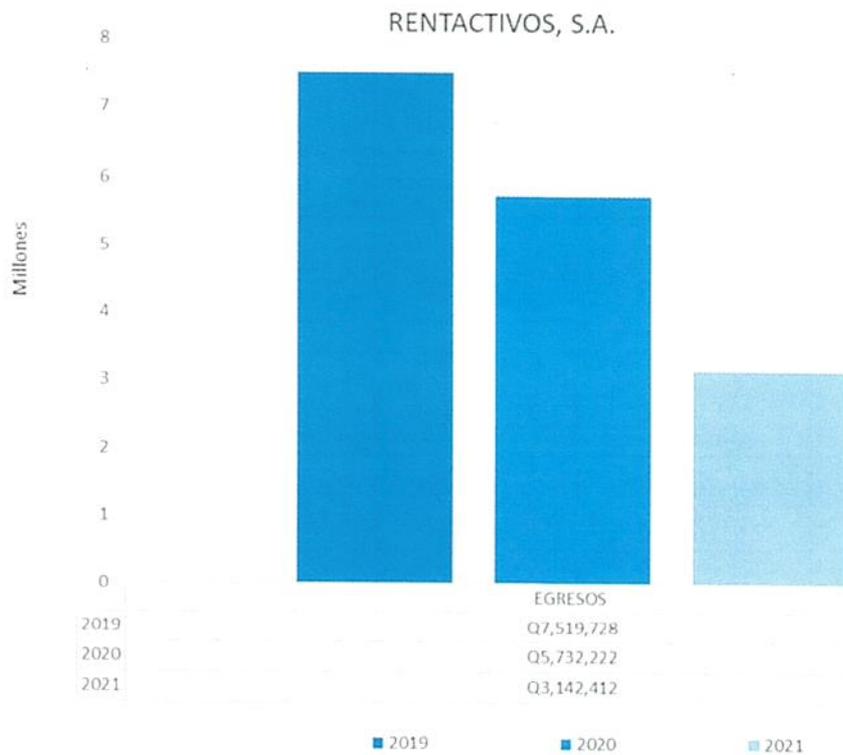
Patrimonio



Respecto a los resultados del ejercicio, los ingresos aumentaron significativamente en Q.545,099 (5.69%), por lo que los ingresos del año 2021 fueron de Q.10,130,377.

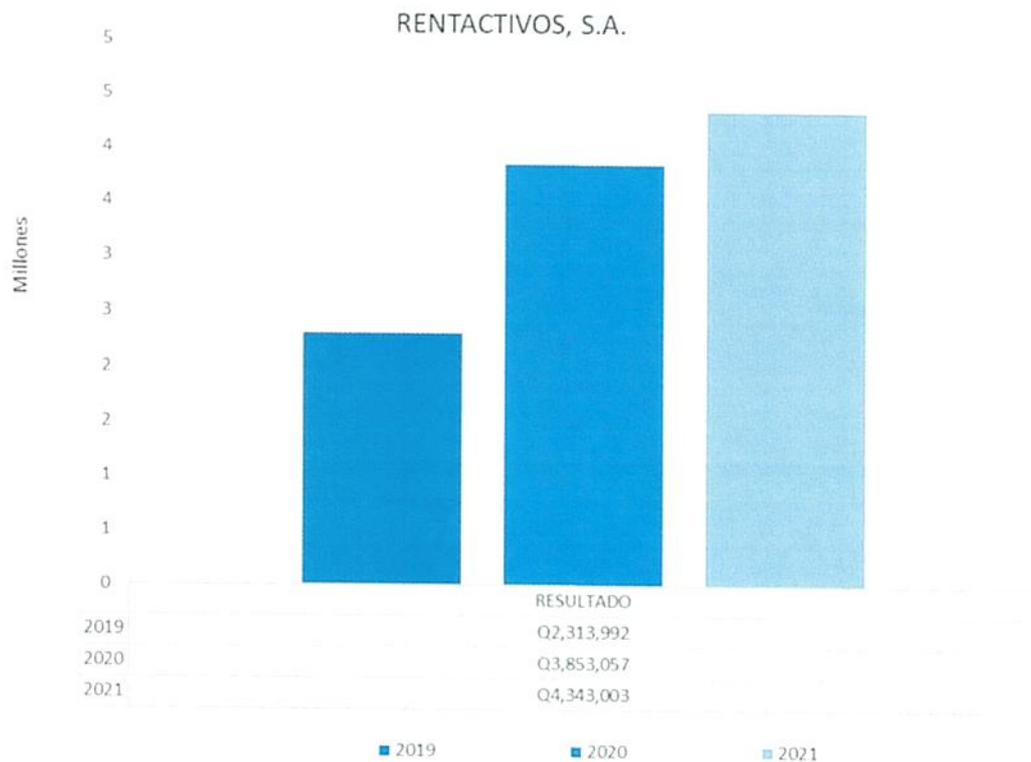


Los gastos administrativos del año 2021 fueron de Q.3,142,412, con relación al 2020, se tuvo una disminución de Q. 2,589,809.



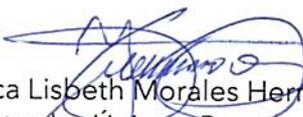
Tomando en cuenta el pago de la línea de crédito a GTC y la adquisición de línea de crédito en Bi, los gastos financieros en el año 2021 corresponden a Q 2,644,962.

Por lo tanto, al cierre del año 2021, RENTACTIVOS, S.A. registró una ganancia neta de Q.4,343,002.82, en donde el mayor impacto en el resultado del ejercicio fue la reducción de los gastos administrativos, registro de diferencial cambiario ganancia obtenido por revaluación de préstamo bancario y cuentas bancarias en dólares y aumento del 3% de renta según contratos.



Como siempre, agradecemos la confianza de los Señores Accionistas, quedando a sus órdenes para cualquier información que consideren necesaria.

Atentamente,


Licda. Yessica Lisbeth Morales Hernández de Morán
Administrador Único y Representante Legal
RENTACTIVOS, S.A.

Guatemala, 18 de abril de 2023.

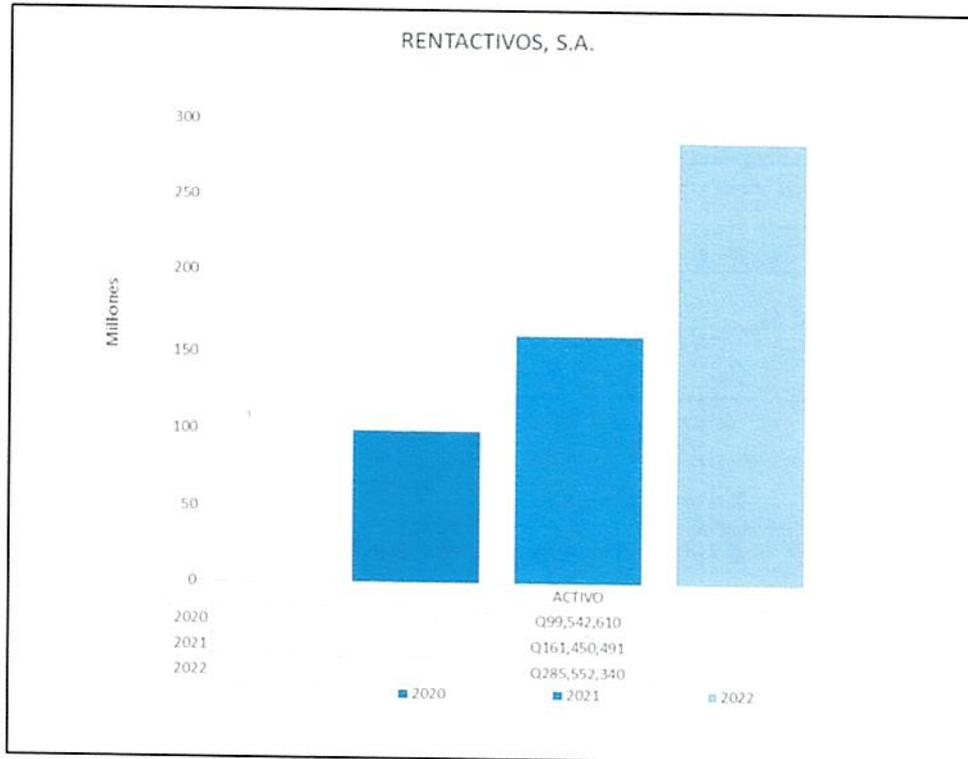
Señores Accionistas,

Tengo el agrado de informarles el resultado de las principales operaciones de la entidad **RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**. Correspondiente al período de enero a diciembre de 2022.

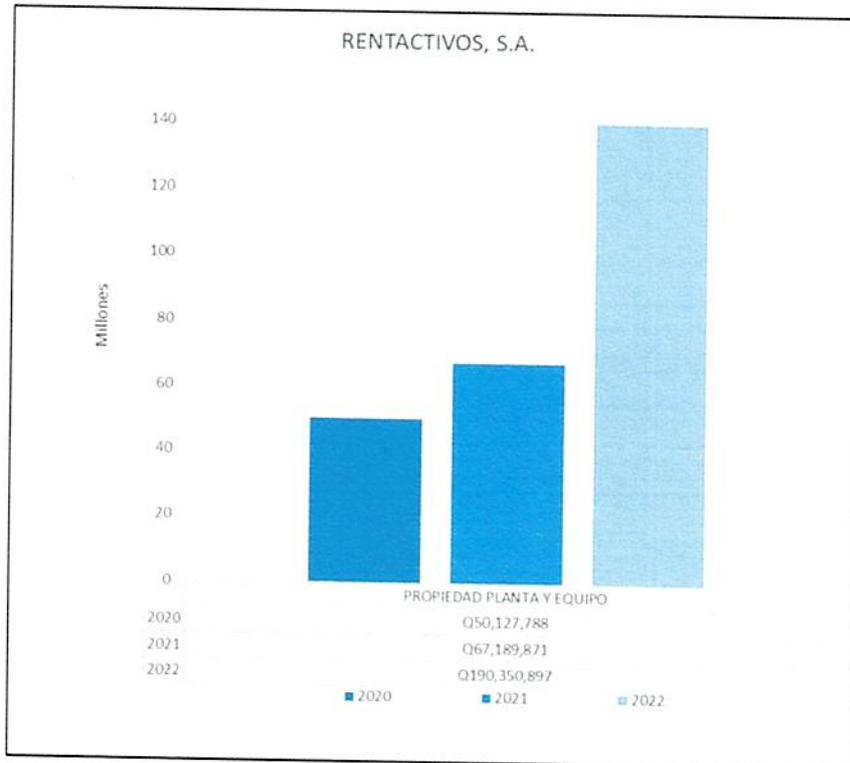
La entidad RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA tiene como actividad principal la participación en cualquier forma en la constitución de toda clase de Sociedades, Empresas, Fundaciones, Asociaciones u otras formas de personas jurídicas, nacionales o extranjeras, sea como fundador, accionista, socio, miembro, asociado integrante, de la misma, o como miembro de cualquiera de los órganos de tales personas jurídicas, en cualquier otra forma y otros que constan en la Escritura Social.

Al 31 de diciembre de 2022 se presentaron los siguientes resultados:

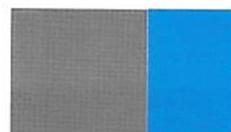
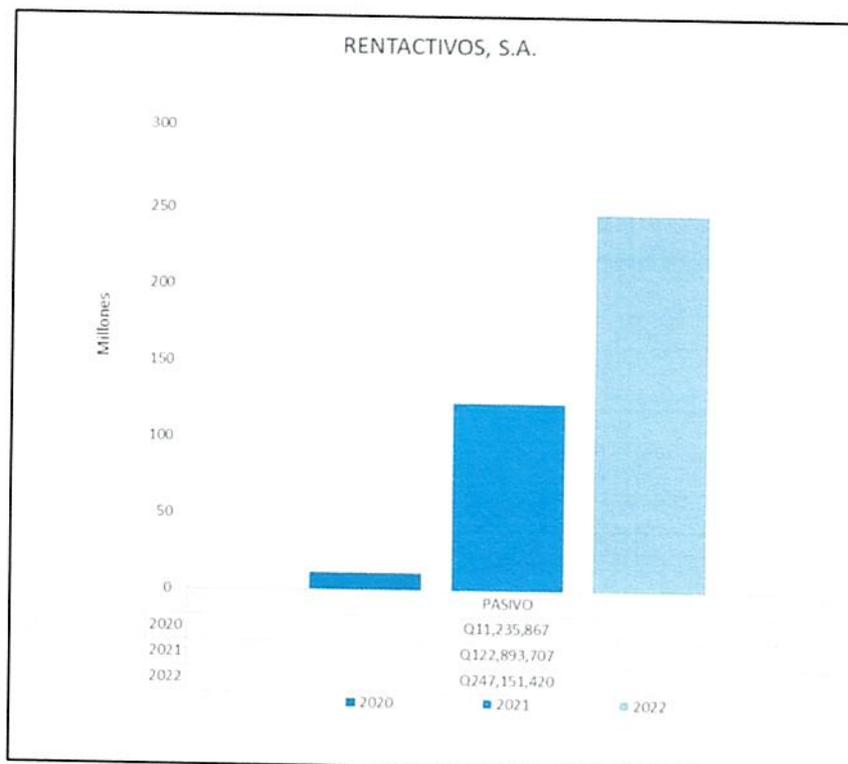
El total de activos para el cierre 2022 asciende a Q. 285,522,340, mostrando incremento significativo de Q.124,071,850 (43%) en comparación al año 2021.



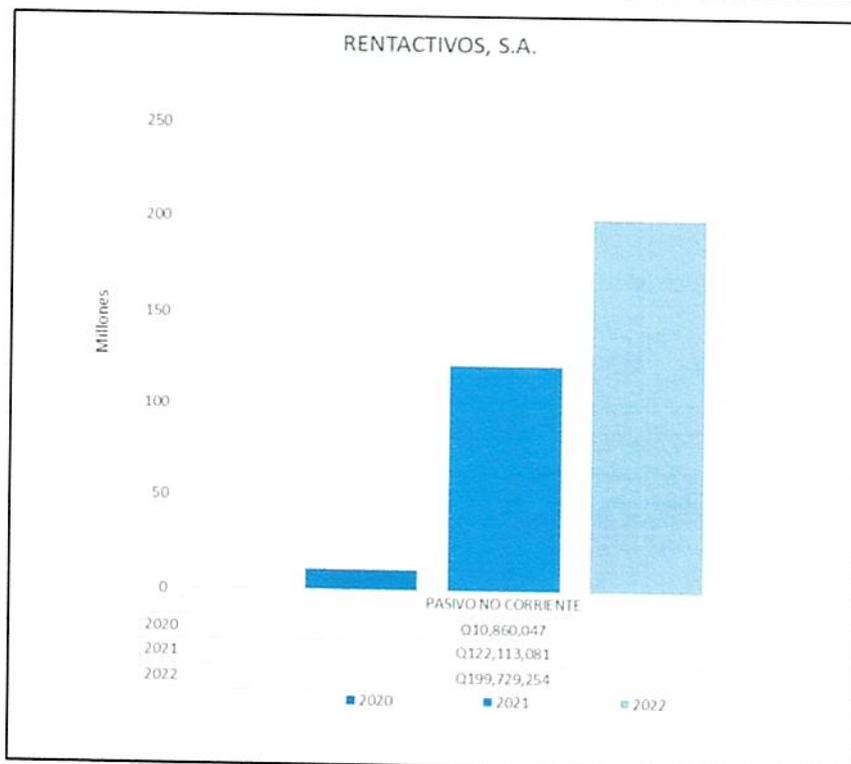
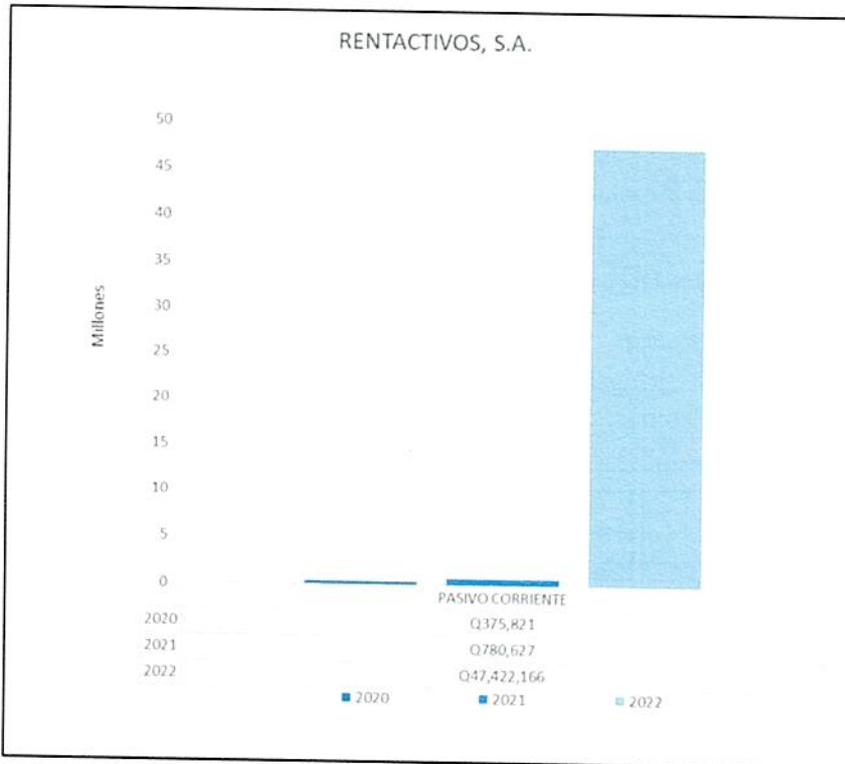
El rubro de Propiedad Planta y Equipo incremento significativamente por adquisición de nuevas propiedades y construcción de proyectos tales como: Construcción bodega Mercadeo Cuyotenango, Suma Petén, Construfácil Escuintla, a finales de diciembre del año 2022 se adquiere la planta de Cuyotenango. La siguiente gráfica muestra el incremento de Q. 123,161,026 con relación al año anterior.



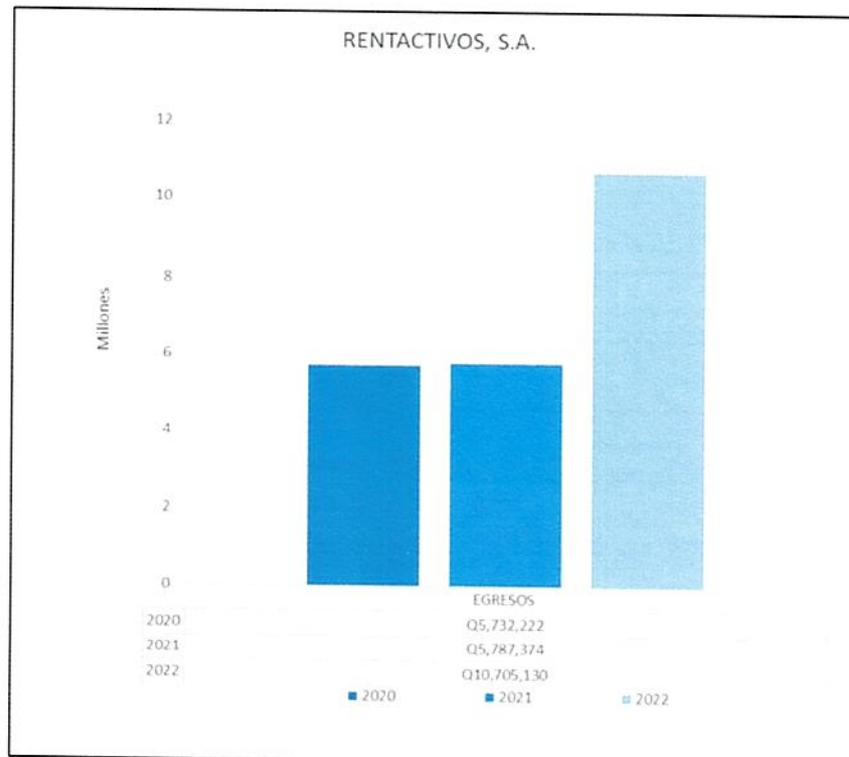
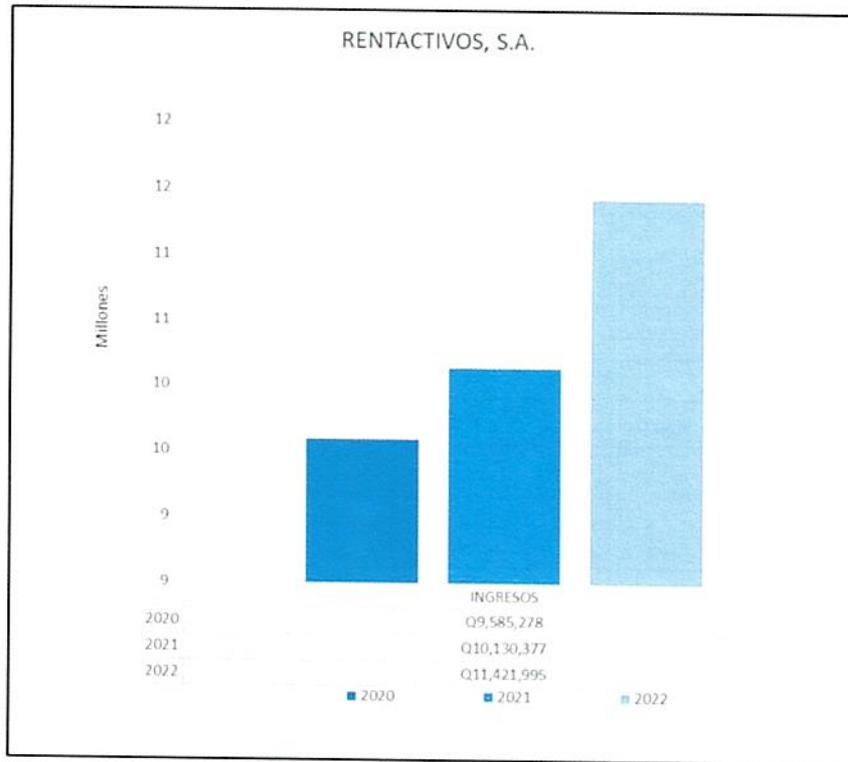
Por su parte, los pasivos totales alcanzaron un monto de Q.247,151,420, mostrando un incremento de Q. 124,257,712 (50.28%).



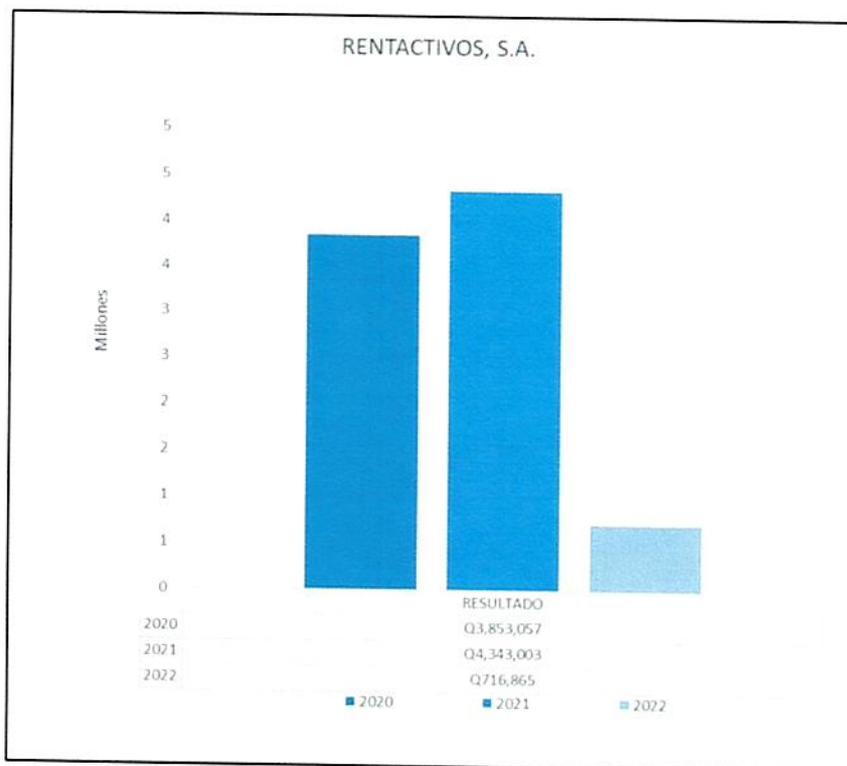
El pasivo corriente es de Q. 47, 422,166 el cual incrementó en gran medida al saldo de proveedores y cuentas por pagar entre compañías relacionadas, por otra parte, el pasivo no corriente es de Q. 199,729,254 que se debe al otorgamiento de préstamo bancario esto para financiar los proyectos inmobiliarios activos y adquisición de activos fijos. Por su parte, el patrimonio no mostró movimientos relevantes.



Respecto a los resultados del ejercicio, los ingresos del período equivalen a Q.11,421,995 mientras que los gastos administrativos y financieros ascienden a Q.10,705,130, teniendo como resultado una utilidad operativa de Q. 716,865.



Por lo tanto, al cierre del año 2022, RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA registró una ganancia de Q. 716,865, en donde el mayor impacto en el resultado del ejercicio fueron los gastos financieros por pago de intereses por préstamos bancarios, así mismo durante el ejercicio el flujo de efectivo obtenido a través de los préstamos bancarios y préstamos entre compañías relacionadas se utilizó para realizar inversiones en la adquisición de nuevos activos fijos que permitirán en el futuro aumentar la rentabilidad.



Como siempre, agradecemos la confianza de los Señores Accionistas, quedando a sus órdenes para cualquier información que consideren necesaria.

Atentamente,

Yessica Lisbeth Morales Hernández de Morán
ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL
RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA



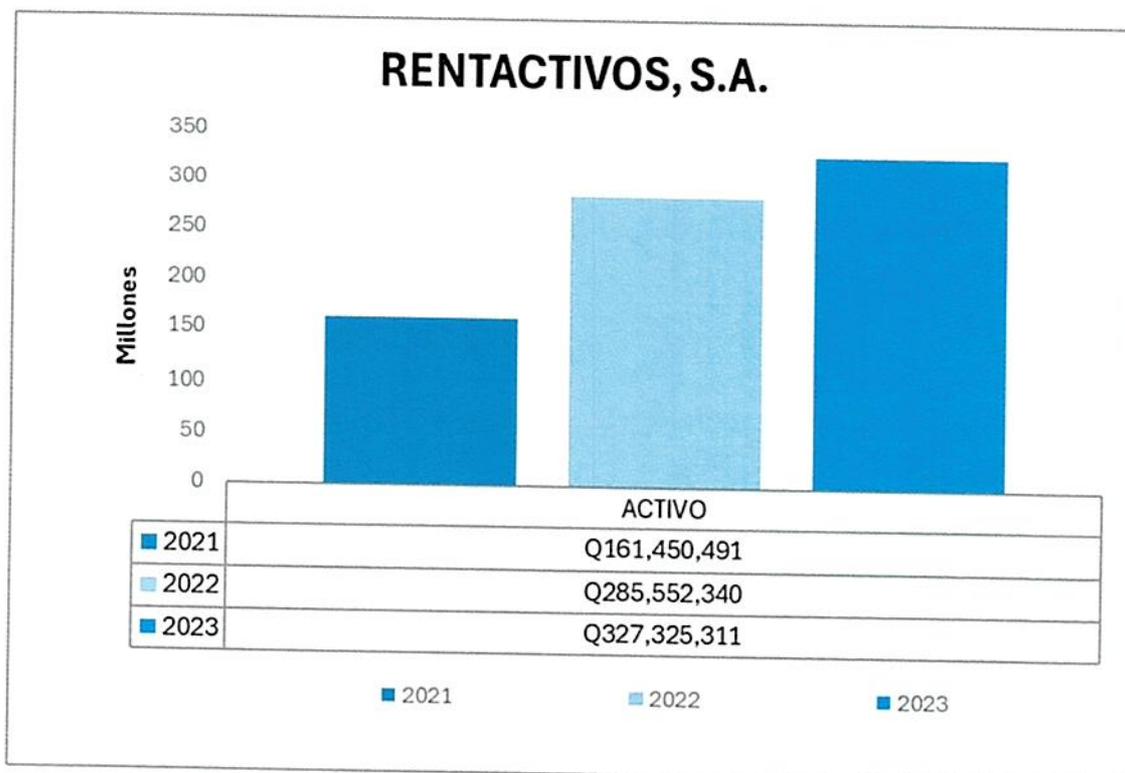
Señores Accionistas

Al presentarles mi cordial saludo, tengo el agrado de informarles el resultado de las principales operaciones de RENTACTIVOS, S.A. de enero a diciembre de 2023.

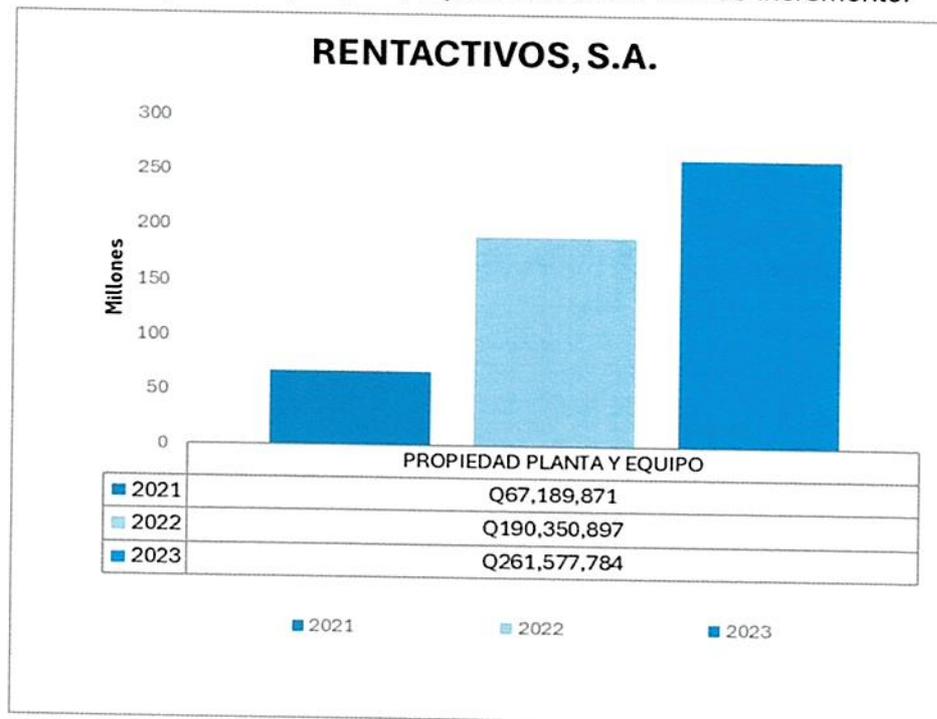
La entidad RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA tiene como actividad principal la participación en cualquier forma en la constitución de toda clase de Sociedades, Empresas, Fundaciones, Asociaciones y otras formas de personas jurídicas, nacionales o extranjeras, sea como fundador, accionista, socio, miembro, asociado integrante, de la misma, o como miembro de cualquiera de los órganos de tales personas jurídicas, en cualquier otra forma y otros que consta en la Escritura Social.

Al 31 de diciembre de 2023 se presentaron los siguientes resultados:

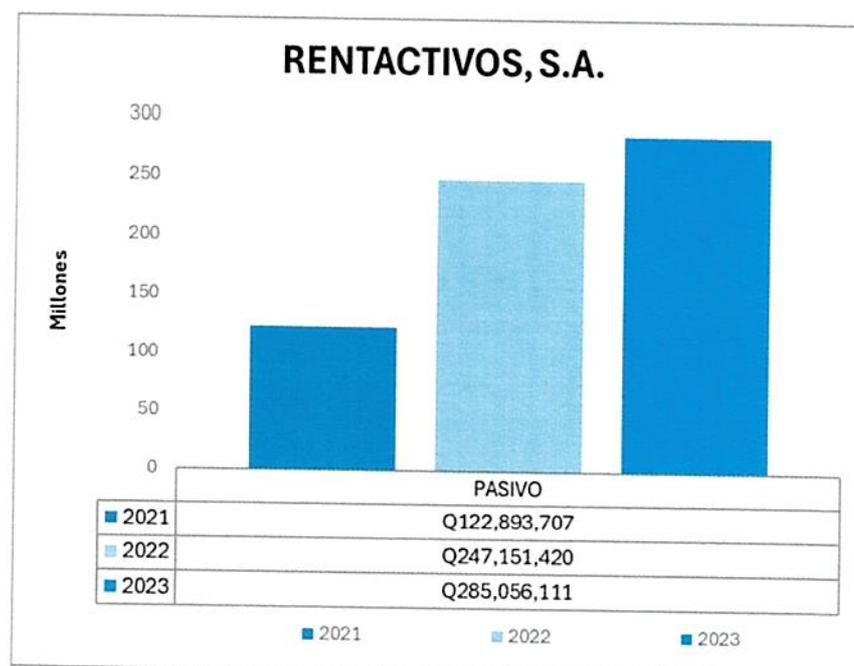
El total de activos al cierre del año 2023 asciende a Q. 327,325,311, mostrando un incremento significativo de Q. 41,772,971 (14.63%) en comparación al año 2022.



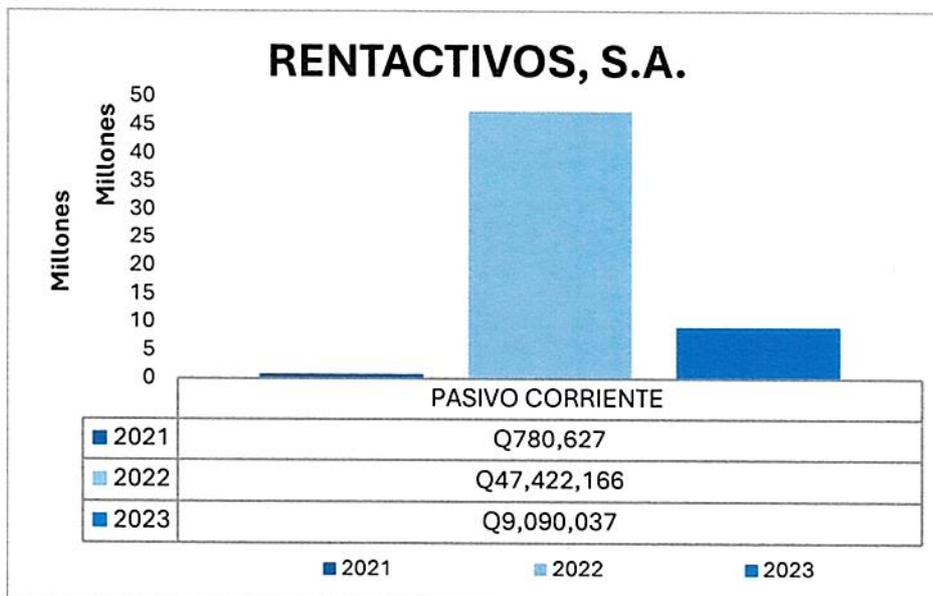
El rubro de Propiedad Planta y Equipo incrementó significativamente por adquisición de nuevas propiedades y construcción de proyectos tales como: Construcción del Complejo Cuyotenango el cual incluye a las Bodegas de Sala de Jarabes, Materia Prima, Boulevard de Camiones, Centro de Distribución, Bodega #7, Bodega #8, Bodega #9, Mejoras en Planta Cuyotenango y Bodega Agencia Cuyotenango. En la gráfica se aprecia el alza con relación al año anterior por Q. 71,226,887, equivalente al 37.42% de incremento.



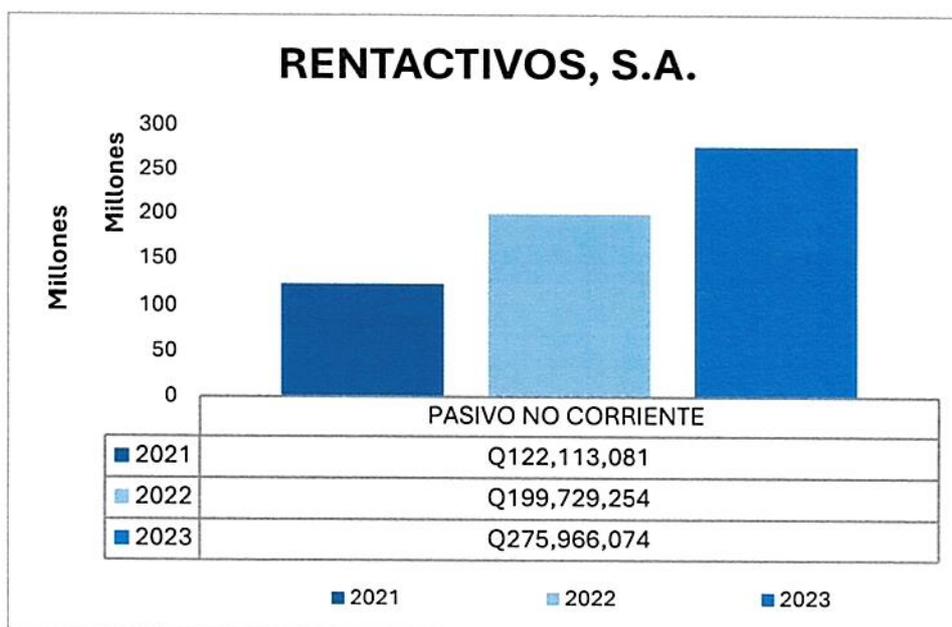
Por su parte, los pasivos totales alcanzaron un monto de Q. 285,056,111, mostrando un incremento de Q. 37,904,691 (15.34%).



El pasivo corriente al 31 de diciembre del año 2023 es de Q.9,090,037, la disminución obedece a la se cancelación de la Planta Cuyotenango.



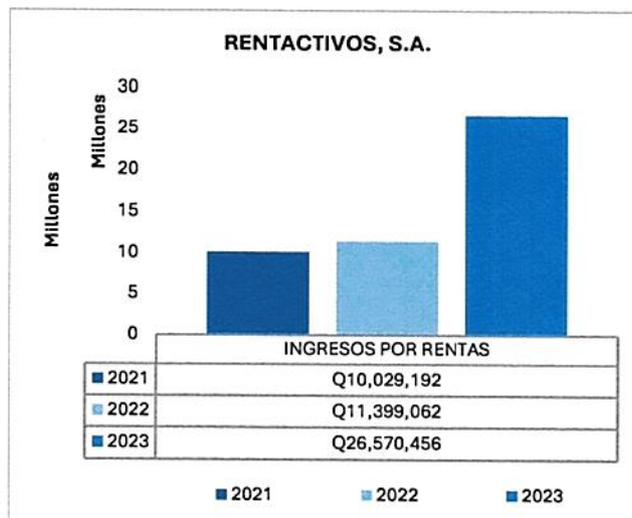
Por otra parte el pasivo no corriente es de Q. 275,966,074 el cual incrementa en Q76,236,820 y representa a nivel porcentual el (38.17%), este incremento se adquiere por medio de financiamientos bancarios para desarrollar los proyectos inmobiliarios.



Por su parte el patrimonio se mantiene estable, no mostrando cambios en el capital pagado y las utilidades retenidas de periodos anteriores.

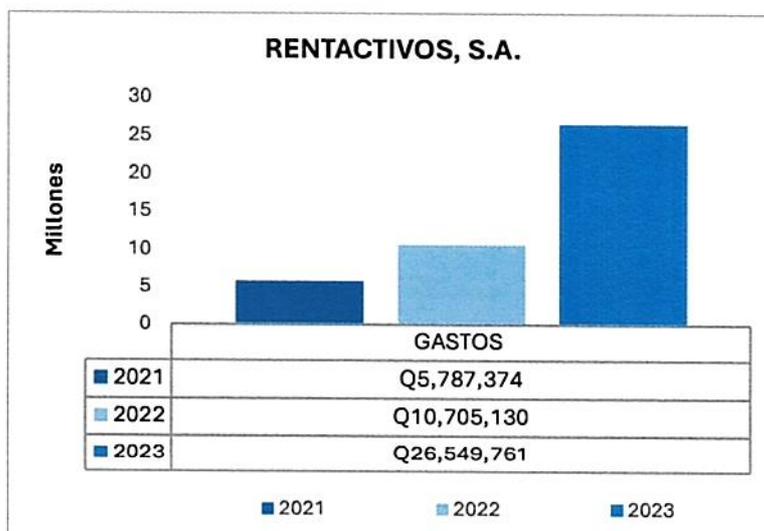


Con relación a los resultados del ejercicio, los ingresos por arrendamientos del período equivale a Q.26,570,456, esto debido a que se percibieron ingresos de los proyectos de construcción finalizados tales como Bodega Cuyotenango Mercadeo, Bodega Construfácil Escuintla, Bodega Suma Petén, Planta Cuyotenango y Complejo Cuyotenango, lo cual provoca un incremento de Q. 15,171,394.

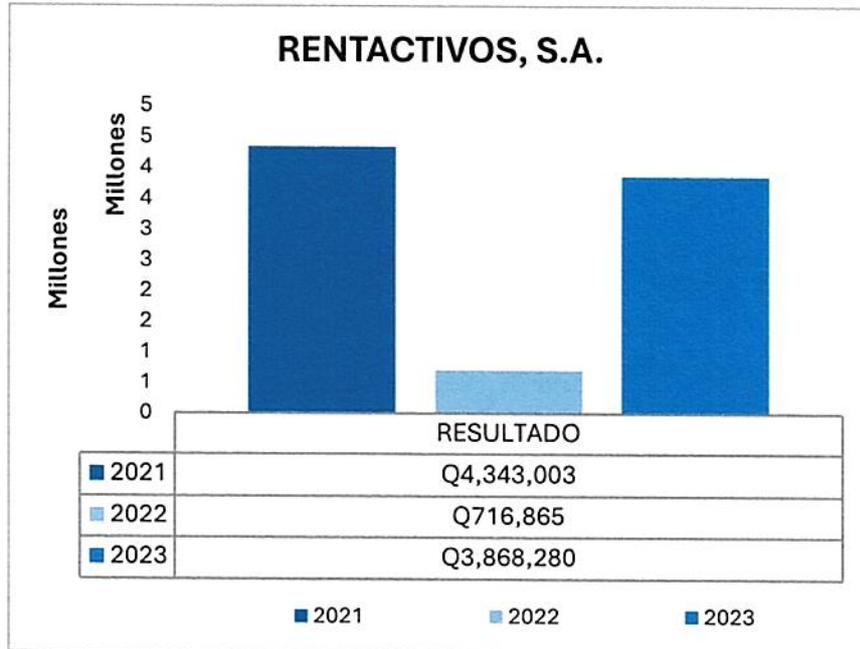


Al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2023, se obtuvieron ingresos financieros por Inversiones en Certificados a plazo fijo por Q. 1,377,294, Intereses percibidos por cuentas por cobrar empresas relacionadas por Q. 1,565,404 y Diferencial Cambiario a favor obtenido por la valuación en moneda extranjera de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de Q. 904,884 haciendo un total de otros ingresos por Q. 3,847,585.

Los gastos administrativos y financieros ascienden a Q.26,549,761, con un incremento de Q.15,844,631.

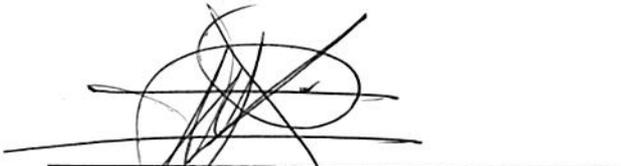


Al 31 de diciembre del año 2023, RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA registró una Utilidad Neta de Q. 3,868.280.



Como siempre, agradecemos la confianza de los Señores Accionistas, quedando a sus órdenes para cualquier información que consideren necesaria.

Atentamente,



Ricardo Antonio Tuch Porón
ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL
RENTACTIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA



Mobiliare Latam, S.A. y Subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Consolidados de Situación Financiera
Estados Consolidados de Utilidades
Estados Consolidados de Utilidades Integrales
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados





Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de Mobiliare Latam, S.A. y Subsidiarias:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Mobiliare Latam, S.A. y Subsidiarias (en adelante el “Grupo”), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de utilidades, de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera consolidada de Mobiliare Latam, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los Auditores en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. 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 consolidados 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 el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.



Lic. José A. Martínez Cartagena
Colegiado No. CPA - 12077

Guatemala, 4 de julio de 2024

Estados Consolidados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2023 US\$	2022 US\$
Activos		
Activos no corrientes:		
Propiedades de inversión (nota 8)	639,643,207	525,793,356
Activos fijos, neto (nota 9)	331,754	235,270
Impuestos por acreditar (nota 10)	1,812,000	166,626
Otros activos (nota 11)	333,417	428,143
Total activos no corrientes	642,120,378	526,623,395
Activos corrientes:		
Impuestos por acreditar (nota 10)	10,627,338	14,602,820
Anticipos por compras de inmuebles (nota 12)	199,254	800,000
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 13)	7,175,507	5,975,507
Gastos pagados por anticipado (nota 14)	1,695,145	5,309,917
Clientes (nota 27)	334,493	1,103,041
Efectivo (nota 15)	13,900,080	8,903,461
Total activos corrientes	33,931,817	36,694,746
	676,052,195	563,318,141
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos no corrientes:		
Préstamos bancarios a largo plazo, menos porción corriente (nota 16)	260,788,437	201,911,130
Documentos por pagar con partes relacionadas (nota 13)	10,947,008	12,972,715
Depósitos en garantía recibidos de clientes (nota 17)	5,755,621	3,635,550
Impuesto diferido pasivo (nota 25)	15,692,460	11,670,212
Total pasivos no corriente	293,183,526	230,189,607
Pasivos corrientes:		
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 16)	21,727,117	42,591,004
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 18)	25,755,523	36,332,372
Total pasivos corrientes	47,482,640	78,923,376
Total pasivos	340,666,166	309,112,983
Van	340,666,166	309,112,983

(Continúa)

Estados Consolidados de Situación Financiera

	2023 US\$	2022 US\$
Vienen	<u>340,666,166</u>	<u>309,112,983</u>
Patrimonio de los accionistas (controladora):		
Capital pagado (nota 19)	103,787,439	97,143,126
Prima sobre acciones (nota 19)	62,281,134	62,837,029
Utilidades no distribuidas	124,957,992	70,027,168
Reserva legal	2,703,985	2,169,033
Aportes a futuras capitalizaciones (nota 19)	133,720	396,314
Ajuste por conversión	<u>3,033,438</u>	<u>4,244,836</u>
Total patrimonio atribuible a los accionistas del Grupo	296,897,708	236,817,506
Participaciones no controladoras (nota 20)	<u>38,488,321</u>	<u>17,387,652</u>
Total patrimonio	335,386,029	254,205,158
Compromisos (nota 26)		
Total pasivos y patrimonio	<u><u>676,052,195</u></u>	<u><u>563,318,141</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estados Consolidados de Utilidades

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2023 US\$	2022 US\$
Ingresos por servicio (notas 21 y 26)	53,266,121	36,318,242
Costo de servicio (nota 22)	<u>(4,919,889)</u>	<u>(3,340,795)</u>
Utilidad bruta de servicios	48,346,232	32,977,447
Otros ingresos (nota 23)	40,556,596	13,354,239
Gastos generales y de administración (nota 22)	(4,236,213)	(2,705,380)
Otros gastos (nota 23)	<u>(8,804)</u>	<u>-</u>
Utilidad en operación	84,657,811	43,626,306
Ingresos financieros (nota 24)	2,739,149	202,185
Costos financieros (nota 24)	<u>(16,816,826)</u>	<u>(8,047,080)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	70,580,134	35,781,411
Impuesto sobre la renta:		
Corriente (nota 25)	(4,215,813)	(2,779,007)
Diferido gasto (nota 25)	<u>(4,022,248)</u>	<u>(1,109,801)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta	<u>(8,238,061)</u>	<u>(3,888,808)</u>
Utilidad neta	<u>62,342,073</u>	<u>31,892,603</u>
Ganancias atribuibles a:		
Accionistas del Grupo	55,650,751	30,242,857
Participaciones no controladoras	<u>6,691,322</u>	<u>1,649,746</u>
Utilidad neta del año	<u>62,342,073</u>	<u>31,892,603</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estados Consolidados de Utilidades Integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2023 US\$	2022 US\$
Utilidad neta	<u>62,342,073</u>	<u>31,892,603</u>
Otras utilidades integrales:		
Partidas que no se clasifican en el resultado del año, sino que forman parte del patrimonio:		
Ajuste por conversión de moneda del período	<u>(619,432)</u>	<u>3,366,617</u>
Total de otras utilidades integrales	<u>(619,432)</u>	<u>3,366,617</u>
Total de utilidades integrales del año	<u>61,722,641</u>	<u>35,259,220</u>
Ganancias integrales atribuibles a:		
Accionistas del Grupo	54,439,353	33,611,240
Participaciones no controladoras	<u>7,283,288</u>	<u>1,647,980</u>
Total de utilidades integrales del año	<u>61,722,641</u>	<u>35,259,220</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Atribuible a los accionistas del Grupo								
	Capital pagado US\$	Prima sobre acciones US\$	Aportes a futuras capitalizaciones US\$	Reserva legal US\$	Utilidades no distribuidas US\$	Otros resultados integrales US\$	Total US\$	Participaciones no controladoras US\$	Total patrimonio US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2022	97,143,126	62,837,029	396,314	2,169,033	70,027,168	4,244,836	236,817,506	17,387,652	254,205,158
Utilidad integral del año:									
Utilidad neta	-	-	-	-	55,650,751	-	55,650,751	6,691,322	62,342,073
Otras utilidades integrales:									
Ajuste por conversión del año	-	-	-	-	-	(1,211,398)	(1,211,398)	591,966	(619,432)
Total de otras utilidades integrales	-	-	-	-	-	(1,211,398)	(1,211,398)	591,966	(619,432)
Total de utilidades integrales del año	-	-	-	-	55,650,751	(1,211,398)	54,439,353	7,283,288	61,722,641
Transacciones con accionistas registradas directamente contra el patrimonio:									
Incremento por aportes a capital	13,000,000	-	-	-	-	-	13,000,000	7,262,213	20,262,213
Traslados	(6,618,281)	(555,895)	-	(1,656)	(183,319)	-	(7,359,151)	7,359,151	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	(803,983)	(803,983)
Capitalización de aportes	262,594	-	(262,594)	-	-	-	-	-	-
Traslado de reserva legal	-	-	-	536,608	(536,608)	-	-	-	-
Total de transacciones con accionistas del Grupo	6,644,313	(555,895)	(262,594)	534,952	(719,927)	-	5,640,849	13,817,381	19,458,230
Saldo al 31 de diciembre de 2023	103,787,439	62,281,134	133,720	2,703,985	124,957,992	3,033,438	296,897,708	38,488,321	335,386,029

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Atribuible a los accionistas del Grupo								
	Capital pagado US\$	Prima sobre acciones US\$	Aportes a futuras capitalizaciones US\$	Reserva legal US\$	Utilidades no distribuidas US\$	Otros resultados integrales US\$	Total US\$	Participaciones no controladoras US\$	Total patrimonio US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2021	81,023,267	62,726,562	1,080,458	1,733,932	44,949,714	876,453	192,390,386	13,381,798	205,772,184
Utilidad integral del año:									
Utilidad neta	-	-	-	-	30,242,857	-	30,242,857	1,649,746	31,892,603
Otras utilidades integrales:									
Ajuste por conversión del año	-	-	-	-	-	3,368,383	3,368,383	(1,766)	3,366,617
Total de otras utilidades integrales	-	-	-	-	-	3,368,383	3,368,383	(1,766)	3,366,617
Total de utilidades integrales del año	-	-	-	-	30,242,857	3,368,383	33,611,240	1,647,980	35,259,220
Transacciones con accionistas registradas directamente contra el patrimonio:									
Incremento por aportes a capital	10,315,856	-	-	-	-	-	10,315,856	-	10,315,856
Incorporaciones al Grupo	5,119,859	110,467	-	-	-	-	5,230,326	-	5,230,326
Traslados	-	-	-	-	(2,565,380)	-	(2,565,380)	2,780,236	214,856
Dividendos pagados	-	-	-	-	(2,164,922)	-	(2,164,922)	(456,225)	(2,621,147)
Capitalización de aportes	684,144	-	(684,144)	-	-	-	-	-	-
Traslado de reserva legal	-	-	-	435,101	(435,101)	-	-	33,863	33,863
Total de transacciones con accionistas del Grupo	16,119,859	110,467	(684,144)	435,101	(5,165,403)	-	10,815,880	2,357,874	13,173,754
Saldo al 31 de diciembre de 2022	97,143,126	62,837,029	396,314	2,169,033	70,027,168	4,244,836	236,817,506	17,387,652	254,205,158

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2023 US\$	2022 US\$
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	62,342,073	31,892,603
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		
Gasto por intereses por préstamos bancarios	16,762,852	7,929,902
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	4,215,213	2,779,007
Impuesto sobre la renta diferido	4,022,248	1,109,801
Depreciaciones	92,123	94,302
Ajuste por valor razonable de las propiedades de inversión	(40,222,477)	(11,098,008)
Ingreso por dividendos recibidos	-	(2,123,290)
Ajuste por conversión	(619,432)	(139,776)
Intereses sobre depósitos bancarios	(522,309)	(62,409)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(59,882)	-
	<u>46,011,009</u>	<u>30,382,132</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Adquisición de inmuebles destinados a propiedades de inversión	(73,756,163)	(206,300,746)
Impuesto al valor agregado	2,727,136	(7,422,588)
Otros activos	94,726	(3,990)
Impuestos por acreditar	-	194,663
Anticipos por compras de inmuebles	600,746	(800,000)
Clientes	768,548	(986,661)
Gastos pagados por anticipado	3,614,772	(5,146,543)
Depósitos en garantía recibidos de clientes	2,120,071	1,446,454
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,576,849)	37,201,427
	<u>(74,407,013)</u>	<u>(181,817,984)</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de operación	(28,396,004)	(151,435,852)
Impuesto sobre la renta pagado	(4,612,841)	(4,998,609)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación	<u>(33,008,845)</u>	<u>(156,434,461)</u>
Van	<u>(33,008,845)</u>	<u>(156,434,461)</u>

(Continúa)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

	2023 US\$	2022 US\$
Vienen	<u>(33,008,845)</u>	<u>(156,434,461)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Financiamiento otorgado a partes relacionadas	(1,200,000)	(805,741)
Intereses recibidos sobre cuentas bancarias	522,309	62,409
Adquisición de activos fijos	(188,607)	(68,204)
Efectivo recibido por complemento de pago de la inversión en acciones	188,671	-
Dividendos recibidos	-	2,123,290
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por actividades de inversión	<u>(677,627)</u>	<u>1,311,754</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Proveniente de préstamos bancarios	74,652,577	160,123,332
Aportes de capital pagado	13,000,000	15,435,715
Aportes a capital de las no controladoras	7,262,213	-
Amortización de préstamos bancarios	(36,639,157)	(6,477,931)
Intereses pagados sobre préstamos bancarios	(16,762,852)	(7,929,902)
Amortización de documentos por pagar con partes relacionadas	(2,025,707)	(103,708)
Pago de dividendos	-	(2,164,922)
Pago de dividendos a las no controladoras	(803,983)	(456,225)
Flujos netos de efectivo provistos por actividades de financiamiento	<u>38,683,091</u>	<u>158,426,359</u>
Aumento neto en el efectivo	4,996,619	3,303,652
Efectivo al inicio de año	<u>8,903,461</u>	<u>5,599,809</u>
Efectivo al final del año	<u><u>13,900,080</u></u>	<u><u>8,903,461</u></u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

1 Entidad que Informa

Grupo Mobiliare, S.A. y Subsidiarias en conjunto se refieren como “el Grupo” en estos estados financieros consolidados, es una sociedad anónima organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá con fecha 19 de diciembre de 2019 y cuyo fin es administrar las inversiones y actividades de sus subsidiarias. La compañía es la matriz del grupo conformado por sociedades en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Colombia, Ecuador y Perú, las cuales se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles. El Grupo está formado por las siguientes sociedades:

País	Compañía	Porcentaje de participación	
		31 de diciembre 2023	2022
		Matriz Última	Matriz Última
Panamá	Mobiliare Latam, S.A.		
Panamá	TP5, Inc.		
Guatemala	- Administradora de Inmuebles del Sur, S.A.	85	85
Guatemala	- Administradora de Inmuebles TT, S.A.	85	85
Guatemala	- Vlatko, S.A.	85	85
Panamá	Triple Holding, S.A.		
Guatemala	- Administradora de Inmuebles, S.A.	67	67
Panamá	Tandil Group, S.A.		
Guatemala	- Inversiones Taj de Guatemala, S.A.	67	67
Panamá	Helder Global, Inc.	100	100
Guatemala	- Calidad Urbana, S.A.	100	100
Guatemala	- Corporación Opera Prima, S.A.	100	100
Panamá	Gerdex Assets, Inc.	100	100
El Salvador	- Inmobiliaria las Cascadas, S.A. de C.V.	100	100
El Salvador	- Inversiones Cascadas, Ltda. de C.V.	100	100
México	- ML Mérida, S.A. de C.V.	50	50
México	- Fideicomiso Juárez Actinver F/5480	30	30
Costa Rica	- Parque Logístico Ruta 1, S.A.	71	71
Costa Rica	- Complejo Pacífico, S.A.	70	70
Costa Rica	- Mobiliare Prime, S.A.	100	100
Panamá	Corato Corp.	100	100
	- Administradora Guatemalteca de		
Guatemala	Inmuebles del Norte, S.A.	87	87
Panamá	Actirent Corp.	100	100
Guatemala	- Macrorent, S.A.	100	100
Guatemala	- Rentactivos, S.A.	100	100
Guatemala	- Centrorent, S.A.	100	100
El Salvador	- Macrorent El Salvador, S.A. de C.V.	100	100

Notas a los Estados Financieros Consolidados

País	Compañía	Porcentaje de Participación	
		31 de diciembre 2023	2022
El Salvador	- Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar	60	60
Honduras	- Actirent Honduras, S.A.	100	100
Nicaragua	- Centrorent, S.A.	100	100
Panamá	Comisariado Centroamericano de Consultorías, S.A,		
Guatemala	- Star Projects, S.A.	100	100
Panamá	Odema Capital, S.A.	100	100
Colombia	- Odema Capital Fideicomiso	100	100
Colombia	- Odema Colombia, S.A.S.	100	100
Ecuador	- Odema, S.A.S.	100	100
El Salvador	- Inmobiliaria el Rodeo, S.A. de C.V.	100	100
El Salvador	- Bira, S.A. de C.V.	100	-
México	- ML Mérida, S.A. de C.V.	50	50
México	- Fideicomiso Juárez Actinver F/5480	30	30

2 Bases de Contabilización

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB).

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2023 han sido aprobados para emisión por la Administración el 13 de mayo de 2024.

El resumen de las políticas contables aplicadas se incluye en la nota 6.

3 Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados y sus notas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional y de reporte de las siguientes compañías: Mobiliare Latam, S.A. (matriz última); las subsidiarias consolidadas constituidas en Guatemala, El Salvador, Panamá, Ecuador.

La moneda funcional y de reporte del resto de compañías consolidadas es la moneda de curso legal de cada país (Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Colombia, México y Perú), y sus estados financieros se convierten a dólares de los Estados Unidos de América, para propósitos de consolidación, de conformidad con las bases que se describen en la nota 6.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

4 Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los saldos finales pueden diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan regularmente. Los cambios en las estimaciones contables se reconocen prospectivamente.

a Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

Nota 6e	Propiedades de inversión: valuación y determinación de valores razonables.
Nota 6c	Instrumentos financieros: valuación y determinación de valores razonables.
Nota 6m	Reconocimiento de ingresos: determinación de si el ingreso procedente de los servicios de arrendamiento es reconocido a lo largo del tiempo o en el momento determinado.
Nota 6r (ii)	Impuesto sobre la renta diferido.
Nota 6i	Provisiones.

b Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en los estimados a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en los montos de activos y pasivos en el período contable posterior al de reporte se incluye en la siguiente nota:

Nota 6e	Propiedades de inversión: supuestos claves relacionados con la determinación del valor razonable, incluyendo la estimación de los rendimientos esperados, las técnicas de valoración y los datos de entrada no observables significativos.
Nota 6i	Reconocimiento y medición de provisiones: supuestos claves relacionados con la probabilidad y magnitud de una salida de recursos económicos.

i. Medición del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Se cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La administración tiene la responsabilidad general por la supervisión financiera de todas las mediciones significativas del valor razonable y que reporta directamente a la Junta Directiva.

Esta función de supervisión revisa por lo menos una vez al año los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización.

Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, la administración evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos se informan a la Junta Directiva. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo se utilizan datos de mercado observables siempre que sea posible.

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, según se describe a continuación:

- *Nivel 1*: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- *Nivel 2*: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- *Nivel 3*: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total. Se reconocen las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable en la fecha de reporte del período contable en el que ocurrió el cambio.

No se cuenta con valoraciones nivel 1 y 2, los activos correspondientes a las propiedades de inversión se miden de acuerdo con las técnicas de valoración nivel 3.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Para los instrumentos financieros que son de naturaleza a corto plazo se considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable y no se utiliza ninguna técnica de valoración.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Notas 6d y 8 – Propiedades de inversión; y
- Nota 28 – Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos.

5 Bases de Medición

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de los activos correspondientes a propiedades de inversión que están registrados a su valor razonable.

Para los instrumentos financieros (efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar) su valor en libros se aproxima a su valor razonable debido al corto plazo de vencimiento de estos instrumentos.

6 Políticas Contables Significativas

Las políticas contables que se describen a continuación han sido aplicadas consistentemente por las compañías incluidas en la consolidación y durante los períodos contables presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

a Base de Consolidación

i. Subsidiaria

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad, cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que el control inició hasta el término de este. Las compañías que se incluyen en la consolidación se describen en la nota 1.

ii. Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Los cambios en la participación en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

iii. Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Las participaciones en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, cuando las hay, incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto. Una asociada es una entidad sobre la que se tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que se tiene control conjunto, mediante el cual se tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iv. Saldos y transacciones eliminados en la consolidación

Las transacciones entre las compañías consolidadas; así como los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas originadas por esas transacciones, han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

b Moneda Extranjera

i. Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones de las subsidiarias incluidas en la consolidación en moneda extranjera diferente al dólar de los Estados Unidos de América se convierten a la moneda funcional respectiva en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras diferente al dólar de los Estados Unidos de América, a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional con base en las tasas de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que se valúan al valor razonable en una moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se valúan al costo histórico en una moneda extranjera no se convierten.

ii. Negocios en el extranjero

Los activos y pasivos de negocios en el extranjero se convierten a dólares de los Estados Unidos usando las tasas de cambio a las fechas de las transacciones.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las diferencias en conversión de moneda extranjera se reconocen en otros resultados y se presentan en la reserva de conversión, excepto cuando la diferencia de conversión se distribuye a la participación no controladora.

c Instrumentos Financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los saldos de deudores comerciales se reconocen inicialmente cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición.

Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del período contable subsiguiente al período en que se efectuó el cambio de modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera, ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por re-expresión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o bien no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando las obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien han expirado. Así mismo, se da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero son objeto de compensación, de manera que se presenta en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tiene, en el momento actual, el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

d Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. Los costos posteriores en ampliaciones y mejoras que amplían la vida útil se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de propiedades de inversión vayan a influir hacia el Grupo y el costo del elemento puede determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenimientos continuos se registran en resultados cuando se incurren. Los proyectos en desarrollo se miden al costo acumulado de construcción, que incluye la capitalización de intereses por préstamos obtenidos en forma específica para la construcción e instalación de estos activos.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros de elemento) se reconoce en resultados. Cuando se vende una propiedad de inversión previamente clasificada como activos fijos, cualquier importe relacionado incluido en la reserva de revaluación es transferido a las ganancias acumuladas.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamientos otorgados, si hubiera, se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo de este.

e Activos Fijos

i. Activos adquiridos

El mobiliario y equipo, maquinaria, herramientas y equipo de computación se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, si las hay. El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra; así como cualquier otro costo directamente atribuible para colocar el activo en condiciones de uso, y los costos de dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

Las utilidades o pérdidas por la venta o disposición de una partida de activos fijos se determinan comparando el precio de venta con el valor en libros del activo vendido; y se reconocen en otros ingresos o gastos operativos, en el estado consolidado de utilidades.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

ii. Desembolsos posteriores a la adquisición

Los costos de reemplazo de una parte de un elemento de activos fijos se reconocen como parte del valor en libros del elemento, si es probable que los beneficios económicos futuros asociados al mismo fluyan hacia el Grupo y estos pueden ser medidos con fiabilidad.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de los estados financieros consolidados. Los desembolsos por concepto de mantenimientos, reparaciones y mejoras menores se cargan a los resultados del período contable en que se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se contabiliza en el estado consolidado de utilidades bajo el método de línea recta utilizando tasas basadas en la vida útil estimada de los activos fijos. Las vidas útiles estimadas en años se detallan a continuación:

Rubro	Vida útil estimada
Equipo de computación	3 años
Mobiliario y equipo	5 años
Herramientas	5 años

No se asigna valor residual a los activos fijos totalmente depreciados, el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas hasta que estos activos son vendidos o retirados.

f Deterioro del Valor de los Activos

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

Las correcciones de valor se miden por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas, excepto en lo siguiente:

- instrumentos financieros que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos financieros y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Se considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si hubiera alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado de la probabilidad de las pérdidas crediticias, considerándose como la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando ha ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los saldos de cuentas por cobrar comerciales normalmente no exceden más de 30 días en cobrarse por lo que la administración no ha considerado el registro de una estimación para cuentas de recuperación dudosa.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este.

En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 90 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares.

Históricamente los saldos de clientes que han llegado a tener una mora de 90 días no ha sido significativos.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de reporte, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si hay algún indicio de deterioro. Si hay tales indicios, se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación de deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo. El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos estimados de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen para reducir el importe en libros de los activos de la unidad generadora de efectivo sobre una base de prorratio.

g Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar se registran a su valor nominal, el cual se asemeja a su valor razonable debido al corto plazo para su liquidación.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- h Depósitos en Garantía Recibidos de Clientes**
Los depósitos que se reciben de los clientes al celebrarse los contratos de arrendamiento se registran en las cuentas de pasivos y se reembolsan a los clientes al término del contrato, o bien pueden ser considerados como no reembolsables según lo consideren y concuerden ambas partes. La política es clasificar estos depósitos como pasivos no corrientes cuando no se anticipa que los contratos se cancelen en el próximo año.
- i Provisiones**
Se reconoce una provisión en el estado consolidado de situación financiera si como resultado de eventos pasados el Grupo tiene una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable, y es probable que se requiera la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación. El valor estimado de esa provisión se ajusta a la fecha de reporte afectando los resultados período.
- j Beneficios por Despido o Terminación – Indemnizaciones Laborales**
La política del Grupo es pagar indemnizaciones laborales de acuerdo con las leyes de cada país donde están domiciliadas las compañías incluidas en la consolidación y de registrar los pagos contra los resultados del período contable en que se efectúan, lo anterior aplica para las compañías que tengan contratado personal en nómina.
- No se tienen establecidos planes de beneficios definidos de jubilación para los empleados ni ningún otro tipo de beneficios post-retiro.
- k Dividendos Decretados**
Los dividendos para los accionistas se decretan con base en beneficios justificados y realizados de conformidad con las disposiciones legales aplicables. En adición a la utilidad neta de cada año, también se pueden distribuir las utilidades no distribuidas acumuladas. Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea General de Accionistas, rebajando la cuenta de utilidades no distribuidas y registrando una cuenta por pagar. Por lo regular el pago se hace efectivo durante el año en el que se decreta el dividendo.
- l Reserva Legal**
Para las compañías del Grupo domiciliadas en Guatemala la política es registrar una reserva de conformidad con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de la República de Guatemala, la cual indica que toda sociedad debe separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal.

Esta no puede ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Sin embargo, anualmente puede capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

La política del Grupo es separar un porcentaje de las utilidades netas para formar la reserva legal, la cual podrá ser distribuida, cumpliendo la legislación de cada localidad. En el caso de las subsidiarias panameñas no se tiene la obligación de constituir una reserva legal.

m Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de los servicios de arrendamiento de sus propiedades de inversión bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos se miden en función de la contraprestación especificada en un contrato con un cliente y excluye los importes recogidos en nombre de terceros. El Grupo reconoce los ingresos cuando presta el servicio al cliente, neto del impuesto al valor agregado, rebajas y descuentos. El modelo de reconocimiento de ingresos aplicado a los contratos con los clientes considera el siguiente análisis de transacción basado en cinco pasos para determinar cuánto y cuándo se reconocen los ingresos:

1. Identificar el contrato con un cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
3. Determinar el precio de transacción.
4. Asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.
5. Reconocer los ingresos cuando (o cómo) la entidad satisfaga una obligación de desempeño.

El precio de la transacción para un contrato se asigna entre las obligaciones de desempeño con base en sus precios de venta independientes relacionados. El precio de la transacción para un contrato excluye cualquier monto cobrado por cuenta de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado, lo que ocurre cuando los servicios de arrendamiento son prestados a los clientes, que es el momento en el que estos adquieren el control y asumen los riesgos y beneficios de los servicios. Por lo general las facturas son pagaderas dentro de un plazo de 30 días.

n Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen en el estado consolidado de utilidades por el método contable de lo devengado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

o Gastos por Arrendamientos Operativos

Los gastos realizados bajo contratos de arrendamiento operativo de bajo valor o con plazo no mayor a un año se reconocen en el estado consolidado de utilidades.

p Ingreso y Costo Financiero Neto

El ingreso y costo financiero neto comprende los ingresos y los costos financieros. Los ingresos financieros incluyen intereses sobre el efectivo depositado en cuentas bancarias, los que se reconocen en el estado consolidado de utilidades por el método contable de lo devengado, usando el método del interés efectivo. Incluyen además ingresos por diferencial cambiario que se reconocen en el estado consolidado de utilidades.

Los costos financieros incluyen gastos bancarios y pérdidas por diferencial cambiario que se reconocen en el estado consolidado de utilidades.

q Arrendamientos

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, se distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, se ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

Como arrendatario

Cuando exista una transacción de arrendamiento significativa, la política del Grupo es reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

r Impuesto sobre la Renta

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto sobre la renta corriente y diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto que se estima pagar sobre la renta o ingreso gravable para el año, utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de reporte; así como cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

ii. Diferido

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce considerando las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para propósitos financieros y las cifras reportadas para propósitos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se mide utilizando las tasas de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando estas sean reversadas, con base en la legislación vigente o sustancialmente aprobada a la fecha de reporte.

Se reconoce un activo por impuesto sobre la renta diferido sobre las diferencias temporales deducibles si se determina que es probable que en el futuro se generen utilidades gravables contra las cuales estas puedan ser utilizadas.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y el Grupo no ha refutado esta presunción.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se revisan a cada fecha de reporte y se reducen en la medida en que deje de ser probable que el beneficio del impuesto se realice. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si cumplen ciertos criterios.

7 Normas Emitidas aún no Vigentes

a) Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará. Las modificaciones incluyen lo siguiente:

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: Se ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del período contable sobre el que se informa, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del período contable sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: Se ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la entidad cumple las condiciones especificadas establecidas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: La cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.
- La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

b) Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios.

La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios. Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

c) Pasivos por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos— Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

d) Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

e) Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y

permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

f) Ausencia de Convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.

Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo.

Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

8 Propiedades de Inversión

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Sociedad	Descripción de la Propiedad	País	31 de diciembre	
				2023 US\$	2022 US\$
	Administradora Guatemalteca de Inmuebles del Norte, S.A.	Pradera East (a)	Guatemala	28,800,000	28,600,000
	Administradora de Inmuebles del Sur, S.A.	Torre Pradera (a)	Guatemala	28,538,080	27,200,000
	Adisa, S.A.	World Technology Center – WTC (a)	Guatemala	19,405,371	18,955,371
	Vlatko, S.A.	Pradera WEST (a)	Guatemala	19,612,327	20,200,000
	Rentaactivos, S.A.	Bodegas Cuyotenango	Guatemala	12,939,200	2,318,780
		Bodega Cuyotenango Planta	Guatemala	9,164,800	9,000,000
		Suma Peten	Guatemala	6,898,922	6,835,000
		Bodega Cuyotenango Mercadeo	Guatemala	6,260,000	6,260,000
		Bodega Quetzaltenango	Guatemala	6,569,358	5,831,509
		Bodega Escuintla	Guatemala	5,273,162	4,793,021
		Bodega Coatepeque	Guatemala	3,851,765	3,461,626
		Bodega Construfácil Escuintla (a)	Guatemala	2,060,000	2,060,000
	Calidad Urbana, S.A.	Edificio Interamericas WFC (a)	Guatemala	11,130,000	11,100,000
		Pradera Nivel 1	Guatemala	6,000,000	4,450,000
		Proyecto San Martín	Guatemala	324,370	-
	Star Projects, S.A.	Bodega Petapa (a)	Guatemala	13,474,904	13,019,904
		Terrero Villa Nueva	Guatemala	2,295,000	-
		Proyecto Villa Nueva	Guatemala	2,296,986	1,300,000
	Macrorent, S.A.	Bodega Xela	Guatemala	7,295,000	7,140,000
		Edificio AVIA	Guatemala	3,550,000	4,325,000
	Van	Bodega Huehuetenango	Guatemala	4,090,000	4,090,000
				199,829,245	180,940,212

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Sociedad	Descripción de la Propiedad	País	31 de diciembre	
			2023 US\$	2022 US\$
Centrent, S.A.	Bodega Chiquimulilla	Guatemala	199,829,245	180,940,212
	Bodega Barberena	Guatemala	3,020,000	2,930,000
	Agencia Modelo	Guatemala	2,300,000	2,200,000
	Bodega Cobán	Guatemala	2,750,000	2,700,000
	Bodega Petén	Guatemala	2,520,000	2,500,000
	Bodega Quiché	Guatemala	2,580,000	2,540,000
	Bodega Jutiapa	Guatemala	2,545,000	2,480,000
	Bodega Guastatoya	Guatemala	740,000	720,000
Inversiones Taj de Guatemala, S.A.	World Technology Center - WTC	Guatemala	310,000	310,000
Inmobiliaria Las Cascadas, S.A. de C.V.	Emblema	Guatemala	4,000,000	3,900,000
	Las Cascadas	El Salvador	40,000,000	16,312,205
	Nestlé Construcción y terreno	El Salvador	38,400,000	34,300,000
	Las Cascadas Fase 2	El Salvador	8,588,729	2,575,000
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar	Plaza Merliot (a)	El Salvador	9,500,000	9,100,000
	Bolivar Fase 2	El Salvador	33,500,000	20,630,461
Macrorent, S.A. El Salvador, S.A. de C.V.	Livsmart	El Salvador	1,393,158	-
	Livsmart Fase 2	El Salvador	27,900,000	26,300,000
	MROH Parques	El Salvador	7,302	-
Inmobiliaria El Rodeo, S.A. de C.V.	Walmart Apopa (a)	El Salvador	2,200,000	2,205,590
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Cerro Verde	Santa Elena (a)	El Salvador	19,000,000	17,500,000
	Santa Elena Fase 2	El Salvador	16,420,000	16,733,449
Inversiones Cascadas Ltd. de C.V.	Aeroman	El Salvador	2,159,541	-
Van			5,303,571	5,050,000
			424,966,546	351,926,917

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Sociedad	Descripción de la Propiedad	País	31 de diciembre	
			2023 US\$	2022 US\$
ML Merida, S.A. de C.V. Vienen	Torre Indico y Faurecia (a)	México	424,966,546	351,926,917
	Torre Indico 2 Terreno	México	44,500,000	44,500,000
	Proyecto Meor (ver nota 26 iii)	México	4,866,409	-
	Proyecto Tuxtla	México	18,407,782	7,462,873
Odema, S.A.S.	CBC Guayaquil (a)	Ecuador	189,447	-
	Ransa Guayaquil (a)	Ecuador	19,217,000	16,336,230
	Ransa Quito (a)	Ecuador	13,130,000	12,188,147
	CBC Milagro y Machalá	Ecuador	9,539,000	-
	CBC Cuenca (a)	Ecuador	4,990,000	4,668,506
	Parque Pacifico (a)	Ecuador	3,838,000	3,077,137
	Ruta 1 (a)	Costa Rica	19,538,765	16,065,934
	Terreno	Costa Rica	16,199,704	10,493,599
	Walmart Costa rica	Costa Rica	2,861,731	2,700,000
	Planta Comas (a)	Costa Rica	8,247,149	6,821,440
Mobiliare Prime, S.A. Mobiliare Perú S.A.C. Odema Capital, Ltda. de C.V.	Aventura	Perú	10,594,000	11,106,248
	Plaza Fabricato	Colombia	6,094,775	5,962,145
	Tegucigalpa (a)	Colombia	18,208,098	16,782,440
	Bodega Managua	Honduras	5,735,000	5,735,000
Actirent Honduras, S.A. Centrorrent, S.A. Sucursal Nicaragua	Otros	Nicaragua	5,140,000	5,140,000
			1,379,801	2,826,740
			<u>639,643,207</u>	<u>525,793,356</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los edificios clasificados como propiedades de inversión se constituyen en garantía hipotecaria según el avalúo comercial realizado sobre estos inmuebles en la fecha de contratación de los préstamos bancarios (notas 16 y 26ii).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las propiedades de inversión incluyen todos los inmuebles que son arrendados a terceros. Los plazos de los contratos de los arrendamientos en su mayoría son indefinidos, y pueden renovarse anualmente mediante cruce de cartas, los precios, condiciones son negociadas con el arrendatario durante estas renovaciones. Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se incluyen en el rubro de “otros ingresos”.

Conciliación del importe en libros

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	525,793,356	294,181,829
Adquisiciones del período	73,756,163	220,513,519
Cambio en valor razonable (ver nota 23)	40,222,477	11,098,008
Bajas	(128,789)	-
Saldo al final del año	<u>639,643,207</u>	<u>525,793,356</u>

Importes reconocidos en el resultado del período

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por el grupo durante 2023 han sido de US\$53,266,121 (US\$36,318,242 en 2022) y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias (véase nota 21). Los costos operativos relacionados a las propiedades de inversión ascienden a US\$4,919,889 (US\$3,340,795 en 2022) (véase nota 22).

Medición de valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión correspondiente a los años 2023 y 2022 fue determinado por peritos externos independientes (*valuadores de la entidad CBRE*) con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Anualmente, los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión del Grupo.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada. (véase nota 27).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

ii. Técnicas de valoración

El Grupo utilizó las siguientes técnicas de valoración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión.

- Enfoque de Ingresos
- Enfoque comparativo de mercado
- Enfoque de costos

La selección de la metodología a utilizar por parte del Grupo depende de las características del inmueble en estudio y de la cantidad y calidad de la información disponible.

Enfoque de ingresos:

En el enfoque de ingresos el valor se estima con base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

Flujo de efectivo descontado:

Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Capitalización directa

Este método convierte el ingreso neto de operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al ingreso neto de operación estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

Enfoque comparativo de mercado:

El Enfoque comparativo de mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de mercado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de costos

En el enfoque de costos la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tanto, no se ha incluido como una técnica de valorización utilizada para valuar las propiedades de inversión del Grupo.

La determinación de la conclusión del valor de mercado considera el resultado de reconciliar cada metodología al inmueble objeto de avalúo agregando experiencia de mercado y el criterio de los expertos involucrados.

iii. Datos de entrada no observables significativos

A continuación, se resumen los datos de entrada no observables significativos usados y su interrelación con la medición del valor razonable.

- Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado 1-3.5%, promedio de 2.25%.
- Períodos de desocupación promedio de 1 a 9 meses después del término de cada arrendamiento.
- Tasa de ocupación de 98-99%, promedio de 98.5%.
- Períodos gratuitos en ciertos contratos de aproximadamente un mes para arrendamientos nuevos.
- Tasas de descuento ajustadas por riesgo de 10.25 a 12.5%, promedio de 11.4%.
- Tasa de valor terminal para los contratos a largo plazo oscila entre 8% a 10.25%, promedio de 9.1%.

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- la tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos);
- las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores); las tasas de valor terminal fueran menores (mayores).

9 Activos Fijos, neto

El saldo de esta cuenta contable está conformado por mobiliario y equipo, herramientas y equipo de computación para uso de las oficinas administrativas, el detalle y movimiento de esta cuenta se presenta resume a continuación:

	Años terminados	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Costo:		
Saldo al inicio del año	507,772	439,568
Adiciones	188,607	68,204
Saldo al final del año	<u>696,379</u>	<u>507,772</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	(272,502)	(178,200)
Depreciación del año	(92,123)	(94,302)
Saldo al final del año	<u>(364,625)</u>	<u>(272,502)</u>
Saldos netos:		
Al inicio del año	<u>235,270</u>	<u>261,368</u>
Al final del año	<u><u>331,754</u></u>	<u><u>235,270</u></u>

10 Impuestos por Acreditar

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Impuesto al valor agregado	11,875,684	14,602,820
Impuestos por acreditar al impuesto sobre la renta	563,654	166,626
	<u>12,439,338</u>	<u>14,769,446</u>
Menos porción corriente (a)	(1,812,000)	(166,626)
	<u><u>10,627,338</u></u>	<u><u>14,602,820</u></u>

(a) Incluye Impuestos Acreditables al Impuesto sobre la Renta por US\$563,654 (US\$ 166,626 en 2022), e Impuesto al Valor Agregado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

11 Otros Activos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Depósitos en garantía	160,184	161,205
Otros	173,233	266,938
	<u>333,417</u>	<u>428,143</u>

12 Anticipos por Compra de Inmuebles

El resumen de esta cuenta por proyecto es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Proyecto Pepsico (Tuxtla, México)	199,254	-
Proyecto Meor (México) (ver nota 26 iii)	-	800,000
	<u>199,254</u>	<u>800,000</u>

13 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Cuentas por cobrar (a):		
Zacsa, S.A.	<u>7,175,507</u>	<u>5,975,507</u>
	<u>7,175,507</u>	<u>5,975,507</u>
Documentos por pagar a largo plazo:		
Dos pagares al 7% de interés anual, con vencimiento el 31 de octubre de 2024 y 2026, respectivamente.	<u>10,947,008</u>	<u>12,972,715</u>

- (a) Estos saldos no devengan intereses y tienen una fecha de vencimiento menor a un año de conformidad con los acuerdos establecidos entre ambas partes.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las transacciones significativas con partes relacionadas se resumen a continuación:

	Años terminados	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Ingresos por servicio:		
Arrendamiento de inmuebles	12,189,894	8,324,737
Dividendos recibidos	-	2,123,290
Otras transacciones:		
Incremento de aportes a capital	13,000,000	10,315,856
Dividendos pagados	-	2,164,922
Aumento de capital por capitalización de propiedades de inversión	281,284	684,144

14 Gastos Pagados por Anticipado

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Seguros pagados por anticipados y otros (a)	1,695,145	488,886
Anticipo a proveedores (b)	-	4,821,031
	1,695,145	5,309,917

(a) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2023 corresponde a seguros pagados por anticipado, prediales, gastos por formalización de créditos y anticipo a nuevos proyectos.

(b) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 corresponde a pagos anticipados correspondientes a la remodelación del proyecto localizado en Costa Rica bajo el nombre de Ruta 1.

15 Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Efectivo en bancos	13,896,994	8,901,961
Efectivo en caja	3,086	1,500
	13,900,080	8,903,461

Notas a los Estados Financieros Consolidados

16 Préstamos Bancarios

El resumen de los préstamos bancarios es el siguiente:

Banco	Tasa de interés	Monto de los pagos US\$	Vencimiento	31 de diciembre	
				2023 US\$	2022 US\$
Inmobiliaria Las Cascadas, S.A. de C.V. - El Salvador					
Banco Agrícola, S.A.	5.50% en 2023 y 2022	2,440,632	2029	18,914,842	11,187,748
Banco Agrícola, S.A.	6.3% (4.5% en 2022)	1,104,918	2024	11,469,168	12,631,248
Banco Agrícola, S.A.	7.50%	109,444	2033	4,575,000	-
Banco Industrial El Salvador, S.A.	7% (5.5% en 2022)	399,244	2030	3,614,712	4,013,245
Macrorent, El Salvador, S.A. de C.V. - El Salvador					
Banco Industrial El Salvador, S.A.	4.9% en 2023 y 2022	1,346,268	2036	17,051,280	17,500,000
Banco Agrícola, S.A.	7.50%	220,000	2033	2,126,667	-
ML Merida S.A. de C.V. - México					
BBVA Bancomer, S.A.	5% en 2023 y 2022	1,229,046	2032	15,758,414	16,900,722
Odema S.A.S - Ecuador					
Banco Industrial, S.A.	6% en 2023 y 2022	600,000	2037	15,450,000	15,900,000
Banco Industrial, S.A.	7.75%	240,000	2037	8,319,510	-
Banco Industrial, S.A.	7.75%	-	2024	6,300,000	-
Banco Industrial, S.A.	6% en 2023 y 2022	228,600	2037	3,009,500	3,200,000
Rentactivos, S.A. - Guatemala					
Banco Industrial, S.A.	7 % en 2023	583,331	2038	14,000,000	-
Banco Industrial, S.A.	5% en 2023 y 2022	1,066,800	2031	8,088,700	9,155,500
Banco Industrial, S.A.	7% en 2023 y 2022	-	2034	3,200,000	3,200,000
Banco Industrial, S.A.	7.50 % en 2023	150,000	2029	800,000	-
Banco Industrial, S.A.	6% en 2022	-	2023	-	2,341,000
Van		9,718,283		132,677,793	96,029,463

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Banco	Tasa de interés	Monto de los pagos US\$	Vencimiento	31 de diciembre	
					2023 US\$	2022 US\$
	Vienen		9,718,283		132,677,793	96,029,463
	Administradora de Inmuebles del Sur, S.A. – Guatemala					
	Banco Industrial, S.A.		1,428,600	2032	12,499,950	13,928,550
	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar - El Salvador					
	Banco Agrícola, S.A.	6.3% (5.9% en 2022)	2,055,660	2032	12,324,393	12,121,159
	Parque Logístico Proyecto Ruta 1, S.A. - Costa Rica					
	Banco Internacional de Costa Rica, S.A.	8% en 2023 y 2022	-	2024	10,968,191	16,375,256
	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Cerro Verde - El Salvador					
	Banco Industrial, S.A.	6.75% en 2023	584,112	2035	10,766,549	-
	Macorent, S.A. -Guatemala					
	Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	5.5% en 2023 y 2022	480,000	2036	10,441,936	10,832,066
	Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	6% en 2023 y 2022	256,390	2030	1,793,740	2,050,000
	Parque Logístico Pacífico, S.A. - Costa Rica					
	First Citizens Bank	8% en 2023 y 2022	342,924	2034	8,800,914	8,829,491
	Adisa, S.A. – Guatemala					
	Banco Industrial, S.A.	5.50% en 2023 y 2022	1,000,000	2032	8,416,666	9,416,667
	Inmobiliaria el Rodeo, S.A. de C.V. - El Salvador					
	Banco Industrial El Salvador, S.A.	4.90% en 2023 y 2022	600,000	2037	7,900,000	8,500,000
	Odema capital Ltda. de C.V. -Colombia					
	Davivienda, S.A.	11.00% en 2023	1,026,410	2030	7,700,000	-
	Actirent Corp. – Guatemala					
	G&T Continental, S.A.	7.00%	-	2025	7,050,000	-
	Van		17,492,379		231,340,132	178,082,652

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Banco	Tasa de interés	Monto de los pagos US\$	Vencimiento	31 de diciembre 2023 US\$	2022 US\$
Vienen					
Administradora Guatemalteca de Inmuebles del Norte, S.A.					
-Guatemala					
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	6.75% (5.5% en 2022)	1,222,224	2029	7,227,661	8,449,861
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	7.25% en 2023	600,000	2033	5,850,000	-
Centrorent, S.A. - Guatemala					
Banco Industrial, S.A.	5% en 2023 y 2022	651,360	2034	6,892,880	7,544,270
Viatko, S.A. - Guatemala					
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	5.5% en 2023 y 2022	360,000	2031	6,880,000	7,260,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	6% en 2023 y 2022	60,000	2032	2,740,000	2,800,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	(5.5% en 2022)	-	2023	-	612,040
Calidad Urbana, S.A. - Guatemala					
Banco Industrial, S.A.	5% en 2023 y 2022	571,440	2032	4,999,980	5,571,420
Cofinsa	7.25% en 2023	-	2026	4,000,000	-
Star Projects, S.A.- Guatemala					
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	6.75% (5.5% en 2022)	210,000	2036	4,090,450	4,288,728
Acitrent Honduras, S.A. - Honduras					
Banco del País, S.A.	8%	-	2024	4,000,000	4,000,000
Mobiliare Perú S.A.C - Perú					
Banbif, S.A.	8.50%	204,487	2033	3,096,668	-
Inversiones Las Cascadas Ltda de C.V. - El Salvador					
Banco Agrícola, S.A.	7.50%	80,004	2033	780,000	-
Banco Agrícola, S.A.	6.73% en 2023 y 2022	275,223	2029	617,783	893,163
Bi Bank, S.A.	4.90% - 5.4%	-	2023	-	25,000,000
Total préstamos bancarios		21,727,117		282,515,554	244,502,134
Menos porción corriente de los préstamos a largo plazo				(21,727,117)	(42,591,004)
Préstamos bancarios a largo plazo, menos porción corriente				260,788,437	201,911,130

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en la nota 8 se detallan los edificios clasificados como propiedades de inversión que se constituyen en garantía hipotecaria según el avalúo comercial realizado sobre estos inmuebles en la fecha de contratación de los préstamos bancarios (véase nota 26iii).

Las amortizaciones de los préstamos bancarios a largo plazo durante los próximos años son las siguientes:

	US\$
2024	21,727,117
2025	22,482,670
2026	22,482,670
2027	22,482,670
2028 en adelante	193,340,427
	<u>282,515,554</u>

El programa de pagos se muestra tal y como se acordó en el contrato con la entidad que otorgó el préstamo. Sin embargo, podría modificarse atendiendo las negociaciones que realicen las partes.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo que surgen de las actividades de financiación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se resume a continuación:

	Préstamos bancarios US\$	Documentos por pagar a partes relacionadas US\$	Capital pagado US\$	Utilidades no distribuidas US\$	Participaciones no controladoras US\$	Total US\$
Saldo al 1 de enero de 2023	244,502,134	12,972,715	97,143,126	70,027,168	17,387,652	442,032,795
Cambios en los flujos de efectivo actividades de financiamiento						
Provenientes de préstamos bancarios	74,652,577	-	-	-	-	74,652,577
Amortización de préstamos bancarios	(36,639,157)	-	-	-	-	(36,639,157)
Intereses pagados	(16,762,852)	-	-	-	-	(16,762,852)
Amortización de documentos por pagar a partes relacionadas	-	(2,025,707)	-	-	-	(2,025,707)
Incremento de capital pagado	-	-	13,000,000	-	7,262,213	20,262,213
Dividendos pagados	-	-	-	-	(803,983)	(803,983)
Flujos netos de efectivos en actividades de financiamiento	21,250,568	(2,025,707)	13,000,000	-	6,458,230	38,683,091
Cambios relacionados con pasivos						
Intereses gasto por préstamos bancarios	16,762,852	-	-	-	-	16,762,852
Flujos netos de efectivo en pasivos relacionados	16,762,852	-	-	-	-	16,762,852
Otros cambios						
Utilidad neta	-	-	-	55,650,751	6,691,322	62,342,073
Trasladados de participación mayoritaria a la participación de las no controladoras	-	-	(6,618,281)	(183,319)	6,801,600	-
Capitalización de aportes	-	-	262,594	-	-	262,594
Ajuste por conversión de la no controladora	-	-	-	-	591,966	591,966
Otros traslados	-	-	-	-	557,551	557,551
Traslado de reserva legal	-	-	-	(536,608)	-	(536,608)
Total otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	(6,355,687)	54,930,824	14,642,439	63,217,576
Saldo al 31 de diciembre de 2023	282,515,554	10,947,008	103,787,439	124,957,992	38,488,321	560,696,314

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo que surgen de las actividades de financiación por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se resume a continuación:

	Préstamos bancarios US\$	Documentos por pagar a partes relacionadas US\$	Capital pagado US\$	Utilidades no distribuidas US\$	Participaciones no controladoras US\$	Total US\$
Saldo al 1 de enero de 2022	90,856,733	13,076,423	81,023,267	44,949,714	13,381,798	243,287,935
Cambios en los flujos de efectivo actividades de financiamiento						
Provenientes de préstamos bancarios	160,123,332	-	-	-	-	160,123,332
Amortización de préstamos bancarios	(6,477,931)	-	-	-	-	(6,477,931)
Intereses pagados	(7,929,902)	-	-	-	-	(7,929,902)
Amortización de documentos por pagar a partes relacionadas	-	(103,708)	-	-	-	(103,708)
Incremento de capital pagado	-	-	15,435,715	-	-	15,435,715
Dividendos pagados	-	-	-	(2,164,922)	(456,225)	(2,621,147)
Flujos netos de efectivos en actividades de financiamiento	145,715,499	(103,708)	15,435,715	(2,164,922)	(456,225)	158,426,359
Cambios relacionados con pasivos						
Intereses gasto por préstamos bancarios	7,929,902	-	-	-	-	7,929,902
Flujos netos de efectivo en pasivos relacionados	7,929,902	-	-	-	-	7,929,902
Otros cambios						
Utilidad neta	-	-	-	30,242,857	1,649,746	31,892,603
Trasladados de participación mayoritaria a la participación de las no controladoras	-	-	684,144	(2,565,380)	2,780,236	214,856
Capitalización de aportes	-	-	-	-	(1,766)	684,144
Ajuste por conversión de la no controladora	-	-	-	-	33,863	(1,766)
Otros traslados	-	-	-	(435,101)	-	33,863
Traslado de reserva legal	-	-	-	4,462,079	-	(435,101)
Total otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	684,144	27,242,376	4,462,079	32,388,599
Saldo al 31 de diciembre de 2022	244,502,134	12,972,715	97,143,126	70,027,168	17,387,652	442,032,795

Notas a los Estados Financieros Consolidados

17 Depósitos en Garantía Recibidos de Clientes

El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

Ver política contable en nota 6i.

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2023 US\$	2022 US\$
Saldo al inicio del año	3,635,550	2,189,096
Adiciones en el año por formalización de nuevos contratos con clientes	<u>2,120,071</u>	<u>1,446,454</u>
Saldo al final del año	<u>5,755,621</u>	<u>3,635,550</u>

Estos depósitos no devengan intereses y pueden ser exigibles al finalizar un contrato de arrendamiento de conformidad con los acuerdos establecidos entre ambas partes.

18 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023 US\$	2022 US\$
Cuentas por pagar por compra de inmuebles (a)	18,778,852	31,368,994
Proveedores	3,478,001	4,152,855
Otras cuentas por pagar	<u>3,498,670</u>	<u>810,523</u>
	<u>25,755,523</u>	<u>36,332,372</u>

(a) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2023 corresponde a los saldos por pagar por la negociación de la compra de 8 inmuebles ubicados en Guatemala, Costa Rica, México y El Salvador y (Guatemala, Ecuador, Perú, Costa Rica y Colombia en 2022), los cuales están programados para ser cancelados durante el 2024.

19 Patrimonio de los Accionistas

i. Capital pagado, prima sobre acciones y aportes a futuras capitalizaciones:

El capital autorizado, suscrito y pagado que asciende a US\$103,787,439 (US\$97,143,126 en 2022) y está representado por 32,620 acciones (23,413 acciones en 2022) sin valor nominal.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, el capital autorizado, suscrito y pagado incrementó US\$13,000,000 (US\$15,435,715 en 2022) como resultado del incremento en aportes de capital y adquisición de control de nuevas subsidiarias del Grupo

La prima sobre acciones aumentó US\$110,467 en 2022 como resultado de las capitalizaciones de las propiedades de inversión aportadas por los nuevos accionistas) véase nota 8.

Adicionalmente, durante el 2023 se capitalizaron aportes por US\$262,594 (US\$684,144 en 2022), los aportes a futuras capitalizaciones no generan intereses y no están sujetos a reembolso de los accionistas.

ii. Dividendos decretados:

Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas aprobaron decretar y pagar dividendos como parte del proyecto de distribución de utilidades del Grupo. De estos, US\$803,393 fueron pagados a partes no controladoras.

20 Participaciones no Controladoras

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Compañía	Porcentaje de participación no controladora	Patrimonio de los accionistas US\$	Resultados del año US\$
Al y por el año terminado el 31 de diciembre 2023			
TP5, Inc.	15%	7,338,188	549,596
Corato Corp.	13%	3,019,304	248,892
Triple Holding, S.A.	33%	6,414,099	538,644
Tandil Group, S.A.	33%	1,629,405	187,594
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar	40%	8,770,746	5,166,596
Fideicomiso Meor Actinver F/5480	40%	7,262,213	-
Parque Logístico Pacifico, S.A.	30%	3,328,052	-
Proyecto Logístico Ruta 1, S.A.	29%	726,314	-
		<u>38,488,321</u>	<u>6,691,322</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Compañía	Porcentaje de participación no controladora	Patrimonio de los accionistas US\$	Resultados del año US\$
Al y por el año terminado el 31 de diciembre 2022			
TP5, Inc.	15%	6,751,350	473,973
Corato Corp.	13%	2,744,630	230,277
Triple Holding, S.A.	33%	6,140,358	505,911
Tandil Group, S.A..	33%	1,456,579	144,866
Otros	-	294,735	294,719
		<u>17,387,652</u>	<u>1,649,746</u>

21 Ingresos por Servicios

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2023 US\$	2022 US\$
Rentas (i) (nota 8b)	48,382,481	32,411,576
Mantenimientos	2,713,228	2,131,617
Sub-arrendamientos	2,053,995	1,660,404
Rótulos	116,417	114,645
	<u>53,266,121</u>	<u>36,318,242</u>

- (i) Los contratos de arrendamientos con clientes son renovables a un plazo que puede variar de 5 hasta 30 años. Todos los contratos contienen cláusulas de renovación a su finalización mediante cruce de cartas o la emisión de un nuevo contrato (véase nota 26).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

22 Gastos por su Naturaleza

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Administración del grupo	2,398,136	1,326,404
Arrendamiento de parqueos y oficinas (véase nota 8b)	1,749,726	1,301,393
Mantenimiento (véase nota 8b)	1,664,176	1,162,956
Servicios compartidos	1,510,603	1,220,457
IUSI o impuesto predial (véase nota 8b)	890,624	493,134
Fianzas y seguro de edificio (véase nota 8b)	350,613	180,777
Administración directa (véase nota 8b)	264,749	202,534
Formalización de préstamos bancarios	235,352	64,218
Depreciaciones	92,123	94,302
	<u>9,156,102</u>	<u>6,046,175</u>
Distribución del gasto:		
Costo por servicios	4,919,889	3,340,795
Gastos generales y de administración	4,236,213	2,705,380
	<u>9,156,102</u>	<u>6,046,175</u>

23 Otros Ingresos y Otros Gastos, netos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Otros ingresos:		
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (véase nota 8)	40,222,477	11,098,008
Dividendos recibidos	-	2,123,290
Otros ingresos	334,119	132,941
	<u>40,556,596</u>	<u>13,354,239</u>
Otros gastos:	(8,804)	-
	<u>40,547,792</u>	<u>13,354,239</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

24 Ingresos y Costos Financieros, netos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Ingresos financieros:		
Ganancia por diferencial cambiario, neto	2,216,840	139,776
Intereses sobre depósitos bancarios	522,309	62,409
	<u>2,739,149</u>	<u>202,185</u>
Costos financieros:		
Intereses sobre préstamos bancarios	(16,762,852)	(7,929,902)
Comisiones bancarias	(53,974)	(117,178)
	<u>(16,816,826)</u>	<u>(8,047,080)</u>
	<u>(14,077,677)</u>	<u>(7,844,895)</u>

25 Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta que se muestra en los estados consolidados de utilidades por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la suma de los impuestos determinados por las subsidiarias constituidas en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, México, Colombia. Mobiliare Latam, S.A. y sus subsidiarias panameñas son entidades exentas del impuesto sobre la renta. Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las subsidiarias de Mobiliare Latam, S.A. están abiertas para revisión por parte de las autoridades fiscales de cada país, por los períodos siguientes:

	Períodos abiertos para revisión	Plazo de prescripción para la revisión
Subsidiarias guatemaltecas	2020 al 2023	4 años
Subsidiarias salvadoreñas	2014 al 2023	10 años
Subsidiaria hondureña	2019 al 2023	5 años
Subsidiaria nicaragüense	2020 al 2023	4 años
Subsidiarias costarricenses	2019 al 2023	5 años
Subsidiaria mexicana	2019 al 2023	5 años
Subsidiaria colombiana	2019 al 2023	3-5 años
Subsidiaria Peruana	2018 al 2023	6 años
Subsidiaria ecuatoriana	2018 al 2023	6 años

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Impuesto sobre la renta reconocido en el resultado del año:

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Corriente	(4,215,813)	(2,779,007)
Diferido	(4,022,248)	(1,109,801)
	<u>(8,238,061)</u>	<u>(3,888,808)</u>

El gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 US\$8,238,061 (US\$3,888,808 en 2022), lo que representa una tasa efectiva del 11.67% y 10.86 % respectivamente.

Reconciliación de la tasa efectiva

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Utilidad del año	70,580,134	35,781,411
Menos:		
Ajustes financieros	<u>(47,640,880)</u>	<u>(20,589,162)</u>
Sub-total	22,939,254	15,192,249
Utilidad de subsidiarias que tributaron con el régimen de ingresos de utilidades lucrativas	(6,657,338)	(5,365,626)
Utilidad de subsidiarias que tributaron sobre activos	(80,441)	-
Utilidad en venta de activos fijos gravable al 10%	104,836	296,100
Compañías con actividades exentas	<u>(3,983,627)</u>	<u>(1,042,878)</u>
Renta imponible sobre utilidades afectas al entre el 20% y 36%	12,322,684	9,079,845
Impuesto a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	2,911,083	1,769,247
Efecto impositivo de:		
Rentas exentas	(313,435)	-
Costos y gastos no deducibles	<u>238,685</u>	<u>76,172</u>
Impuesto a las utilidades	<u>2,836,345</u>	<u>1,845,419</u>
Van	2,836,345	1,845,419

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Años terminados el	
	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Viene	2,836,345	1,845,419
Impuesto de compañías que tributaron 7% sobre ingresos brutos	1,272,191	903,978
Impuesto sobre activos	96,793	-
Impuesto sobre utilidad en venta de activos fijos 10%	10,484	29,610
Impuesto sobre la renta corriente	<u>4,215,813</u>	<u>2,779,007</u>

El impuesto diferido pasivo se integra así:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Impuesto diferido pasivo:		
Por ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (a)	<u>15,692,460</u>	<u>11,670,212</u>

La conciliación del impuesto sobre la renta diferido gasto es la siguiente:

	2022	Reconocido en los resultados	2023
	US\$	US\$	US\$
Año terminado el 31 de diciembre de 2023			
Pasivo por impuesto de renta diferido:			
Propiedades de inversión	<u>11,670,212</u>	<u>4,022,248</u>	<u>15,692,460</u>
	2021	Reconocido en los resultados	2022
	US\$	US\$	US\$
Año terminado el 31 de diciembre de 2022			
Pasivo por impuesto de renta diferido:			
Propiedades de inversión	<u>10,560,411</u>	<u>1,109,801</u>	<u>11,670,212</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) La base de cálculo fue determinada utilizando el 10% del valor de la posible ganancia de capital generada por la venta de las propiedades de inversión, de conformidad con las tasas impositivas de las subsidiarias del Grupo.

26 Compromisos

i. Contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos de inmuebles con clientes para uso de oficinas administrativas y para uso comercial, incluyendo el uso de parqueos, con plazos de entre uno y treinta años, los cuales pueden ser renovados mediante cruce de cartas o emisión de un nuevo acuerdo, con vencimiento entre los años 2029 al 2054. Las rentas mensuales de los contratos con clientes están definidas en dólares de los Estados Unidos de América y en promedio ascienden a US\$4,753,498 (US\$2,478,950 en 2022), aproximadamente. Los ingresos correspondientes a estos contratos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendieron a US\$53,266,121 (US\$36,318,242 en 2022) véase nota 21.

ii. Garantías de préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión del Grupo por US\$457,798,022 (US\$457,798,022 en 2022) están integradas por edificios, los cuales forman parte de la garantía hipotecaria de los préstamos bancarios contratados (véase notas 8 y 16).

iii. Contrato de Fideicomiso

El Grupo tiene un acuerdo vinculante entre ML Mérida, S.A de C.V y Grupo Meor por medio del cual ML Mérida aportará el 60% de una inversión proyectada y estimada en US\$58,000,000, de los cuales, las partes aportarán US\$27,400,000, y el resto se obtendrá mediante financiamiento. De ese importe a ML Mérida le corresponderá aportar US\$16,440,000. Al 31 de diciembre 2023 el Grupo ha realizado aportes por US\$18,407,782 (US\$7,462,873 en 2022) incluidos como propiedades de inversión.

El objeto del acuerdo es asociarse para adquirir ciertos inmuebles y desarrollar proyectos industriales, que consistirá en la constitución de naves industriales, las cuales podrán ser rentadas o vendidas. Establecer las bases para que las partes evalúen y determinen la viabilidad, etapas, montos, porcentajes de participación acordados y demás condiciones para alcanzar un acuerdo respecto a la manera en la que se llevará a cabo la operación, estructuración, mantenimiento y comercialización del Proyecto.

Para tal efecto, el 12 de mayo de 2023, se celebró el Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/4040, entre Banco Invex, S.A. “Fideicomitente y Fideicomisaria A”, ML Mérida, S.A. de C.V “Fideicomitente y Fideicomisaria B”, Banco Actinver, S.A. “Fideicomitente y Fideicomisaria C”, y CIBanco, S.A. como Fiduciario.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El Fiduciario recibirá el capital que aportarán las partes de conformidad con los porcentajes de participación establecidos. Grupo Meor será directa y solidariamente responsable de la injerencia del fideicomiso de inversión en la operación.

Al 31 de diciembre 2022, el Grupo aportó la cantidad de US\$800,000 a este negocio conjunto, como garantía de la adquisición de un terreno. Dicha garantía le fue devuelta en 2023.

27 Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos

Clasificaciones Contables y Valores Razonables

La siguiente tabla muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros a Nivel 3, debido a que no se tienen instrumentos financieros de Nivel 1 y 2 en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El resumen de las clasificaciones contables y valores razonables al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Activos financieros a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable							
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	-	7,175,507	-	7,175,507	-	-
Cuentas por cobrar Efectivo	15	-	334,493	-	334,493	-	-
		13,900,080	-	-	13,900,080	-	-
		13,900,080	7,510,000	-	21,410,080	-	-
Pasivos financieros medidos a valor razonable							
Préstamos bancarios a largo plazo	16	-	(260,788,437)	-	(260,788,437)	(260,788,437)	(260,788,437)
		-	(260,788,437)	-	(260,788,437)	-	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable							
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	-	-	(10,947,008)	(10,947,008)	(10,947,008)	(10,947,008)
Depósitos en garantía recibidas de clientes	17	-	-	(5,755,621)	(5,755,621)	(5,755,621)	(5,755,621)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	18	-	-	(25,755,523)	(25,755,523)	-	-
		-	-	(42,458,152)	(42,458,152)	-	-

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El resumen de las clasificaciones contables y valores razonables al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

		Importe en libros			Valor razonable
	Nota	Activos financieros a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	-	5,975,507	-	5,975,507
Cuentas por cobrar Efectivo	15	8,903,461	1,103,041	-	1,103,041
		8,903,461	7,078,548	-	8,903,461
					15,982,009
Pasivos financieros medidos a valor razonable					
Préstamos bancarios a largo plazo	16	-	(201,911,130)	-	(201,911,130)
		-	(201,911,130)	-	(201,911,130)
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	-	-	(12,972,715)	(12,972,715)
Depósitos en garantía recibidas de clientes	17	-	-	(3,635,550)	(3,635,550)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	18	-	-	(36,332,372)	(36,332,372)
		-	-	(52,940,637)	(52,940,637)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Medición de los Valores Razonables

Técnicas de valoración y variables no observables significativas

A continuación, se incluye una descripción de las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables Nivel 3, así como también las variables no observables significativas usadas.

- a. Efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, cuentas por pagar y gastos acumulados, se estima que el valor razonable de estos instrumentos es igual a su valor en libros debido a que las fechas para su recuperación y pago a corto plazo.
- b. Préstamos bancarios a largo plazo, depósitos en garantía recibidos de clientes y documentos por pagar a partes relacionadas:
El valor razonable de estos instrumentos a largo plazo se cuantificó únicamente para revelación como el valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses descontados a tasa de interés de mercado en la fecha de reporte, la cual se aproxima a su valor en libros.

Tasas de interés utilizadas para determinar el valor razonable

Las tasas de interés anual utilizadas para descontar los flujos de efectivo estimados para los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son entre 4.5 y 8% en promedio para los préstamos denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estas estimaciones, por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativos, por lo tanto, no pueden determinarse con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar significativamente las estimaciones.

Gestión de Riesgo Financiero

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Estos instrumentos exponen a los tipos de riesgos que se detallan a continuación:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado (de tipo de cambio y de tasa de interés)

El departamento de finanzas en conjunto con el Gerente General es responsable de establecer y supervisar la política de gestión de riesgos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Riesgo de Crédito

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al adquirir el activo financiero respectivo.

Los riesgos de crédito y/o el riesgo de incumplimiento de terceros se controlan mediante la implementación de aprobaciones de créditos, límites y procedimientos de monitoreo. La magnitud de la exposición al riesgo de crédito está representada por los saldos de cuentas por cobrar, netos de cualquier provisión para cubrir posibles pérdidas.

Exposición al Riesgo de Crédito

El valor registrado de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte la exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

	Nota	31 de diciembre	
		2023 US\$	2022 US\$
Efectivo	15	13,900,080	8,903,461
Cuentas por cobrar		334,493	1,103,041
Partes relacionadas por cobrar	13	7,175,507	5,975,507
		<u>21,410,080</u>	<u>15,982,009</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar de clientes y partes relacionadas a la fecha de reporte por región geográfica es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2023 US\$	2022 US\$
Guatemala	25,955	1,103,041
Salvador	31,948	-
Ecuador	200,188	-
Perú	30,200	-
Nicaragua	46,202	-
	<u>334,493</u>	<u>1,103,041</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Pérdidas por deterioro

La antigüedad de las cuentas por cobrar de clientes y partes relacionadas a la fecha de reporte es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor registrado US\$	Deterioro US\$	Valor registrado US\$	Deterioro US\$
Sin vencer	7,510,000	-	7,078,548	-

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo que no se pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El objetivo para gestionar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible, que cuente con liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar su reputación. No hay una exposición importante al riesgo de liquidez, ya sea originado por la posibilidad de que los clientes no puedan cumplir con sus obligaciones con el Grupo dentro de los términos normales establecidos, o bien, porque el Grupo tenga dificultades para obtener fondos para cumplir con sus compromisos asociados con activos y pasivos financieros.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

	Importe en libros US\$	Total US\$	Flujos de efectivo contractuales					
			6 meses o menos US\$	6 a 12 meses US\$	1 a 2 años US\$	2 a 5 años US\$	Más de 5 años US\$	
31 de diciembre 2023								
Préstamos bancarios	282,515,554	282,515,554	-	-	35,937,359	38,610,286	207,967,909	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	25,755,523	25,755,523	-	25,755,523	-	-	-	
Depósitos en garantía recibidos de clientes	5,755,621	5,755,621	-	-	-	-	5,755,621	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,947,008	10,947,008	-	-	-	10,947,008	-	
	<u>324,973,706</u>	<u>324,973,706</u>	<u>-</u>	<u>25,755,523</u>	<u>35,937,359</u>	<u>49,557,294</u>	<u>213,723,530</u>	
31 de diciembre 2022								
Préstamos bancarios	244,502,134	258,188,981	25,000,000	17,591,004	95,359,392	95,359,392	24,879,193	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,332,372	36,332,372	4,963,378	31,368,994	-	-	-	
Depósitos en garantía recibidos de clientes	3,635,550	3,635,550	-	-	-	-	3,635,550	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,972,715	13,880,805	-	-	-	13,880,805	-	
	<u>297,442,771</u>	<u>312,037,708</u>	<u>29,963,378</u>	<u>48,959,998</u>	<u>95,359,392</u>	<u>109,240,197</u>	<u>28,514,743</u>	

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Riesgo de Mercado

Es el riesgo que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes del mercado de valores a eventos políticos y económicos. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo, dentro de parámetros aceptables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Para mitigar el riesgo de mercado la administración considera lo siguiente:

Por fluctuaciones en tipos de cambio:

Para protegerse del riesgo de pérdidas a las que está expuesta por fluctuaciones en los tipos de cambio de la moneda en que efectúa sus transacciones del exterior, la administración tiene la práctica de vender continuamente sus disponibilidades en moneda extranjera a entidades bancarias, considerando que la venta se efectúe en el momento que se obtenga un resultado favorable en la negociación.

Por variaciones en tasas de interés y precios de mercado:

No hay una exposición importante a pérdidas por variaciones en tasas de interés o por variaciones en los precios de mercado de activos o pasivos financieros. Cuando se requiere algún tipo de financiamiento, la administración 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.

Riesgo de Moneda

La exposición al riesgo de moneda extranjera se resume a continuación:

Los siguientes tipos de cambio fueron utilizados durante el año:

	Promedio		Cierre	
	2023	2022	2023	2022
US\$ dólares-QTZ	7.84	7.75	7.83	7.85
US\$ dólares- \$ MXN	17.76	20.18	16.89	19.36
US\$ dólares- \$ COP	4,301.08	4,255.44	3,881.99	4,810.20
US\$ dólares- ₡ CRC	547.24	646.23	526.88	601.99
US\$ dólares- S/ PEN	3.74	3.83	3.69	36.85
US\$ dólares-L HNL	24.72	24.58	24.77	24.73
US\$ dólares- C\$ NIO	36.44	35.88	36.62	36.23

Análisis de sensibilidad

Una variación de 1% en el tipo de cambio de cierre a la fecha de reporte incrementaría (disminuiría) la utilidad neta contable del año por los montos que se muestran en la siguiente página.

Este análisis asume que todas las variables, en particular las tasas de interés se mantienen constantes.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	31 de diciembre 2023		31 de diciembre 2022	
	Aumento (a) US\$	Disminución (a) US\$	Aumento (a) US\$	Disminución (a) US\$
Resultados y patrimonio	<u>705,801</u>	<u>(705,801)</u>	<u>357,814</u>	<u>(357,814)</u>

(a) Variación de una unidad de las diferentes monedas extranjeras distintas al U.S. dólar.

Riesgo de Tasa de Interés

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

Se mantienen activos financieros representados principalmente por cuentas bancarias y cuentas por cobrar con una parte relacionada, sujetos a variaciones en las tasas de interés. El riesgo es administrado a través de una política de inversión conservadora y el grupo tiene préstamos bancarios y documentos por pagar con relacionadas generan pagos de intereses que podrían tener implicación por este tipo de riesgo.

No se tiene como práctica adquirir derivados financieros para protegerse del riesgo de pérdidas por variaciones en las tasas de interés.

A la fecha de reporte el perfil de los instrumentos financieros que generan intereses es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2023 US\$	2022 US\$
Instrumentos de tasa variable		
Activos financieros	<u>21,075,586</u>	<u>14,877,468</u>
Pasivos financieros	<u>(299,218,183)</u>	<u>(261,110,399)</u>

Análisis de sensibilidad de flujo de efectivo para instrumentos de tasa variable

Una variación del 1% en la tasa de interés a la fecha de reporte incrementaría (disminuiría) la utilidad neta del año en los montos que se muestran en la página siguiente:

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Este análisis asume que todas las otras variables se mantienen constantes.

	Utilidad neta	
	1% de incremento	1% de disminución
31 de diciembre de 2023		
Por instrumentos de tasa variable	(1,892,854)	1,892,854
31 de diciembre de 2022		
Por instrumentos de tasa variable	(1,386,347)	1,386,347

28 Administración del Capital

La política de la administración del Grupo es mantener una estructura sólida de capital para mantener la confianza de los accionistas, de los acreedores y del mercado y para sostener el desarrollo de futuros negocios.

La administración del Grupo monitorea el retorno del capital, el que está definido como el resultado de dividir el resultado de la operación del Grupo dentro del total del patrimonio de los accionistas.

La razón de deuda neta a patrimonio del Grupo es 1.20 (1.02 para el 2022) debido a que el total de deuda supera al total de efectivo como se observa a continuación:

	31 de diciembre	
	2023	2022
	US\$	US\$
Total de deuda	293,462,562	257,474,849
Menos: efectivo	(13,900,080)	(8,903,461)
Total deuda neta	279,562,482	248,571,388
Patrimonio de los accionistas	335,386,029	254,205,158
Razón de deuda neta/patrimonio	1.20	1.02

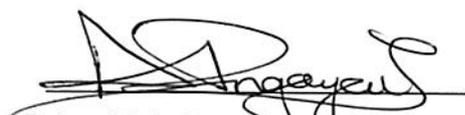
Estados Consolidados de Utilidades

Del 01 de enero al 31 de mayo de 2024

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2024
	US\$
Ingresos por servicio (notas 21)	24,437,575
Costo de servicio (nota 22)	(2,124,676)
Utilidad bruta de servicios	22,312,899
Otros ingresos (nota 23)	264,521
Gastos generales y de administración (nota 22)	(2,537,935)
Otros gastos (nota 23)	0
Utilidad en operación	20,039,485
Ingresos financieros (nota 24)	68,327
Costos financieros (nota 24)	(8,212,529)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	11,895,283
Impuesto sobre la renta: Corriente (nota 25)	(1,416,115)
Diferido gasto (nota 25)	(14,454)
Total gasto de impuesto sobre la renta	(1,430,569)
Utilidad neta del año	10,464,714

Véanse notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Representante Legal

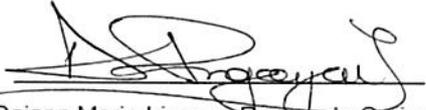

Yessica L. Morales Hernández
Contadora

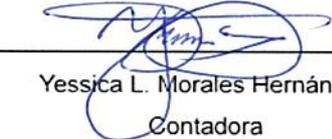
MOBILIARE LATAM, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Consolidados de Situación Financiera

Al 31 de mayo 2024

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América) US\$

	2024
	US\$
Activos	
Propiedades de inversión (nota 8)	657,373,937
Activos fijos, neto (nota 9)	327,560
Impuesto al valor agregado (nota 10)	13,085,412
Inversiones contabilizadas usando el método de participación (nota 11)	8,820,452
Otros activos (nota 12)	1,042,927
Total activos no corrientes	680,650,289
Activos corrientes:	
Impuestos por acreditar (nota 10)	832,750
Anticipos por compras de inmuebles (nota 13)	540,471
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 14)	6,701,899
Gastos pagados por anticipado (nota 15)	1,743,969
Clientes (nota 28)	434,153
Efectivo (nota 16)	14,668,090
Total activos corrientes	24,921,332
	705,571,620
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	
Préstamos bancarios a largo plazo, menos porción corriente (nota 17)	270,108,827
Documentos por pagar con partes relacionadas (nota 14)	10,947,007
Depósitos en garantía recibidos de clientes (nota 18)	5,754,264
Impuesto diferido pasivo (nota 25)	14,994,460
Total pasivos no corriente	301,804,558
Pasivos corrientes:	
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 17)	24,189,245
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 19)	30,734,777
Total pasivos corrientes	54,924,022
Total pasivos	356,728,581
Patrimonio de los accionistas (controladora):	
Capital pagado (nota 20)	128,308,997
Prima sobre acciones (nota 20)	73,120,000
Aportes a futuras capitalizaciones (nota 20)	135,000
Reserva legal	2,933,503
Utilidades no distribuidas	141,852,928
Ajuste por conversión	2,492,611
Total patrimonio	348,843,040
Total pasivos y patrimonio	705,571,620


 Daiann Marie Irigoyen Ramas de Grajeda
 Representante Legal


 Yessica L. Morales Hernández
 Contadora

MOBILIARE LATAM, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Integraciones de Estados Consolidados de Utilidades

Del 01 de enero al 31 de mayo de 2024

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

21 Ingresos por Servicios

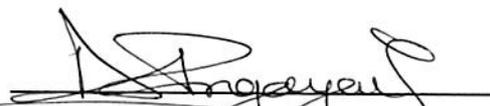
El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	del 01 de enero al 31 de mayo 2024
	US\$
Rentas (i) (nota 8b)	22,417,438
Mantenimientos	1,351,470
Sub-arrendamientos	619,062
Rótulos	49,605
	<u>24,437,575</u>

(i) Los contratos de arrendamientos con clientes son renovables a un plazo que puede variar de 5 hasta 30 años. Todos los contratos contienen cláusulas de renovación a su finalización mediante cruce de cartas, o renovación de los mismos.

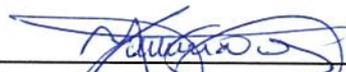
22 Gastos por su Naturaleza

	del 01 de enero al 31 de mayo 2024
Administración del grupo	(977,992)
Arrendamiento de parqueos y oficinas	(583,858)
Servicios compartidos	(872,593)
Mantenimiento (véase nota 8b)	(839,020)
IUSI o impuesto predial (véase nota 8b)	(345,923)
Administración directa (véase nota 8b)	(117,790)
Finanzas y seguro de edificio (véase nota 8b)	(238,085)
Depreciaciones	(515,794)
Formalización de préstamos bancarios	(171,557)
TOTALES	<u>(4,662,611)</u>



Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda

Representante Legal



Yessica L. Morales Hernández

Contadora

MOBILIARE LATAM, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Integraciones de Estados Consolidados de Utilidades

Del 01 de enero al 31 de mayo de 2024

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

23 Otros Ingresos y Otros Gastos, netos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	del 01 de enero al 31 de mayo 2024 US\$
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (véase nota 8)	144,537
Otros ingresos	119,984
Ajuste al valor razonable	<u>264,521</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

24 Ingresos y Costos Financieros, netos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	del 01 de enero al 31 de mayo 2024 US\$
Ingresos financieros:	
Ganancia por diferencial cambiario, neto	23,506
Intereses sobre depósitos bancarios	68,327
	91,833
Costos financieros:	(8,209,929)
Intereses sobre préstamos bancarios	
Comisiones bancarias	(26,107)
	(8,236,035)
	<u>(8,144,202)</u>

25. Impuesto sobre la renta reconocido en el resultado del año:

	del 01 de enero al 31 de mayo 2024
Corriente	(1,416,115)
Diferido	(14,454)
	<u>(1,430,569)</u>


Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Representante Legal


Yessica L. Morales Hernández
Contadora

INTEGRACIONES BALANCE GENERAL
MOBILIARE LATAM CONSOLIDADO BASE NIIF
Al 31 de mayo 2024
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)
US\$

NOTA 9 Activos Fijos

	2024
	US\$
Costo:	
Adiciones	696,379
Saldo al final del año	107,744
Depreciación acumulada:	
Saldo al inicio del año	(364,625)
Depreciación del año	(111,938)
Saldo al final del año	(476,563)
Saldos netos:	
Al inicio del año	331,754
Al final del año	<u>327,560</u>

NOTA 10 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO E IMPUESTOS POR ACREDITAR

	2024	
	US\$	
	No Corriente	corriente
Impuesto al valor agregado	13,085,412	
Impuestos por acreditar		832,750
TOTAL	13,085,412	832,750

11 Inversiones Contabilizadas Usando el Método de Participación

Se tienen contabilizados negocios conjuntos como se describe a continuación:

Entidades	Actividad Principal	2024
		US\$
Venespla	Inmuebles	8,820,452
		<u>8,820,452</u>

El Grupo no tiene influencia significativa sobre las decisiones operativas y financieras de estas entidades, los estados financieros y el resultado de las operaciones de estas asociadas son inmateriales, por lo tanto, el Grupo no ha registrado ningún ajuste contra el valor de la inversión.

12 Otros Activos

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	2024
	US\$
Depósitos en garantía	161,294
Otros	881,634
	<u>1,042,927</u>

Nota 13 Anticipos/arras

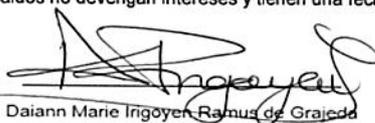
	2024
	US\$
Proyecto Livsmart	340,000
Proyecto Tuxtla	200,471
	<u>540,471</u>

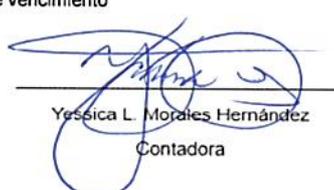
14 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	2024
	US\$
Cuentas por cobrar (a):	
Zacsa, S.A.	6,701,899
Otros	0
	<u>6,701,899</u>

(a) Estos saldos no devengan intereses y tienen una fecha de vencimiento


 Daiann Marie Ingoyen Ramus de Grajeda
 Representante Legal


 Yessica L. Morales Hernández
 Contadora

INTEGRACIONES BALANCE GENERAL
MOBILIARE LATAM CONSOLIDADO BASE NIIF
 Al 31 de mayo 2024
 (Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América) US\$

Documentos por pagar a largo plazo	2024 US\$
Dos pagares al 7% de interés anual, con vencimiento el 31 de octubre de 2024 y 2026, correspondientemente.	10,947,008
15 Gastos anticipados	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Gastos anticipados	1,743,969
	<u>1,743,969</u>
16 Efectivo	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Efectivo en Bancos	14,665,004
Efectivo en caja	3,086
	<u>14,668,090</u>
18 Depósitos en Garantía Recibidos de Clientes	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Saldo al inicio del año	5,755,621
Adiciones/bajas en el año nuevos contratos	(1,357)
	<u>5,754,264</u>
19 CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ANTICIPADOS	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Proveedores	3,831,955
Cuentas por pagar Inmuebles	21,887,304
Otras cuentas por pagar	5,015,518
	<u>30,734,777</u>
25 ISR DIFERIDO POR PAGAR	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Saldo al final del año	14,994,460
(-) Saldo al inicio del año	(14,980,006)
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	<u>14,454</u>
28 CLIENTES	
El resumen y movimiento de esta cuenta es el siguiente:	
	2024 US\$
Guatemala	85,830
Salvador	26,694
Ecuador	176,450
Perú	98,977
Nicaragua	46,202
	<u>434,153</u>


 Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
 Representante Legal


 Yessica L. Morales Hernández
 Contadora

MOBILIARE LATAM
CUENTAS POR PAGAR INMUEBLES

Saldo al cierre de Mayo 2024

Cifras expresadas en USD

Pais	Edificio	Descripción	Saldo al 31/05/2024
Costa Rica	Walmart	Santa Ana	6,321,440
Costa Rica	Epa	EPA	1,100,000
Salvador	Nestle	Nestle	284,477
Salvador	Emblema	Emblema	3,019,399
Costa Rica	Parque Logistico	Pacifico/Ruta 1 (compra 30% accionario)	3,302,796
México	Juarez	Proyecto Juarez	1,294,196
Guatemala	Villa Nueva	Terreno Villa nueva original	325,000
Guatemala	Complejo Cuyotenango	Cuyotenango	259,768
Panama	Tenedora acciones	Venespla	5,980,228
			21,887,304


Daiann Marie Irigoyen Ramus de Grajeda
Representante Legal


Yessica L. Morales Hernández
Contadora