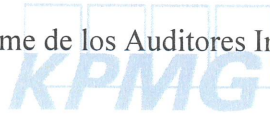


**Rentactivos, S.A.**

**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.

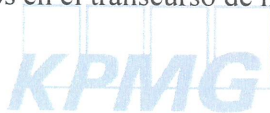
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- 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
<b>Activos</b>		
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
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Q</b>	<b>Q</b>
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
<b>Documentos por cobrar:</b>					
Odema Capital, S.A.	14/06/2021	28/06/2023	5%	-	17,408,961
				-	17,408,961
<b>Documentos por pagar:</b>					
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
Centrent, 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 Q	Total Q
<b>Costo:</b>							
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
<b>Depreciación acumulada:</b>							
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)
<b>Saldos netos:</b>							
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
<b>Costo:</b>							
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
<b>Depreciación acumulada:</b>							
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)
<b>Saldos netos:</b>							
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
<b>Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023</b>			
<b>Costo:</b>			
Saldo al inicio y al final del año	<u>35,334,990</u>	<u>44,993,861</u>	<u>80,328,851</u>
<b>Amortización acumulada:</b>			
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>
<b>Saldos netos:</b>			
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>
<b>Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022</b>			
<b>Costo:</b>			
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>
<b>Amortización acumulada:</b>			
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>
<b>Saldos netos:</b>			
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	<u>263,287</u>

**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:

	<b>Q</b>
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>-</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).