



ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

15 Avenida 15-81 zona 13
PBX 2322-6700
Guatemala
Tel (+502) 2322-6700
info@tezoyasociados.com.gt
www.tezoyasociados.com.gt

SMS Latinoamérica

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275-8000
info@smslatam.com
www.smslatam.com

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A. es Firma
Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas
profesionales cuyos integrantes son entidades legales
separadas, autónomas e independientes operando bajo su
nombre particular e identificándose como integrantes de
SMS Latinoamérica.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Arrendadora Centroamericana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A. (“la Compañía”), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A., al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) que forma parte de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de

conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

- (1) Sin modificar nuestra opinión, hacemos referencia a lo que se indica en las Notas 4(n) y 27(a) a los estados financieros, la Compañía decidió durante el año 2022, formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones. Esta política ha sido una práctica desde años anteriores, por lo tanto, el efecto fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva. El efecto contable, así como las notas y otras revelaciones resultantes de la formalización de la política contable, se presentan en los estados financieros adjuntos.
- (2) Sin modificar nuestra opinión, hacemos referencia a lo que se indica en las Notas 4(e) y 27(b) a los estados financieros, durante el año 2022 la Compañía ajustó el monto de la reserva para cuentas incobrables por Q 9,098,589, como resultado de la evaluación sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores. El efecto fue reconocido con cargo a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas de forma retroactiva. El efecto contable, así como las notas y otras revelaciones resultantes de dicha corrección, se presentan en los estados financieros adjuntos.
- (3) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, que se presentan únicamente para efectos de comparación, fueron examinados por otros auditores externos, cuyo dictamen de fecha 25 de enero de 2022, expresa una opinión sin salvedades sobre dichos estados.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYME y también es responsable por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea como resultado de fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte representaciones erróneas de importancia relativa, cuando existan. Las representaciones erróneas pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa sí, individualmente o de forma agregada, existe una expectativa razonable de que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

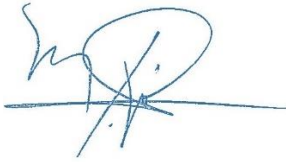
- Identificamos y evaluamos los riesgos de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que una representación errónea surgida como resultado de error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones erróneas intencionales o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes hechas por la administración de la Compañía.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de parte de la Administración de la Compañía de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existía o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, 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 calificada. 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 negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos que los respaldan, de tal manera que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar razonablemente que afecten nuestra independencia y, en su caso, las salvaguardas correspondientes.

Tezó y Asociados, Auditores y Consultores, S. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Tezó', written over a horizontal line.

LIC. MARIO TEZÓ ESCOBAR
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
COLEGIADO NO. CPA-196

Guatemala, C. A.

3 de febrero de 2023.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO, PRODUCTOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	2,154,417	9,986,131	PRÉSTAMOS BANCARIOS (Nota 14)	46,648,152	38,224,553
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)	134,959	3,889,903	PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 15)		
			Pagarés financieros	89,985,154	91,475,107
			Pagarés financieros de compañías relacionadas	5,182,465	3,126,244
CUENTAS POR COBRAR -NETO (Nota 7)	44,299,682	37,322,538		<u>95,167,619</u>	<u>94,601,351</u>
DOCUMENTOS DESCONTADOS FACTORING (Nota 8)	64,976,607	60,929,972	CUENTAS POR PAGAR (Nota 16)	28,436,799	17,477,298
CONTRATOS BIENES EN ARRENDAMIENTO -NETO (Nota 9)	157,363,716	143,285,332	Total de pasivo corriente	<u>170,252,570</u>	<u>150,303,202</u>
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 10)	796,622	797,898	PASIVO NO CORRIENTE:		
			PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 4n)	17,908,799	2,207,728
GASTOS ANTICIPADOS	183,945	201,210	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 17)	7,229,711	6,875,834
Total activo corriente	<u>269,909,948</u>	<u>256,412,984</u>	PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 14)	10,749,986	27,855,231
			Total de pasivo no corriente	<u>35,888,496</u>	<u>36,938,793</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			Total de pasivo	<u>206,141,066</u>	<u>187,241,995</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN -NETO (Nota 11)	1,778,398	1,285,403	PRODUCTOS POR DEVENGAR		
CONTRATOS BIENES EN ARRENDAMIENTO -NETO (Nota 9)	121,255,296	122,204,138	Corto plazo (Nota 18)	26,365,995	31,638,161
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 12)	9,109,560	7,293,878	Largo plazo (Nota 18)	22,907,320	16,308,674
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO -NETO(Nota 13)	8,355,989	9,843,771	Total productos por de devengar	<u>49,273,315</u>	<u>47,946,835</u>
OTROS ACTIVOS	25,473	43,636	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Total activo no corriente	<u>140,524,716</u>	<u>140,670,826</u>	Capital suscrito y pagado		
	<u>410,434,664</u>	<u>397,083,810</u>	(Capital autorizado de Q 200,000,000, representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 500,000 y 480,000	50,000,000	48,000,000
			Reserva legal (Nota 19)	17,225,525	15,634,477
			Utilidades retenidas para futuras eventualidades	-	10,000,000
			Utilidades acumuladas	55,973,796	61,179,748
			Resultado integral del año	<u>31,820,962</u>	<u>27,080,755</u>
			Patrimonio de los accionistas	<u>155,020,283</u>	<u>161,894,980</u>
				<u>410,434,664</u>	<u>397,083,810</u>

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2022	2021
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 20)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	52,325,846	56,065,557
Opciones a compra, liquidaciones anticipadas, sustituciones y venta de bienes de contratos de arrendamiento	5,328,796	1,422,859
	57,654,642	57,488,416
COSTO DE FINANCIAMIENTO (Nota 21)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(9,273,404)	(10,086,132)
Costo opciones a compra, liquidaciones anticipadas, sustituciones y venta de bienes de contratos de arrendamiento	(4,747,896)	(1,375,732)
	(14,021,300)	(11,461,864)
Utilidad bruta	43,633,342	46,026,552
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 22)	(16,895,804)	(16,579,059)
Utilidad en operación	26,737,538	29,447,493
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 23)	3,511,317	1,231,807
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	30,248,855	30,679,300
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 24)	(4,566,292)	(7,921,262)
Utilidad neta	25,682,563	22,758,038
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de asociada (Nota 25)	6,138,399	4,322,717
Resultado integral del año	31,820,962	27,080,755

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	Capital pagado	Reserva legal	Utilidades Retenidas para futuras eventualidades	Utilidades acumuladas	Resultado integral	Total Patrimonio
Saldos al 31 diciembre de 2020	45,000,000	14,280,439	10,000,000	51,212,927	28,320,859	148,814,225
Aumento de capital por capitalización de utilidades	3,000,000					3,000,000
Traslado a reserva legal		1,354,038		(1,354,038)		-
Dividendos decretados				(17,000,000)		(17,000,000)
Traslado de resultado integral año anterior				28,320,859	(28,320,859)	-
Resultado integral del año					27,080,755	27,080,755
Saldos al 31 diciembre de 2021	48,000,000	15,634,477	10,000,000	61,179,748	27,080,755	161,894,980
Aumento de capital por capitalización de utilidades	2,000,000					2,000,000
Traslado a reserva legal		1,591,048		(1,591,048)		-
Pago de dividendos				(16,000,000)		(16,000,000)
Traslado de resultado integral año anterior				27,080,755	(27,080,755)	-
Traslado de utilidades para eventualidades			(10,000,000)	10,000,000		-
Ajuste a la provisión de indemnizaciones (Nota 27)				(15,597,070)		(15,597,070)
Ajuste a la provisión de cuentas incobrables (Nota 27)				(9,098,589)		(9,098,589)
Resultado integral del año					31,820,962	31,820,962
Saldos al 31 diciembre de 2022	50,000,000	17,225,525	-	55,973,796	31,820,962	155,020,283

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del año	31,820,962	27,080,755
Cargos a los resultados que no requirieron uso de efectivo:		
Depreciaciones	1,116,277	1,160,223
Amortizaciones	18,159	29,598
Provisión indemnización	220,451	211,947
	<u>33,175,849</u>	<u>28,482,523</u>
Cambios netos en cuentas de activo y de pasivo:		
Efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos:		
Cuentas por pagar	10,959,501	-
Productos por devengar	1,326,480	7,180,651
Seguros no vencidos	353,877	-
Gastos anticipados	17,265	-
Impuestos por liquidar	1,276	778,962
Prestaciones laborales	-	425,010
	<u>12,658,399</u>	<u>8,384,623</u>
Efectivo aplicado a aumento de activos y disminución de pasivos:		
Contratos de arrendamiento	(22,228,131)	(4,094,952)
Documentos descontados / factoring	(8,336,510)	(7,776,406)
Cuentas por cobrar	(2,687,269)	(700,078)
Pago de indemnizaciones	(116,450)	(366,928)
Cuentas por pagar	-	(9,567,666)
Seguros no vencidos	-	(2,063,418)
Gastos anticipados	-	(31,417)
	<u>(33,368,360)</u>	<u>(24,600,865)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>12,465,888</u>	<u>12,266,281</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Participación en inversión en acciones	(1,815,681)	(3,304,081)
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(121,498)	(1,157,337)
Inversión en valores	3,754,944	-
Baja de activos	11	(279,491)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de inversión	<u>1,817,776</u>	<u>(4,740,909)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Contratación de préstamos bancarios	266,126,699	244,321,714
Amortización de préstamos bancarios	(274,808,345)	(247,240,660)
Aumento de pagarés financieros	566,268	3,268,177
Pago de dividendos	(14,000,000)	(14,000,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(22,115,378)</u>	<u>(13,650,769)</u>
DISMINUCIÓN NETA EN EFECTIVO	(7,831,714)	(6,125,397)
SALDO DE EFECTIVO al inicio del año	9,986,131	16,111,528
SALDO DE EFECTIVO al final del año	<u><u>2,154,417</u></u>	<u><u>9,986,131</u></u>

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

1. Antecedentes y operaciones

Arrendadora Centroamericana, S. A. (“La Compañía”) fue constituida por tiempo indefinido bajo las leyes de la República de Guatemala el 1 de diciembre de 1978. Fue inscrita en el Registro Mercantil de la República de Guatemala el 16 de abril de 1979, con personalidad jurídica a partir del 31 de enero de 1979. Su actividad principal es el arrendamiento financiero con opción a compra (leasing) de bienes muebles e inmuebles; y a partir del año 2016 incorporo un nuevo producto a su portafolio, siendo este el descuento de facturas (factoring). El 2 de marzo de 2021 el Congreso de la Republica de Guatemala emitió y publicó en el Diario Oficial el decreto No. 2-2021 “Ley de Leasing”, cuyo objeto de esta ley es regular las operaciones de leasing en Guatemala.

El nombre comercial de la Compañía es ARCESA y como se indica en la nota 12, 25 y 26 a los estados financieros, es controladora de Rentas y Cobros, S. A. ya que posee más del 99% de las acciones de dicha compañía. Su domicilio fiscal es 12 calle 2-25 Zona 10 Edificio AVIA, oficina 1002, Ciudad de Guatemala.

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inicio la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARES ARRENDA I. Al 31 de diciembre de 2022 el monto autorizado para emisión es de Q 40,000,000. Durante los años 2022 y 2021, este tipo de series de pagares no fueron utilizados derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagares en dólares de Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARES ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Durante el año 2022 no fue utilizada esta serie de títulos derivado a que se encuentran en trámite para emisión de títulos electrónicos.

En diciembre de 2015, la Bolsa de Valores autorizo a la Compañía la emisión de pagarés ARRENDA III y ARRENDA IV por un monto de Q 60,000,000 y US\$ 7,000,000 respectivamente. De conformidad con el reglamento para la inscripción de valores del año 2018, la Compañía debe cumplir los siguientes requerimientos para la emisión de pagarés:

- Estar constituida por un monto mínimo de Q 10,000,000.
- Estar constituida por un monto mínimo del 2.5% del monto global aprobado para el emisor en todas sus emisiones o programas vigentes (distinguiendo monedas) siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q 1,000,000.
- Contar con un mínimo de 20 inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q 1,000,000.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.85 y Q 7.72 por US\$ 1, respectivamente.

3. Bases de presentación

Estos estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Para estos efectos, PYME es una entidad que no cotiza en bolsa de valores (mercado de valores) nacional o extranjera y que el objetivo de sus estados financieros es suministrar información acerca de la posición financiera, el resultado y los flujos de efectivo de una entidad, que es útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

El ente regulador de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME en Guatemala, es el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

4. Principales políticas contables.

(a) Disponibilidades

La Compañía registra en el rubro de disponibilidades el efectivo y los depósitos a la vista en los bancos locales y del exterior. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurriera un cambio en las estimaciones o supuestos debido a las variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en el estado de resultados del ejercicio en que ocurra el cambio y de ejercicios futuros de ser el caso. Por las características de la Compañía, las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son: la provisión para el pago de prestaciones laborales, reserva para cuentas incobrables sobre las cuentas por cobrar de arrendamientos y las depreciaciones de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo.

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de posición financiera son: Disponibilidades, inversiones en valores, cuentas por cobrar de arrendamientos, préstamos bancarios, obligaciones financieras y cuentas por pagar a proveedores. Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de ciertos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse dichos instrumentos financieros en un mercado corriente.

Un activo financiero se mide inicialmente al costo de la transacción y se considera deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que uno o más eventos tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros derivados de tales activos. Los activos financieros que son individualmente significativos, se evalúan en búsqueda de deterioro en forma individual; mientras que los activos financieros restantes se evalúan colectivamente, en grupos que compartan las mismas características de riesgos de crédito similares. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período y esta se reversa si tal reversión puede relacionarse objetivamente a un evento que ocurra después de reconocer la pérdida por deterioro.

Los activos financieros son dados de baja cuando expiran o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se transfieran parte o todos los riesgos inherentes a la su propiedad.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, y los mismos se reconocen al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de obligaciones financieras y préstamos por pagar. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación y en el caso de los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

(d) Inversiones en valores

Las inversiones en valores son registradas al costo de adquisición, sin considerar comisiones u otros cargos incurridos en la compra, el cual no supera el valor de mercado. La Compañía mantiene inversiones liquidas a la vista.

(e) Cuentas por cobrar y estimación para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas a su valor nominal respecto a la documentación de respaldo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 la política de la Compañía para determinar la estimación de cuentas incobrables era ajustar al final de cada mes el saldo de la estimación para cuentas incobrables de acuerdo a su cobrabilidad y a un porcentaje establecido por la Administración sobre los saldos de: Cuentas a cobrar rentas; rentas contratos jurídico, factoring, contratos de arrendamiento, contrato planes de pago y contratos en factoraje. Durante el año 2022; la Compañía ajustó el monto de la reserva para cuentas incobrables por Q 9,098,589, como resultado de la evaluación conjunta con los auditores externos, auditoría interna y legal de la empresa, de cuentas por cobrar que están en cobro jurídico sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores. Dicho efecto lo registró como una rebaja al saldo de las utilidades acumuladas utilizando para ello una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, que a su vez incrementó la reserva para cuentas incobrables, ver Nota 27(b) a los estados financieros. La política actual es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año. Y anualmente se analiza la suficiencia de la misma.

Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación para cuentas incobrables.

(f) Documentos descontados - Factoring

Los documentos descontados - Factoring son reconocidos y registrados a su valor nominal considerando la respectiva documentación de respaldo, y representan el valor nominal de los documentos de crédito propiedad de un tercero, que son descontados en la Compañía, para que esta anticipe su importe y efectúe el cobro al vencimiento o devuelva en su caso los documentos. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos documentos descontados calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

Los documentos declarados incobrables son rebajados de la estimación para cuentas incobrables.

(g) Contratos de bienes en arrendamiento

En esta cuenta son reconocidas y registradas el total de las rentas futuras de los contratos de arrendamiento financiero, dichas rentas están compuestas por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos. El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro. La recuperación de estos activos es analizada periódicamente y se registra una estimación para aquellos contratos calificados de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del año.

Los contratos declarados incobrables son rebajados de la estimación para cuentas incobrables.

(h) Propiedades de inversión

Corresponden a bienes muebles e inmuebles adjudicados en pago de cartera de créditos y cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Estos bienes se contabilizan al costo menor entre la relación del saldo de capital más intereses insolutos y el valor de avalúo.

(i) Inversiones en acciones

La Compañía registra sus inversiones por el método de participación que consiste en el registro de una inversión con reconocimiento inicial al precio de la transacción, para posteriormente aumentar o disminuir el valor de acuerdo con los cambios del patrimonio de la empresa donde se encuentra la inversión.

(j) Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan con base en la vida útil de los mismos, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

Edificios y mejoras	20 años
Vehículos	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo de cómputo	3 años

(k) Deterioro del valor de los activos

En el caso de eventos o cambios económicos que indiquen que el valor en libros de los activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, la Compañía estima su valor recuperable y si es necesario reconoce una pérdida por deterioro con cargo a los resultados del ejercicio. Esta pérdida por deterioro es el monto en el que el valor en libros del activo es reducido a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor de uso. El valor de venta neto corresponde al monto que se obtendría de la venta del activo en una transacción cerrada entre partes no relacionadas, el precio de referencia en un mercado activo o de las transacciones similares recientes. El valor en uso corresponde al valor presente de los flujos futuros estimados que se obtendría del uso continuo del activo y su disposición final al término de su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

(l) Préstamos bancarios

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

(m) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones inmediatas que tiene la Compañía, entre las cuales se encuentran acreedores, proveedores de bienes para arrendar, depósitos en garantía y para arrendamientos futuros, Impuestos por pagar y otras cuentas por pagar.

(n) Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la Republica de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. Como se indica en la Nota 27(a) a los estados financieros, la Compañía decidió durante el año 2022, formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones a sus empleados que se retiran de la Compañía ya sea de forma voluntaria o que sean retirados de manera injustificada. Esta política ha sido una práctica desde años anteriores, por lo tanto, el efecto fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 17,908,799 y Q 2,207,728, la cual se considera suficiente para cubrir la obligación máxima.

(o) Provisiones

Se reconoce una provisión cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que requiera un desembolso económico para

cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir en el monto definitivo.

(p) Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros contratos arrendamiento largo plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros contrato arrendamiento corto plazo".

(q) Productos por devengar

Los productos por devengar corresponden a intereses que provienen principalmente del otorgamiento de créditos en arrendamiento financiero, los cuales se trasladan a ingresos del año cuando son cobrados en efectivo a los arrendatarios.

(r) Utilidades retenidas para futuras eventualidades

La Compañía tiene registrada en utilidades retenidas para futuras eventualidades, reservas para solventar posibles pérdidas por las cuentas por cobrar que tengan un atraso mayor a 90 días, dicha reserva es evaluada por la Administración de Compañía periódicamente. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía aplicó los Q10 millones de la reserva para eventualidades contra las utilidades acumuladas como efecto del registro en la estimación para cuentas incobrables y la reserva para indemnizaciones, ver Nota 27 a los estados financieros.

(s) Ingresos financieros

Los ingresos financieros constituyen los productos por intereses que la Compañía recibe por el arrendamiento financiero de los bienes y de las operaciones de factoring. El registro de dichos productos se efectúa cuando se perciben.

(t) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Compañía venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

(u) Costos de financiamiento

Los gastos financieros comprenden el costo por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la emisión de pagarés financieros. Todo interés y otros costos incurridos con relación a préstamos y obligaciones se reconocen en resultados cuando se incurren utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(v) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la operación. El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se registra la operación y la fecha

de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra como ingreso o gasto del periodo por operaciones en moneda extranjera.

(w) Impuesto sobre la renta

El gasto por Impuesto sobre la Renta representa la suma del impuesto corriente causado y el impuesto diferido.

El impuesto corriente causado, se calcula de acuerdo con normas tributarias vigentes (Decreto No. 10-2012) que hasta el 31 de diciembre de 2021, aplicaba una tasa gravable del 25% sobre la utilidad fiscal del año y realizando pagos anticipados trimestrales con base a la renta imponible estimada en cada cierre parcial, los cuales se liquidan en forma definitiva al cierre del año fiscal. A partir del año 2022 la Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas, bajo la modalidad de pago directo a cajas fiscales según resolución 610011220219541430.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias temporarias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que incrementan la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía no tiene diferencias temporarias.

(x) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros o revelación en las notas que forman parte de los mismos.

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, las disponibilidades se integraban así:

	2022		2021	
Caja	Q	10,000	Q	10,000
Moneda nacional				
Banco Industrial, S. A.		690,700		2,465,502
Banco de Desarrollo Rural, S. A. (a)		239,862		414,722
Banco Internacional, S. A.		127,023		294,276
Banco G&T Continental, S. A.		61,312		136,209
Banco de América Central, S. A.		120,064		165,349
		1,238,961		3,476,058
Moneda extranjera				
Banco Industrial, S. A.		721,398		6,059,347
Banco G&T Continental, S. A.		74,057		337,496
Banco de América Central, S. A.		78,619		77,343
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		31,382		25,887
		905,456		6,500,073
	Q	2,154,417	Q	9,986,131

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 115,312 y US\$ 842,074, respectivamente, convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

(a) Al 31 de diciembre de 2022, esta cuenta posee bloqueo contra depósitos, por estar pendiente de actualización de datos en el Banco.

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre, las inversiones en fondos líquidos en IDC Valores, S. A. se integran de la siguiente forma:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Moneda nacional		
Inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 4.674% para el año 2022 y 3.711% para el año 2021.	Q 26,251	Q 25,079
Moneda extranjera		
Inversión por un plazo indefinido por un monto de US\$13,844 a un tasa de 4.314% para el año 2022 y por US\$500,682 a una tasa del 2.930% para el año 2021.	108,708	3,864,824
	<u>Q 134,959</u>	<u>Q 3,889,903</u>

7. Cuentas a cobrar -neto

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos sobre Equipo para arrendar (a)	Q 18,505,858	Q 5,299,965
Contratos de arrendamiento en jurídico (b)	16,033,642	16,387,072
Contratos planes de pago (c)	9,672,332	11,647,331
Arrendamiento por cobrar (d)	5,483,055	5,265,901
Documentos descontados jurídico (e)	4,289,875	-
Cuentas a cobrar factoring	314,169	1,395,428
Otras cuentas a cobrar	44,782	125,161
Total, cuenta a cobrar	<u>54,343,713</u>	<u>40,120,858</u>
Menos		
Estimación para cuentas incobrables (f)	(10,044,031)	(2,798,320)
	<u>Q 44,299,682</u>	<u>Q 37,322,538</u>

(a) Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.

- (b)** Este monto corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial el cual al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende en moneda nacional a Q 12,367,850 y Q 13,592,501; en moneda extranjera a US\$ 466,848 y US\$ 362,032 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía contaba con una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, pero durante el año 2022 la misma fue aplicada a las utilidades acumuladas y a su vez para incrementar la reserva para cuentas incobrables, por el efecto en el cambio de políticas contables (Ver nota 27b a los estados financieros)
- (c)** Corresponde a reestructuraciones en las rentas de los clientes formalizados con nuevas condiciones de pago en sus contratos de arrendamiento.
- (d)** Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2022		2021
De 1 a 30 días	Q 3,970,140	Q	1,978,477
De 31 a 60 días	659,463		1,250,139
Más de 60 días	853,452		2,037,285
Total, arrendamientos por cobrar	<u>Q 5,483,055</u>	<u>Q</u>	<u>5,265,901</u>

- (e)** Corresponde a los documentos de factoring (descontados) en moneda nacional que se encuentran en el área de jurídico.
- (f)** Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2022		2021
Saldo al inicio del año	Q 2,798,320	Q	2,250,477
Más provisiones	1,011,568		547,843
Más ajustes	6,234,143		-
Saldo al final del año	<u>Q 10,044,031</u>	<u>Q</u>	<u>2,798,320</u>

8. Documentos descontados - Factoring

Al 31 de diciembre, los documentos descontados - factoring, se integran así:

	2022		2021
Moneda nacional	Q 47,344,053	Q	44,061,655
Moneda extranjera (a)	19,774,816		16,868,317
	67,118,869		60,929,972
Menos			
Estimación para cuentas incobrables	(2,142,262)		-
	<u>Q 64,976,607</u>	<u>Q</u>	<u>60,929,972</u>

Al 31 de diciembre de 2022 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés que oscilaban entre 1.59% y 2.10% para moneda nacional y 1.80%

y 2.00% para moneda extranjera. Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 90 días.

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos de documentos descontados - factoring en moneda extranjera representan US\$ 2,518,379 y US\$ 2,185,264 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

9. Contratos de bienes en arrendamiento -neto

Al 31 de diciembre, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total contratos bienes en arrendamiento (a)	Q 287,236,094	Q 273,384,369
Menos		
Estimación para cuentas incobrables (b)	(8,617,082)	(7,894,899)
	<u>278,619,012</u>	<u>265,489,470</u>
Menos		
Porción corriente	(157,363,716)	(143,285,332)
Porción no corriente	<u>Q 121,255,296</u>	<u>Q 122,204,138</u>

- (a) A continuación, se muestra un desglose de los contratos de bienes en arrendamiento:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 242,983,860	Q 230,356,826
Más		
Productos financieros por devengar (Nota 18)	44,252,234	43,027,543
Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar (i)	<u>Q 287,236,094</u>	<u>Q 273,384,369</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 8,123,782 y Q 8,314,760 respectivamente.

- (i) Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 8 años siguientes, se integran así:

<u>Año finalizado el</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
31 de diciembre de 2022	Q .	Q 147,582,239
31 de diciembre de 2023	162,230,636	84,108,169
31 de diciembre de 2024	79,198,809	33,701,947
31 de diciembre de 2025	29,536,963	5,982,977
31 de diciembre de 2026	7,824,459	2,009,037
31 de diciembre de 2027	7,982,016	-
31 de diciembre de 2028	241,675	
31 de diciembre de 2029	221,536	
	<u>Q 287,236,094</u>	<u>Q 273,384,369</u>

(b) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento de estimación para cuentas incobrables determinado por la Compañía, fue el siguiente.

	2022		2021	
Saldo al inicio del año	Q	7,894,899	Q	7,633,595
Más reclasificación / regularización		722,183		261,304
Saldo al final del año	Q	<u>8,617,082</u>	Q	<u>7,894,899</u>

10. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre, se integra de la forma siguiente:

	2022		2021	
Impuesto Sobre la Renta	Q	-	Q	6,006,568
Impuesto de Solidaridad -ISO		179,338		720,916
		179,338		6,727,484
(-) Impuesto acreditado (Nota 24)		-		(6,006,568)
		179,338		720,916
Impuesto al Valor Agregado -IVA		617,284		76,982
	Q	<u>796,622</u>	Q	<u>797,898</u>

11. Propiedades de inversión -neto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

	2022		2021	
Finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla (a) .	Q	1,285,403	Q	1,285,403
Oficinas ubicadas en 12 calle 1-25 zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte Oficinas No. 1801, 808, 712.		492,995		-
	Q	<u>1,778,398</u>	Q	<u>1,285,403</u>

(a) Finca adjudicada por cancelación de contratos de arrendamiento. La Administración está en espera de tener una oferta aceptable para venderlo.

12. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre, las inversiones en acciones de la Compañía se integraban como sigue:

Entidades	2022		2021	
Rentas y Cobros, S. A. (a)	Q	7,138,299	Q	5,322,617
Grupo Cuadra, S. A. (b)		1,971,261		1,971,261
	Q	9,109,560	Q	7,293,878

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2022	2021
Inversión en acciones registrada al costo	999,900	999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 25 y 26)	6,138,399	4,322,717
	Q 7,138,299	Q 5,322,617

(b) El 8 de junio de 2017, la Compañía, mediante escritura pública No. 133 suscribió contrato de compraventa de acciones con Grupo Cuadra, S. A., y compro dos (2) acciones por US\$ 262,627, equivalente a Q 1,926,626, y según escritura No. 236 del 27 de octubre de 2017 adquirió otra acción por Q 44,635. Dicha entidad se dedica al arrendamiento de oficinas.

13. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo - neto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de la propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y su movimiento durante los años terminados en esas fechas se detalla a continuación:

Año 2022

Descripción	Saldo al 31-Dic-2021	Adiciones	Bajas / Reclasificaciones	Saldo al 31-Dic-2022
Costo –				
Edificios	Q 9,461,836	Q	Q (1,576,794)	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	4,062,575		(1,863,198)	2,199,377
Mobiliario y equipo oficina	2,640,865	178		2,641,043
Equipo de cómputo	1,543,875	121,320	(18,175)	1,647,020
Vehículos	1,052,897			1,052,897
Otros activos fijos	175,416			175,416
	18,937,464	121,498	(3,458,167)	15,600,795
Depreciaciones acumuladas	(9,093,693)	(1,109,698)	2,958,585	(7,244,806)
	Q 9,843,771	Q (988,200)	Q (499,582)	Q 8,355,989

Año 2021

Descripción	Saldo al 31-Dic-2020	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2021
Costo –				
Edificios	Q 9,461,836	Q .	Q .	Q 9,461,836
Mejoras a edificios	4,062,575	.	.	4,062,575
Mobiliario y equipo oficina	2,638,101	2,764	.	2,640,865
Equipo de cómputo	1,550,354	83,819	(90,298)	1,543,875
Vehículos	960,339	1,052,897	(960,339)	1,052,897
Otros activos fijos	175,416	.	.	175,416
	18,848,621	1,139,480	(1,050,637)	18,937,464
Depreciaciones acumuladas	(8,625,027)	(1,160,223)	691,557	(9,093,693)
	<u>Q 10,223,594</u>	<u>Q (20,743)</u>	<u>Q (359,080)</u>	<u>Q 9,843,771</u>

14. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2022	2021
Moneda nacional		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 14,333,333	Q 18,333,334
Préstamo No. 300-700-00423-8 con garantía fiduciaria y vencimiento en septiembre de 2023.	3,333,333	7,333,334
<u>Banco Industrial, S. A.</u>		
Préstamo No. 11-001-1409-023-3 con garantía fiduciaria, el cual vence en septiembre 2023.	208,327	8,066,655
Préstamo No. 11-001-1409-024-1 con garantía fiduciaria y vencimiento el 30 de noviembre de 2024.	208,327	8,750,000
Préstamo No. 11-001-1409-025-8 concedido en noviembre de 2022 por Q 20,000,000, pendiente de desembolsar y con vencimiento el 22 de noviembre de 2023.	.	.

Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.

Línea de crédito No. 00-1285566-5 con garantía fiduciaria la cual vence en abril de 2024. Incluye Q 4,157,791 por cheques en circulación.

19,230,435 15,924,752

Banco G&T Continental, S. A.

Préstamo No. 01-01-0143789 con garantía fiduciaria, el cual vence en abril de 2024.

12,000,000 -
49,313,755 58,408,075

Moneda extranjera

Banco Internacional, S. A.

Préstamo No. 3007-0000388-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2022, al 31 de diciembre de 2021 el monto ascendía a US\$ 623,491.

- 4,812,802

Préstamo en Cuenta Corriente 3011-000240-5 con garantía fiduciaria, el cual vence en noviembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2022 el monto ascendía a US\$ 1,029,567, el cual incluye cheques en circulación por US\$ 134,725

8,084,383 -

Banco G&T Continental, S. A.

Préstamo No. 060001862 con garantía fiduciaria mancomunada y vencimiento en agosto de 2022. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo ascendía a US\$ 370,367.

- 2,858,907

8,084,383 7,671,709

Total de préstamos bancarios

57,398,138 66,079,784

Menos – Porción corriente

(46,648,152) (38,224,553)

Porción no corriente

Q 10,749,986 Q 27,855,231

Durante los años 2022 y 2021, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 5% y 6.5% así como 5% y 6% respectivamente.

15. Pagarés financieros

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

		2022	2021
Moneda nacional			
Pagarés ARRENDA III	Q	51,949,000	52,069,000
Moneda extranjera			
Pagarés ARRENDA IV (a)		5,504,000	5,510,000
Diferencial cambiario		37,714,619	37,022,351
	Q	<u>95,167,619</u>	<u>Q 94,601,351</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía asociada Rentas y Cobros, S. A., los montos ascendían a Q 5,182,465 y Q 3,126,244 respectivamente. (Ver nota 26 a los estados financieros)

16. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro se integraba así:

		2022	2021
Proveedores de bienes para arrendar	Q	13,711,959	Q 3,827,717
Depósitos para arrendamientos futuros		5,777,682	2,721,146
Acreedores (a)		4,111,041	3,958,985
Depósitos en garantía		2,196,392	3,056,293
Dividendos		809,693	566,628
Impuestos por pagar		768,981	481,512
Seguros contratos de arrendamiento corto plazo		562,200	570,829
Honorarios, trámites y servicios		176,174	279,303
Bono 42-92 (Bono 14)		109,370	103,282
Cuotas por pagar al IGSS		39,521	37,335
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 24)		-	1,635,849
Otras cuentas por pagar (b)		173,786	238,419
	Q	<u>28,436,799</u>	<u>Q 17,477,298</u>

(a) En esta cuenta se incluye principalmente honorarios de consultorías y servicios profesionales por pagar.

(b) Esta cuenta se integra principalmente por descuentos a empleados, aplicaciones por reembolso de seguros y cuentas por pagar a clientes.

17. Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los

arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los seguros no vencidos ascendían a Q 7,229,711 y Q 6,875,834 respectivamente.

18. Productos por devengar

Al 31 de diciembre, los productos por devengar se integraban como sigue:

	2022	2021
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 31,290,769	Q 30,737,091
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares a)	12,961,465	12,290,452
	<u>44,252,234</u>	<u>43,027,543</u>
Productos por devengar contratos en jurídico a)	741,965	640,175
Productos por devengar contratos planes de pago	4,279,116	4,279,117
	<u>49,273,315</u>	<u>47,946,835</u>
Menos – Porción corriente	(26,365,995)	(31,638,161)
Porción no corriente	<u>Q 22,907,320</u>	<u>Q 16,308,674</u>

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el valor de los productos por devengar en dólares ascendía a US\$ 1,725,712 y US\$ 1,657,812 respectivamente.

19. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar anualmente, como mínimo, el 5% de sus utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida como dividendos, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual correspondiente a la reserva legal antes mencionada. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a Q 17,225,525 y Q 15,634,477 respectivamente.

20. Ingresos financieros

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre, por los siguientes conceptos:

	2022		2021	
Productos de arrendamiento	Q	32,888,854	Q	36,555,244
Productos contratos factoring		11,051,037		11,800,410
Comisiones por contratos		3,451,168		3,468,954
Primas de seguros equipo de arrendamiento		2,336,633		2,124,108
Ingresos por opciones de compra		2,598,154		2,116,841
		<u>52,325,846</u>		<u>56,065,557</u>
Liquidación de contratos anticipados, sustituciones y venta de bienes (a)		5,328,796		1,422,859
	Q	<u>57,654,642</u>	Q	<u>57,488,416</u>

(a) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron cancelados de forma anticipada 7 y 9 contratos de arrendamiento financiero respectivamente.

21. Costo de financiamiento

Durante los años terminados el 31 de diciembre, la Compañía incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	2022		2021	
Intereses–				
Préstamos bancarios	Q	2,714,488	Q	3,556,243
Pagarés ARRENDA I y III		3,824,848		3,901,174
Pagarés ARRENDA II y IV		2,127,318		2,209,474
		<u>8,666,654</u>		<u>9,666,891</u>
Comisiones por colocación–				
Pagarés ARRENDA I y III		161,799		204,636
Pagarés ARRENDA II y IV		128,505		91,702
Otros costos menores		316,446		122,903
		<u>606,750</u>		<u>419,241</u>
Costo de arrendamiento financiero		9,273,404		10,086,132
Costos por liquidación de contratos anticipados, sustituciones y venta de bienes		4,747,896		1,375,732
	Q	<u>14,021,300</u>	Q	<u>11,461,864</u>

22. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre, fueron los siguientes:

	2022	2021
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 10,189,779	Q 10,384,516
Otras remuneraciones	2,888,961	2,660,931
Depreciaciones y amortizaciones	1,134,437	1,189,821
Gastos generales	1,371,713	1,163,700
Gastos de oficina y contratos	1,090,462	968,143
Indemnizaciones	220,452	211,948
	Q 16,895,804	Q 16,579,059

23. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre, los otros ingresos y otros gastos incurridos fueron:

	2022	2021
Otros ingresos–		
Ingresos por cobro de mora	Q 1,441,192	Q 433,091
Re-expresión de cuentas de balance	974,421	647,429
Arrendamientos operativos	439,224	475,100
Trasposos	330,811	282,108
Otros ingresos	144,753	3,913
Ingresos por operaciones de seguros	108,410	114,792
Intereses inversiones	139,975	7,387
Indemnización seguros	54,088	820,177
Intereses ganandos en cuentas bancarias	26,723	59,599
Venta de activos	2,634	637,238
	3,662,231	3,480,834
Otros gastos–		
Costo de trasposos	(102,973)	-
Comisiones bancarias y financieras	(39,939)	(4,306)
Diversos	(5,549)	(49,639)
Costo de rentas y ganancias de capital	(2,448)	(2,274)
Costo por venta de activos	(5)	(359,080)
Re-expresión cuentas de balance	-	(1,035,060)
Costo por reclamo de seguros	-	(798,668)
	(150,914)	(2,249,027)
	Q 3,511,317	Q 1,231,807

24. Impuesto Sobre la Renta

A partir del año 2022 la Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas y la determinación del impuesto sobre la renta por dicho año se presenta a continuación:

Ingresos del período -			
Ingresos del giro habitual		Q	60,028,367
Ingresos de otras categorías de renta			6,307,730
Ingresos por diferencial cambiario			974,421
Otros ingresos			144,753
Total ingresos del período			<u>67,455,271</u>
Menos ingresos de otras categorías de renta			
Ingresos por participación de utilidades (dividendos)			(6,138,399)
Ventas de activos			(2,634)
Intereses bancarios e inversiones			(166,698)
Total de ingresos de otras categorías de renta			<u>(6,307,731)</u>
Efecto fiscal diferencial cambiario declarado vs. acumulado (a)			<u>858,515</u>
Renta imponible del año			<u>62,006,055</u>
Impuesto sobre la Renta (ISR)			
Base sobre Q 30,000 mensuales	5%	Q	360,000
Excedente	7%		61,646,055
ISR utilidades de actividades lucrativas			<u>4,333,224</u>
ISR rentas de capital y ganancias de capital			<u>233,068</u>
ISR gasto del año		Q	<u><u>4,566,292</u></u>

- a) Consiste en la diferencia de las ganancias por re-expresión cambiaria, debido que la base de renta imponible de las declaraciones mensuales se tomó la ganancia generada en cada mes declarado y al 31 de diciembre 2022 presento un valor acumulado menor.

Hasta el año 2021 la Compañía se encontraba inscrita en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas y la conciliación entre la utilidad contable y la renta imponible para efectos determinar el Impuesto Sobre la Renta correspondiente al año terminado el 31 diciembre de 2021, se presenta a continuación:

Utilidad antes de impuesto sobre la Renta	Q	30,679,300
Más (menos):		
Ingresos por participación en utilidades de compañía asociada (ver nota 25)		4,322,717
Renta imponible acumulada		<u>35,002,017</u>
Más (menos):		
Costo por venta de activos fijos		359,080
Gastos no deducibles		225,850
Costos por rentas de capital <u>a/</u>		2,273
Revaluación de inversiones		(4,322,717)
Venta de activos fijos		(637,238)
Intereses bancarios		(59,599)
Renta imponible		<u>30,569,666</u>
Tarifa de impuesto		25%
Impuesto Sobre la Renta de utilidades de actividades lucrativas		<u>7,642,417</u>
Más- impuesto Sobre la Renta de capital y ganancias de capital		<u>278,845</u>
Impuesto Sobre la Renta anual		7,921,262
(-) Pagos a cuenta de ISR (Nota 10)		(6,006,568)
Impuestos pagados de rentas de capital y ganancias de capital		<u>(278,845)</u>
		<u>(6,285,413)</u>
Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 16)	Q	<u><u>1,635,849</u></u>

25. Participación en utilidades de asociada

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S. A. por el registro de la participación en los resultados, proporcionalmente al valor patrimonial de Rentas y Cobros, S. A. (compañía emisora) que para los años 2022 y 2021 asciende a Q 6,138,399 y Q 4,322,717 respectivamente. Ver nota 12 a los estados financieros.

26. Compañías relacionadas

Arrendadora Centroamericana, S. A. tiene relación con Rentas y Cobros, S. A, en quien tiene participación del 99.99% de su capital y con la cual realiza transacciones comerciales. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de dichas transacciones, no hubieran sido los mismos, si se hubieran efectuado con entidades totalmente independientes.

Al 31 de diciembre, los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos con la compañía Rentas y Cobros, S. A, fueron los siguientes:

	2022	2021
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de Q 100 cada una, que representan el 99% del capital pagado (Nota 12)	Q 7,138,299	Q 5,322,617
Pasivos		
Pagarés financieros ARRENDATA IV (Ver Nota 15)	Q 5,182,465	Q 3,126,244
Cuentas por pagar		
Depósitos en garantía	Q 49,151	Q 49,151
Ingresos		
Servicios de arrendamiento y venta equipo	Q 1,488,545	Q 502,753

27. Efecto en la adopción de políticas contables

(a) Provisión para indemnizaciones

Como se menciona en la nota 4(n) a los estados financieros, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía decidió formalizar la política de pago y registro de indemnizaciones. El efecto de la formalización se hace observando la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas Entidades y fue reconocido desde dicha fecha de forma retroactiva como una rebaja al saldo del de las utilidades acumuladas por Q 15,597,070.

(b) Estimación para cuentas incobrables

Como se menciona en la nota 4(e) a los estados financieros, durante el año 2022, como resultado de la evaluación conjunta con los auditores externos, auditoría interna y legal de la empresa, de cuentas que están en cobro jurídico sobre el estado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de contratos suscritos en años anteriores, se estableció que para dar cumplimiento a lo que indica la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas Entidades, se debería ajustar la reserva de cuentas incobrables. Dicho efecto lo registró como una rebaja al saldo del de las utilidades acumuladas por Q 9,098,589, utilizando para ello una reserva registrada en el patrimonio de Q 10,000,000, que fue aplicada a las utilidades acumuladas y a su vez para incrementar la reserva para cuentas incobrables.

28. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo 118-2002, que fue modificado por el Acuerdo Gubernativo 443-2013, indica que, para los efectos de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y su Reglamento, forman parte de las personas obligadas las entidades que se dedican al arrendamiento financiero. El Acuerdo Gubernativo entró en vigencia el 25 de noviembre de 2013 publicado en el Diario Oficial de Centro América

El 29 de marzo de 2019, según Oficio 1256-2019, la Compañía fue autorizada como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE, por consiguiente, la Compañía debe elaborar los programas, normas, procedimientos y controles internos para la prevención y

detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía según Acta No. 24-2019 el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y actualizado según acta notarial de fecha 18 de marzo de 2021.

(b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía ha entablado 29 procesos en contra de 13 clientes para la recuperación de Q 16,806,700, correspondientes a deuda, rentas y bienes. El mandatario legal de la Compañía a cargo de las demandas, manifestó que las expectativas de los procesos judiciales es obtener el pago de las rentas reclamadas.

29. Administración integral de riesgos

La administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

(a) Riesgo de crédito

Es la contingencia de que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.

La Administración de la Compañía para mitigar este riesgo ha realizado la segmentación de clientes potenciales y vigentes según el sector económico en el que se desenvuelve, giro de negocio, años de operación y mercado al que atiende.

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

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

(c) Riesgo de tipo de cambio

Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tenencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera. Este riesgo se mitiga desde el momento que se origina un nuevo contrato, ya que tanto el activo y el pasivo se encuentran en la misma moneda.

(d) Riesgo de variaciones en tasas de interés

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

Para reducir la exposición a este riesgo, la Compañía, se asegura de que las transacciones se contraten bajo condiciones similares y con un margen de utilidad que provea un adecuado retorno.

(e) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, 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.

Este riesgo es mitigado principalmente en el esquema de los contratos financiados por medio préstamos bancarios ya que adicional al análisis de riesgos que realiza la Compañía las operaciones son analizadas por los socios financieros.

(f) Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos de la Compañía se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional a la Compañía.

La Compañía minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas. Mediante acta del Consejo de Administración de fecha 18 de diciembre de 2019 fue aprobado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva propio de la Compañía, actualizado según acta notarial de fecha 18 de marzo de 2021.

(g) Riesgo operacional

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

El riesgo operacional esta mitigado a través de la cadena de revisión y aprobación que la Compañía tiene implementada, así como puntos de control; realizando un análisis y monitoreo de todos los procesos críticos que puedan afectar el negocio.

(h) Riesgo tecnológico

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras a la Compañía.

Para mitigar el riesgo tecnológico, la Administración obtiene copias de seguridad, diarias, semanales, quincenales, mensuales y anuales, resguardándose en lugares seguros, además el servidor cuenta con diferentes discos que garantizan la recuperación de la información.

(i) Riesgo de país

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberanos, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo de país la Administración, tiene contratos de seguros: los directivos se reúnen por lo menos dos veces por mes para evaluar diferentes temas, además se recibe información de entidades que dan visibilidad relacionado con estos temas.

* * * * *