

163
DE

190
HOJAS

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1-3
Estados Financieros Auditados:	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados del Resultado Integral.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7-8
Notas a los Estados Financieros.....	9-46

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas y Junta Directiva de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. ("La Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las NIIFs, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

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



**A los Accionistas y Junta Directiva de
Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Página 2**

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error significativo en los estados financieros, debido 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 un error significativo debido a fraude es más alto que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre significativa 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 significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

**A los Accionistas y Junta Directiva de
Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Página 3**

Nos comunicamos con los encargados de la Administración la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de la auditoría significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

DOCUMENTO EN ARCHIVO ELECTRÓNICO DEBIDAMENTE
FIRMADO

23 de mayo de 2022



A-273-2022


Marleay Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	6	\$ 1,991,968	\$ 2,092,580
Arrendamientos por cobrar	7	2,226,205	1,691,116
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	122,145	102,825
Documentos por cobrar a partes relacionadas	8	1,602,177	1,285,268
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	21	1,586,500	1,357,998
Impuesto al valor agregado por recuperar	9	321,740	1,430,966
Gastos pagados por anticipado		132,020	124,649
Total del activo corriente		<u>7,982,755</u>	<u>8,085,402</u>
Arrendamientos por cobrar	7	1,338,935	3,627,009
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	144,344
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	6,681,158	2,300,642
Propiedades de inversión	10	116,242,496	117,669,299
Inmuebles, maquinaria y equipo	11	1,010,849	1,245,252
Activos por derecho de uso	17.2	8,179,010	8,436,277
Activos intangibles		2,851	4,222
Total del activo		<u>\$ 141,438,054</u>	<u>\$ 141,512,447</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	12	\$ 1,492,859	\$ 824,593
Préstamos por pagar	14	747,908	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	112,843	33,641
Pasivo por arrendamientos	17.2	158,884	163,758
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	822,103	692,352
Pasivos contractuales	17.1	258,627	510,462
Total del pasivo corriente		<u>3,593,224</u>	<u>2,224,806</u>
Préstamos por pagar	14	74,252,092	75,000,000
Pasivo por arrendamientos	17.2	9,282,388	9,118,630
Provisiones	21	264,591	-
Beneficios definidos a los empleados	15	443,731	398,007
Pasivos contractuales a largo plazo	17.1	906,782	814,510
Impuesto sobre la renta diferido	20	6,627,895	5,890,401
Total del pasivo		<u>95,370,703</u>	<u>93,446,354</u>
Patrimonio			
Capital pagado	16	27,346,920	27,346,920
Reserva legal	16	724,114	724,114
Otro resultado integral	16	(157,902)	(137,895)
Resultados acumulados		18,154,219	20,132,954
Total del patrimonio		<u>46,067,351</u>	<u>48,066,093</u>
Total del pasivo y del patrimonio		<u>\$ 141,438,054</u>	<u>\$ 141,512,447</u>

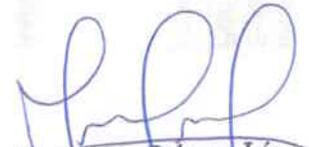
Las notas que se adjuntan forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Estados del Resultado Integral
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos por rentas		\$ 15,859,295	\$ 13,412,383
Servicios prestados a inquilinos		8,790,903	6,796,805
Total de ingresos	17.1	<u>24,650,198</u>	<u>20,209,188</u>
Gastos de operación			
Gastos de operación	18	(18,740,436)	(13,737,585)
Depreciación de propiedades de inversión	10	(3,653,789)	(3,482,248)
Depreciaciones inmuebles, maquinaria y equipo	11	(265,479)	(287,694)
Utilidad en operación		<u>1,990,494</u>	<u>2,701,661</u>
Ingresos y gastos no operativos			
Gastos financieros:			
Intereses sobre préstamos por pagar	14	(3,958,212)	(3,773,423)
Intereses sobre pasivo por arrendamientos	17.2	(612,736)	(500,130)
Ingresos financieros		180,244	23,835
Diferencial cambiario – neto		(34,432)	(79,078)
Otros ingresos (gastos) – neto	19	1,200,070	1,976,659
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>(1,234,572)</u>	<u>349,524</u>
Impuesto sobre la renta	20	(744,163)	(1,075,191)
Pérdida neta		<u>(1,978,735)</u>	<u>(725,667)</u>
Otro resultado integral			
Partidas de otro resultado integral que no serán reclasificadas a resultados en años subsecuentes:			
Reconocimiento de pérdidas actuariales	15	(26,676)	(34,059)
Impuesto sobre la renta diferido	20	6,669	8,515
Otro resultado integral, neto de impuesto sobre la renta		(20,007)	(25,544)
Resultado integral total		<u>\$ (1,998,742)</u>	<u>\$ (751,211)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integral de estos estados financieros.


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Reserva legal	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 27,346,920	\$ 724,114	\$ (112,351)	\$ 20,858,621	\$ 48,817,304
Pérdida neta	-	-	-	(725,667)	(725,667)
Otro resultado integral	-	-	(25,544)	-	(25,544)
Resultado integral total	-	-	(25,544)	(725,667)	(751,211)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	27,346,920	724,114	(137,895)	20,132,954	48,066,093
Pérdida neta	-	-	-	(1,978,735)	(1,978,735)
Otro resultado integral	-	-	(20,007)	-	(20,007)
Resultado integral total	-	-	(20,007)	(1,978,735)	(1,998,742)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 27,346,920	\$ 724,114	\$ (157,902)	\$ 18,154,219	\$ 46,067,351

Las notas que se adjuntan forman parte integral de estos estados financieros.

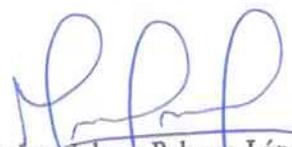
Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta		\$ (1,234,572)	\$ 349,524
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta con los flujos de efectivo netos:			
Costos financieros sobre pasivos por arrendamientos	17.2	612,736	500,130
Depreciación de propiedades de inversión	10	3,653,789	3,482,248
Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipo	11	265,479	287,694
Depreciación de activos por derecho de uso	17.2	257,267	257,269
Amortización de activos intangibles	18	1,372	704
Ganancia en venta de propiedades de inversión	19	(1,353,238)	(1,279,973)
Ganancia en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	19	-	(684,300)
Ganancia sobre alta propiedades de inversión	18	-	(1,422,960)
Aumento en beneficios definidos a los empleados	15	154,462	260,586
Costo de intereses por cálculo actuarial	15	28,143	23,948
Estimación de arrendamientos por cobrar por el método lineal	7	1,123,525	(3,501,345)
Reversión de la estimación de pérdidas crediticias esperadas	7	(161,206)	(178,831)
Incremento de la estimación de pérdidas crediticias esperadas de partes relacionadas	8	-	474,536
Provisión para contingencias fiscales	18	264,591	-
Costos financieros	14	3,958,212	3,773,423
Ingresos financieros		(180,244)	(23,835)
		<u>7,390,316</u>	<u>2,318,818</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		790,665	(571,674)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		125,024	(62,014)
Impuestos al valor agregado por recuperar		1,109,226	384,160
Gastos pagados por anticipado		(7,371)	(17,839)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		668,266	(4,663,799)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		79,202	(55,838)
Pasivos contractuales		(159,563)	294,785
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		129,751	43,782
Pagos realizados por beneficios definidos a los empleados	15	(163,557)	(184,012)
Pagos de impuesto sobre la renta	20	(228,502)	(749,510)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación		<u>9,733,457</u>	<u>(3,263,141)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	10	(2,059,533)	(3,233,643)
Adiciones de inmuebles, maquinaria y equipo	11	(39,255)	(757,525)
Adiciones de activos intangibles		-	(4,926)
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión		1,381,491	1,631,049
Efectivo recibido en venta de inmuebles, maquinaria y equipo		8,179	871,550
Ingresos financieros		180,244	23,835
Adquisición de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	(19,092,250)	(2,300,642)
Baja en inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	14,711,734	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>\$ (4,909,390)</u>	<u>\$ (3,770,302)</u>

Continúa en la página siguiente

Las notas que se adjuntan forman parte integral de estos estados financieros.


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.**Estados de Flujos de Efectivo****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020***(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)*

	Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Viene de la página anterior			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Contratación de nuevos préstamos por pagar	14	\$ -	\$ 75,000,000
Amortización de préstamos por pagar	14	-	(66,950,000)
Intereses pagados	14	(4,153,918)	(4,296,650)
Documentos por cobrar otorgados a partes relacionadas	8	(990,331)	(3,934,695)
Amortizaciones recibidas de documentos por cobrar a partes relacionadas	8	673,422	3,113,619
Pago de pasivos provenientes de arrendamientos financieros	17.2	<u>(453,852)</u>	<u>(336,373)</u>
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		(4,924,679)	2,595,901
Disminución neta en el efectivo		(100,612)	(4,437,542)
Efectivo al inicio del año		2,092,580	6,530,122
Efectivo al final del año		\$ <u>1,991,968</u>	\$ <u>2,092,580</u>
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Capitalización de intereses sobre préstamos a propiedades de inversión	10	\$ <u>195,706</u>	\$ <u>523,227</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1. Información corporativa

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. ("la Compañía") fue constituida de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala y fue autorizada para operar por tiempo indefinido. Su personalidad jurídica fue reconocida el 17 de mayo de 2000. La actividad principal de la Compañía es el negocio inmobiliario y de bienes raíces en general, diseño, construcción, arrendamiento y administración de inmuebles. La Compañía está domiciliada en Guatemala y el domicilio social se encuentra en 18 calle 24-69, zona 10, edificio Empresarial Zona Pradera, Torre I nivel 19, oficina 1901.

La actividad principal de la Compañía consiste en la operación de 10 centros comerciales bajo el nombre comercial "Pradera", los cuales se encuentran ubicados en ciudad de Guatemala, Quetzaltenango, Chiquimula, Huehuetenango, Escuintla, Chimaltenango, Izabal y Zacapa; así como el alquiler de parqueos en el edificio Centro Empresarial, ubicado en 5 avenida 15-45, zona 10.

La Compañía es controlada de forma colectiva por sus accionistas: Construcción Holdings, C.V. y CNT Holdings C.V. con un 50% de participación cada una, entidades domiciliadas en Holanda. A su vez la Compañía y sus accionistas son controladas indirectamente por Corporación Muti-Inversiones ("CMI"), un grupo basado en Guatemala.

La Compañía se encuentra en proceso de solicitar autorización para emitir títulos de deuda a través de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados por la Administración el 23 de mayo de 2022. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la asamblea de accionistas de la Compañía. La Administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

1.1 COVID-19 – Evaluación cualitativa y cuantitativa de las actividades comerciales, desempeño económico y financiero

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de coronavirus como pandemia. La mayoría de los países a nivel mundial, incluyendo Guatemala, reaccionaron aplicando severas restricciones a los viajes y reuniones públicas, incluyendo el cierre de oficinas, negocios, escuelas, tiendas minoristas y otros lugares públicos, estableciendo toques de queda o cuarentenas. Estas restricciones, así como los peligros del virus, produjeron una reducción significativa de la movilidad y una alteración severa de la actividad económica mundial, cuyo efecto fue visible en Guatemala a partir de mediados de marzo de 2020.

Impacto sobre Inmobiliaria Pradera Xela

El Gobierno de Guatemala implementó restricciones a partir de mediados de marzo 2020 y éstas fueron generalmente mantenidas a lo largo del segundo y tercer trimestre del mismo año. Durante este período, nuestras oficinas administrativas y centros comerciales Pradera estuvieron operando de forma parcial, ya que únicamente los arrendatarios cuyas operaciones estaban asociadas a actividades esenciales tales como bancos, farmacias y restaurantes con servicio a domicilio se encontraban operando en forma regular. De tal forma que el principal impacto financiero para la Compañía correspondió a la condonación del cobro de renta a los arrendatarios que no estuvieron operando, a quienes únicamente se realizó el cobro de cuotas de mantenimiento y servicios generales de forma regular.

Durante el año 2021 la Compañía otorgó concesiones de renta a sus inquilinos de forma gradual hasta regresar a las condiciones normales de los contratos de arrendamiento previo al inicio de la pandemia. Al 31 de diciembre de 2021 únicamente la categoría de cines cuenta con una concesión en sus arrendamientos.

Impacto de la crisis en la situación financiera

Como consecuencia de esta crisis la Compañía identificó las siguientes implicaciones financieras en las siguientes áreas:

Deterioro de activos

En el periodo 2020, la Compañía notó una reducción de la actividad económica dentro del ámbito en que opera, durante el año 2021 los centros comerciales operaron en forma continua, conforme indicadores de semáforos de aforo de visitantes establecidos por el Gobierno de Guatemala, sin embargo, esta situación no fue considerada como un indicador de deterioro debido a que se ha iniciado la recuperación de los principales indicadores de negocio, Asimismo, en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se concluyó que tal valor era mayor a su valor en libros, por lo que no fue necesario reconocer alguna pérdida por deterioro.

Concesión de rentas

La Compañía ha monitoreado el comportamiento de pago de sus inquilinos y al 31 de diciembre 2021 y 2020 no se mantienen cuentas por cobrar antiguas en concepto de rentas por arrendamientos. Durante 2020 y 2021 se hicieron negociaciones en torno a descuentos y concesiones de rentas, disminuyéndose gradualmente hasta llegar a las condiciones normales de contratos, las cuales han sido contabilizadas y registradas de acuerdo con los requerimientos de NIIF 16, específicamente en lo concerniente a *NIIF 16 Concesiones sobre Arrendamientos Relacionadas con Covid-19*.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria Pradera Xela, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La Compañía ha preparado sus estados financieros sobre la base de que continuará funcionando como una empresa en marcha.

2.2 Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo los métodos de valuación que se detallan en la nota 4. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses.

3. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

La Compañía aplicó por primera vez ciertas interpretaciones y enmiendas a las normas, las cuales son efectivas para periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021 según lo establecido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Estas interpretaciones y modificaciones, como se describen en los siguientes párrafos, no tuvieron un impacto material en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2021.

La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no esté en vigencia.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia - Fase 2: Enmiendas a las IFRS 9, NIC 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16

Las enmiendas proporcionan exenciones temporales que abordan los efectos de la información financiera cuando se reemplaza una tasa de oferta interbancaria ("IBOR" en inglés) por una tasa de interés alternativa cercana a una tasa libre de riesgo ("RFR" en inglés). Las enmiendas incluyen los siguientes expedientes prácticos:

- Un expediente práctico para requerir cambios contractuales, o cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma, para ser tratados como cambios en una tasa de interés variable, equivalente a un movimiento en una tasa de interés de mercado.
- Permitir que los cambios requeridos por la reforma de IBOR se realicen en las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura sin que se interrumpa la relación de cobertura.
- Proporcionar alivio temporal a las entidades de tener que cumplir con el requisito de identificación por separado cuando un instrumento RFR se designa como cobertura de un componente de riesgo.

Concesiones de Arrendamiento Relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 – Enmiendas a la IFRS 16

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamiento Relacionadas con Covid-19 - Enmienda a la IFRS 16 Arrendamientos. Las enmiendas brindan alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de IFRS 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de arrendamiento que surgen como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de arrendamiento relacionada con Covid-19, otorgada por un arrendador, es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la IFRS 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

La enmienda estaba destinada a aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como el impacto de la pandemia Covid-19 continúa, el 31 de marzo de 2021 el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico hasta el 30 de junio de 2022. La enmienda aplica a los períodos de presentación de reportes anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda y transacciones en moneda extranjera

4.1.1 Moneda funcional de los estados financieros

La moneda de curso legal en Guatemala es el quetzal; sin embargo, la Compañía adoptó el dólar estadounidense como la moneda funcional de sus estados financieros debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la Compañía. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de los espacios arrendados están denominados y pactados en dicha moneda, los flujos de efectivo de sus actividades operativas regulares son usualmente mantenidos en dólares, para su posterior uso en esa moneda, y los préstamos adquiridos se denominan en dólares.

4.1.2 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera, cualquier moneda distinta de la moneda funcional, son registradas al tipo de cambio vigente del día de la transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, la Compañía valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha valuación y determinación. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de estos procedimientos se reconocen en los resultados del período en que ocurren.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Considerando que los registros contables de la Compañía están denominados en quetzales y que ha adoptado el dólar estadounidense como moneda funcional, los activos y pasivos monetarios fueron convertidos a la moneda funcional de los estados financieros utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las partidas no monetarias que son medidas en términos de costo histórico fueron convertidas a la fecha del estado de situación financiera utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción original. Las cuentas del estado de resultados fueron convertidas a dólares estadounidenses utilizando un tipo de cambio representativo de los tipos de cambio existentes en las fechas de las diferentes transacciones, excepto por aquellas partidas asociadas con partidas no monetarias las cuales fueron convertidas al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción original. El efecto monetario remanente después de la aplicación de estos procedimientos de conversión se reconoce como diferencias cambiarias en los resultados del período. La información relacionada con las regulaciones cambiarias y tipos de cambio se presenta en la nota 22.1.

4.2 Clasificación corriente y no corriente

La Compañía presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como pasivos no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido son clasificados por la Compañía como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

4.3 Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y el depositado en bancos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

4.4 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción (referirse a la nota 4.18 para una descripción más amplia).

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

4.4.1 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto se informa en el estado de situación financiera si existe un derecho legal actualmente exigible para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar en términos netos, realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

4.5 Activos financieros

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente como se indica en la nota 4.5.2.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para gestionarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente significativo de financiamiento o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no medido al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacciones.

Para que un activo financiero pueda ser clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable en otro resultado integral, debe generar flujos de efectivo que sean pagos de principal e intereses únicamente (el criterio "SPPI" en inglés) sobre el principal adeudado. A esta evaluación se le llama la prueba SPPI y se efectúa a nivel de instrumentos. Activos financieros que generan flujos de efectivo diferentes a SPPI son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocios.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por la regulación o convención en el mercado (transacciones de negociación regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

4.5.2 Medición subsecuente

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros medidos al costo amortizado representan la categoría más relevante para la Compañía.

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros al costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados del período cuando los activos se dan de baja, se modifican o se deterioran.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado están representados por las cuentas por cobrar.

4.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado. Las pérdidas crediticias esperadas están basadas en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados de conformidad con el contrato y todos los flujos que la Compañía espera recibir, descontados a una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de la venta de garantías mantenidas u otras mejoras a las condiciones crediticias que son integrales para las condiciones contractuales.

La Compañía utiliza un método simplificado para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar. Por esa razón, la Compañía no efectúa un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que en su lugar reconoce un ajuste basado en la experiencia de las pérdidas crediticias esperadas a la fecha de cada presentación de sus estados financieros. La Compañía ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía.

4.5.4 Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido, o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos recibidos por completo sin retraso material al tercero bajo un "acuerdo de traspaso"; y además la Compañía: (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir flujos de efectivo de un activo o ha celebrado un acuerdo de traspaso, evalúa si ha retenido (y en qué proporción) los riesgos y beneficios de posesión. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido basado en su participación continua. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide al valor en libros original del activo o al monto máximo de la consideración que la Compañía debe repagar, el que sea menor.

4.5.5 Ingresos financieros

Los ingresos por rendimiento sobre instrumentos financieros se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.6 Pasivos financieros

4.6.1 Reconocimiento inicial y medición

Los pasivos financieros son clasificados, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos por pagar, cuentas por pagar, e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

4.6.2 Medición subsecuente

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Para propósitos de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

- Pasivos financieros al costo amortizado (préstamos y cuentas y gastos acumulados por pagar).
- Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al costo amortizado constituyen la categoría relevante para la Compañía.

Préstamos y cuentas y gastos acumulados por pagar

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando a los pasivos se les da de baja, así como a través del proceso de amortización por medio de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula al tomar en cuenta los descuentos o primas en adquisición más las tarifas o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización a través de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

4.6.3 Baja de pasivos financieros

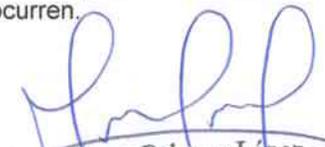
Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

4.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. La depreciación y los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

Anualmente la Compañía determina y revela el valor razonable de las propiedades de inversión (notas 4.18 y 24), el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada. La vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

	<u>Vida útil estimada</u>
Edificios comerciales	10 - 50 años
Maquinaria y equipo	2 - 20 años
Equipo de cómputo	3 - 5 años
Mobiliario y equipo	2 - 10 años

La Compañía considera como propiedades de inversión los inmuebles, así como la maquinaria y equipo, equipo de cómputo y mobiliario y equipo que forman parte integral de la propiedad para generar ingresos por rentas.

4.8 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de la maquinaria o del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. La depreciación y los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la Administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

Un componente de inmuebles, maquinaria y equipo es dado de baja cuando es desapropiado o cuando la Compañía no espera beneficios económicos futuros de su uso. Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año que se produce la transacción.

Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

	<u>Vida útil estimada</u>
Inmuebles	10 - 50 años
Maquinaria y equipo	3 - 10 años
Equipo de cómputo	3 - 10 años
Vehículos	5 - 10 años
Mobiliario y equipo	2 - 20 años
Herramientas	4 - 5 años

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.9 Activos intangibles

Los activos intangibles se componen del software adquirido de forma separada el cual es registrado inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro según corresponda. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada de 3 a 5 años.

Las vidas útiles de los activos intangibles son definidas como finitas. Los activos intangibles con vida útil finita son amortizados bajo el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de los activos las cuales son revisadas por la Compañía anualmente. Los gastos por concepto de amortización de activos intangibles son reconocidos en los resultados del año en que se incurren.

Las ganancias o pérdidas que surjan al dar de baja un activo intangible son determinadas por la Compañía como la diferencia entre producto de la venta o disposición y el importe neto en libros del activo intangible y reconociéndolas en los resultados del año en que ocurre la transacción.

4.10 Deterioro de activos no financieros

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable, definido este como la cifra mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan, excepto cuando la pérdida por deterioro corresponde a un activo revaluado que se reconoce, entonces, en otro resultado integral.

La Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para un activo no financiero, distinto del crédito mercantil, ha disminuido o ya no existe. Si existiese tal indicio, la Compañía re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del periodo.

4.11 Pasivos contractuales

Los pasivos contractuales corresponden a depósitos en garantía pagados por el arrendatario al inicio de un arrendamiento, los cuales serán retribuidos al arrendatario al finalizar el plazo del contrato de arrendamiento. Por ser estos pasivos financieros son reconocidos y medidos de conformidad con lo descrito en la política 4.6 para pasivos financieros.

4.12 Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Cuando resulte importante, el efecto financiero producido por el descuento de los importes de las provisiones, estos importes son descontados al valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar las respectivas obligaciones, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje adecuadamente el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.13 Arrendamientos

La Compañía evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una consideración económica.

Calidad de arrendadora

Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas que surgen se contabilizan linealmente sobre el plazo de arrendamiento y se incluye en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

Calidad de arrendataria

La Compañía aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar los pagos por arrendamiento y el derecho que representa el derecho a usar los activos subyacentes.

Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en la que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y ajustado por el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados a cualquier nueva medición de pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos se deprecian en forma lineal durante el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos.

A la fecha de reporte, la Compañía cuenta con cinco activos por derecho de uso, representados por terrenos utilizados como parqueo para los centros comerciales. A estos activos se les asignó un plazo de amortización de entre 18 y 38 años con base en el plazo del contrato de arrendamiento. Si la propiedad del activo arrendado se transfiere a la Compañía al final del plazo del arrendamiento y el costo refleja una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Pasivos por arrendamiento

A la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual.

Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejercerá la opción de rescindir. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos en el periodo en que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de endeudamiento incremental en el arrendamiento a la fecha de inicio porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en pagos futuros resultante de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos de maquinaria a corto plazo y equipo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra). También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos de arrendamientos a corto plazo y de arrendamientos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.14 Beneficios definidos a los empleados

De acuerdo con las leyes laborales de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte, conforme lo establecido por el artículo No. 85 inciso a) del Código de Trabajo. La Compañía tiene la política de pagar a sus empleados la indemnización, según lo establecido en la contratación respectiva, consistente en un salario promedio anual por cada año laborado y de acuerdo con las condiciones de retiro descritas en la nota 15.

La Compañía contabiliza los beneficios definidos post-empleo con base a un cálculo actuarial realizado a la fecha de cierre de los estados financieros. El cálculo actuarial es realizado por actuarios independientes.

4.15 Reconocimiento de ingresos

4.15.1 Ingresos por arrendamiento

La Compañía obtiene ingresos como arrendador en arrendamientos operativos los cuales no transfieren sustancialmente todos de los riesgos y ventajas relacionados a una propiedad de inversión. Los ingresos por arrendamiento que surgen de los arrendamientos operativos se contabilizan linealmente durante el plazo del arrendamiento y se incluye en los ingresos operativos del estado de resultados. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se reconoce como un gasto durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento se reconocen como una reducción de los ingresos por alquileres de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento, si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

4.15.2 Ingresos por servicios a inquilinos

Los ingresos por servicios surgen de los contratos de arrendamiento bajo alcance de IFRS 16, los cuales incluyen ciertos servicios ofrecidos a los inquilinos, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes (como seguridad y limpieza de áreas comunes), así como otros servicios de apoyo. La contraprestación cobrada a los inquilinos por estos servicios es pactada en el contrato de arrendamiento, el arrendamiento y servicios prestados a los inquilinos son facturados y reconocidos como ingresos por separado.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

La Compañía realiza diversas contrataciones para que terceros brinden ciertos de estos servicios a sus inquilinos. La Compañía concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferirlos al cliente. Por lo tanto, la Compañía registra los ingresos en términos brutos y los mismos son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado y por lo tanto la obligación de desempeño ha sido cubierta.

4.16 Costos de financiamiento

La Compañía capitaliza como parte del costo de sus propiedades de inversión los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción o instalación del activo que necesariamente requiera de un periodo de tiempo para estar apto para su utilización o arrendamiento. Los costos de financiamiento incluyen intereses, diferencias cambiarias y otros costos financieros. Los costos financieros que no reúnen las condiciones de capitalización son registrados con cargo a los resultados del año en que se incurren.

4.17 Impuestos

La Compañía compensa sus activos por impuestos corrientes y diferidos con sus pasivos por impuestos corrientes y diferidos, respectivamente, cuando le asiste el derecho exigible legal de compensar los importes reconocidos ante la misma autoridad fiscal y cuando tenga la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

4.17.1 Impuesto sobre la renta corriente

La Compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al periodo presente y a los anteriores, es reconocido por la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado.

Si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos periodos, el exceso es reconocido como un activo.

La Compañía reconoce el impuesto sobre la renta asociado con elementos de otro resultado integral fuera del estado de resultados y lo reconoce en el estado de resultados integral.

4.17.2 Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando por el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto sobre la renta diferido se calcula considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el periodo en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera. La Compañía reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada periodo financiero, la Compañía reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

La Compañía reconoce el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta diferido relacionado con otros componentes del resultado integral.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.17.3 Impuesto al valor agregado

Los ingresos por arrendamientos y servicios prestados a inquilinos son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre el valor agregado y reconoce un pasivo en el estado de situación financiera por el importe del impuesto sobre el valor agregado relacionado. Los gastos y la adquisición de activos son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto al valor agregado si tales impuestos son acreditados a favor de la Compañía por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el estado de situación financiera. En aquellos casos en donde el impuesto al valor agregado no es acreditado, la Compañía incluye el impuesto como parte del gasto o del activo, según corresponda.

4.18 Determinación del valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la operación para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

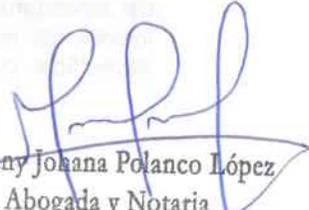
El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

La Compañía utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2: Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable, sea directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, la Compañía determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4.19 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos podría derivar en situaciones que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos sobre periodos futuros.

En el proceso de aplicación de sus políticas contables, la Compañía ha considerado los siguientes juicios, estimaciones o supuestos relevantes:

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía utiliza un modelo histórico para establecer la estimación para pérdidas crediticias esperadas para los arrendamientos por cobrar. Las tasas de estimación se basan en patrones históricos de pérdida, adicionalmente la Compañía realiza una estimación específica para aquellos inquilinos que tienen un riesgo crediticio alto, derivado de hechos pasados.

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendadora

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento de establecimientos comerciales que forman parte de su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y condiciones de los contratos (por ejemplo que el plazo del contrato no constituye una parte importante de la vida económica del establecimiento comercial o que el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento no suman sustancialmente la totalidad del valor razonable del establecimiento comercial), que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de inversión, por ende, clasifica los contratos como arrendamientos operativos.

Determinación del plazo del arrendamiento – La Compañía como arrendadora

La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendadora, la Compañía celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para extender y rescindir el contrato arrendamiento. En la fecha de inicio, la Compañía determina si existe una certeza razonable de que el arrendatario extenderá el plazo del contrato o rescindiré el arrendamiento. Para realizar este análisis, la Compañía toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento y la importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario.

Arrendamientos – La Compañía como arrendataria

La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

La Compañía no puede determinar fácilmente la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo tanto, determina una tasa incremental de interés ("IBR" en inglés) para medir los pasivos por arrendamiento. La IBR es la tasa de interés que la Compañía tendría pagar para pedir prestado en un plazo similar, y con una garantía similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar. La IBR por lo tanto refleja lo que una entidad "tendría que pagar", lo que requiere una estimación cuando no hay tasas observables disponibles o cuando necesitan ser ajustadas para reflejar el términos y condiciones del arrendamiento. La Compañía estima la IBR utilizando datos observables (como las tasas de interés del mercado) cuando están disponibles y es requerido para hacer ciertas estimaciones específicas de la entidad.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Deterioro de activos no financieros

La Compañía estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa evaluaciones de deterioro. Otros activos no financieros también son evaluados por deterioro cuando existen indicios de que los valores registrados no serán recuperables.

Estimación valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión a revelar es calculado mediante el enfoque del ingreso, el cual convierte la estimación de los flujos de efectivo futuros en un importe presente, mediante técnicas de valor presente. La estimación de los flujos de efectivo futuros se basa sobre supuestos de ocupación de la propiedad de inversión, precios esperados, gastos de operación futuros a incurrir. Este análisis es efectuado internamente por la Administración de la Compañía.

5. Cambios futuros en políticas contables

Las normas e interpretaciones emitidas pero que aún no han entrado en vigor al 31 de diciembre de 2021, y que pueden tener relación con la actividad de la Compañía, se describen seguidamente. La Compañía pretende adoptar estas normas e interpretaciones, en tanto sean aplicables a su actividad, cuando entren en vigor. Se espera que las nuevas normas o enmiendas no tengan un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, su desempeño y/o divulgaciones.

Referencia al Marco Conceptual – Enmiendas a la IFRS 3

En mayo de 2020, el IASB emitió *Enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Referencia al Marco Conceptual*. Las enmiendas están destinadas a reemplazar una referencia al *Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros* emitido en 1989, con una referencia al *Marco Conceptual para la Información Financiera* emitido en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos.

El IASB también añadió una excepción al principio de reconocimiento de la IFRS 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" que surgen de los pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CIIFRS 21 *Gravámenes*, si se incurrieran por separado.

Al mismo tiempo, el IASB decidió aclarar las guías existentes en la IFRS 3 para los activos contingentes que no se verían afectados al reemplazar la referencia al *Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros*.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales de presentación de estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplican de manera prospectiva.

Propiedades, Planta y Equipo: Ingresos antes del Uso Previsto – Enmiendas a la NIC 16

En mayo de 2020, el IASB emitió *Propiedades, Planta y Equipo – Ingresos Antes del Uso Previsto*, que prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras llevan ese activo a la ubicación y condición necesaria para que pueda funcionar de la manera prevista por la administración. La enmienda establece que una entidad reconoce el producto de la venta de dichos elementos, y los costos de producirlos, en los resultados del período.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de estados financieros que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y debe aplicarse retroactivamente a los elementos de propiedad, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica por primera vez la enmienda.

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Contratos Onerosos – Costos de Cumplir un Contrato – Enmiendas a la NIC 37

En mayo de 2020, el IASB realizó enmiendas a la NIC 37 para especificar cuáles costos deben ser incluidos por una entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Las enmiendas aplican un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente cargados a la contraparte en virtud del contrato.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales de presentación de estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

IFRS 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros

Como parte de su proceso de mejoras anuales 2018-2020 a las normas IFRS, el IASB realizó una enmienda a la IFRS 9. La enmienda aclara las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la enmienda a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes - Enmiendas a la NIC 1

En enero de 2020, el IASB realizó enmiendas a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes.

Las enmiendas aclaran:

- Lo que se entiende por el derecho a diferir la liquidación.
- Que debe existir un derecho de diferimiento al final del período de reporte.
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para el período anual de presentación de estados financieros que comienza a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.

Definición de Estimaciones Contables – Enmiendas a la NIC 8

En febrero de 2021, el IASB realizó enmiendas a la NIC 8 en las que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de presentación de reportes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Divulgación de Políticas Contables - Enmiendas a la NIC 1 y Documento de Práctica N° 2

En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 así como el Documento de Práctica N° 2 *Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa*, en los cuales proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad sobre las revelaciones de políticas contables. Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar divulgaciones sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de políticas contables.

Las enmiendas a la NIC 1 son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. Dado que las enmiendas al Documento de Práctica N° 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de materialidad en la información de políticas contables, no es necesaria una fecha de vigencia para estas enmiendas

6. Efectivo

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en bancos y caja general:		
Denominados en quetzales	\$ 1,152,721	\$ 1,742,034
Denominados en dólares estadounidenses	839,247	350,546
	<u>\$ 1,991,968</u>	<u>\$ 2,092,580</u>

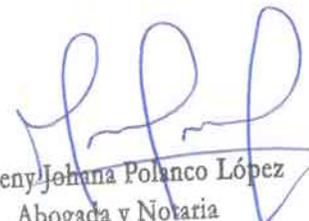
El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

7. Arrendamientos por cobrar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Importe a favor por contratos de arrendamientos medidos por el método lineal a)	\$ 2,734,128	\$ 3,857,653
Arrendamientos por cobrar	950,344	1,741,010
Sub-total	3,684,472	5,598,663
Menos - Estimación de pérdidas crediticias esperadas	(119,332)	(280,538)
	3,565,140	5,318,125
Menos: Arrendamientos por cobrar a largo plazo	(1,338,935)	(3,627,009)
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	<u>\$ 2,226,205</u>	<u>\$ 1,691,116</u>

a) Como se indicó en la política contable según nota 4.15.1, la Compañía reconoce de manera lineal el ingreso por arrendamiento sobre contratos no cancelables durante el plazo de vigencia de los mismos.

Los plazos de vencimiento de los arrendamientos y otras cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y no generan intereses excepto intereses de mora y son recuperables en la moneda de funcional de los estados financieros.


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

A continuación, se muestra el movimiento de los arrendamientos por cobrar durante el período:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 5,598,663	\$ 1,525,644
Arrendamientos facturados en el año (nota 17.1)	16,982,820	9,911,038
Servicios facturados en el año (nota 17.1)	8,790,903	6,796,805
Arrendamientos cobrados en el año	<u>(26,564,389)</u>	<u>(16,136,169)</u>
Sub-total arrendamientos por cobrar	4,807,997	2,097,318
(Disminución) aumento por la medición de arrendamientos bajo el método lineal (nota 17.1)	<u>(1,123,525)</u>	<u>3,501,345</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 3,684,472</u>	<u>\$ 5,598,663</u>

Un detalle del movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 280,538	\$ 459,369
Importes debitados de la estimación (nota 18)	<u>(161,206)</u>	<u>(178,831)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 119,332</u>	<u>\$ 280,538</u>

A continuación, se presenta la información sobre la exposición al riesgo de crédito en los arrendamientos por cobrar de la Compañía, los cuales al 31 de diciembre 2021 ascienden a US\$831,012 (2020: US\$1,460,472).

	<u>31 de diciembre 2021</u>		
	<u>Arrendamientos por cobrar</u>	<u>Estimación para pérdidas crediticias esperadas</u>	<u>Importe neto</u>
Sin vencer	\$ 797,880	\$ -	\$ 797,880
Menos de 30 días	-	-	-
Entre 30 y 60 días	-	-	-
Entre 60 y 90 días	-	-	-
Más de 90 días	<u>152,464</u>	<u>(119,332)</u>	<u>33,132</u>
	<u>\$ 950,344</u>	<u>\$ (119,332)</u>	<u>\$ 831,012</u>

	<u>31 de diciembre 2020</u>		
	<u>Arrendamientos por cobrar</u>	<u>Estimación para pérdidas crediticias esperadas</u>	<u>Importe neto</u>
Sin vencer	\$ 765,266	\$ -	\$ 765,266
Menos de 30 días	-	-	-
Entre 30 y 60 días	-	-	-
Entre 60 y 90 días	-	-	-
Más de 90 días	<u>975,744</u>	<u>(280,538)</u>	<u>695,206</u>
	<u>\$ 1,741,010</u>	<u>\$ (280,538)</u>	<u>\$ 1,460,472</u>

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

177
DE

190
HOJAS

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Las partes relacionadas con quienes la Compañía mantiene saldos y realiza transacciones son entidades bajo el control común del Grupo CMI (nota 1).

Un detalle de los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar:			
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 50,882	\$ 5,282
Financiera Consolidada, S.A.	Otra parte relacionada	33,159	10,910
Inmobiliaria Fagu, S.A.	Otra parte relacionada	21,375	-
Servicios Inmobiliarios Pradera Concepción, S.A.	Otra parte relacionada	7,767	1,595
Inmobiliaria Vistares, S.A.	Otra parte relacionada	7,729	2,921
Pollo Campero, S.A.	Otra parte relacionada	1,233	73,471
Arrendadora las Plazas, S.A.	Otra parte relacionada	-	144,344
Multi-Inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	-	7,135
IQ10, S.A.	Otra parte relacionada	-	905
Restaurantes Móviles, S.A.	Otra parte relacionada	-	390
Inversiones Acatan, S.A.	Otra parte relacionada	-	216
		<u>122,145</u>	<u>247,169</u>
Menos: cuentas por cobrar a corto plazo		<u>(122,145)</u>	<u>(102,825)</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo		<u>\$ -</u>	<u>\$ 144,344</u>
Documentos por cobrar:			
Arrendadora las Plazas, S.A. a)	Otra parte relacionada	\$ 1,101,162	\$ 1,285,268
Desarrollos Inmobiliarios San Gaspar, S.A. b)	Otra parte relacionada	500,757	-
Inversiones el Paso	Otra parte relacionada	258	-
		<u>\$ 1,602,177</u>	<u>\$ 1,285,268</u>

a) Documento por cobrar con fecha de vencimiento el 9 de noviembre de 2022 (2020: 9 de noviembre de 2021), garantía fiduciaria, el cual genera intereses del 6% anual, pagaderos al vencimiento.

b) Documento por cobrar con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2022 con garantía hipotecaria, el cual genera intereses del 4% anual, pagaderos al vencimiento.

El movimiento anual de los documentos por cobrar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 1,285,268	\$ 1,499,516
Documentos por cobrar otorgados en el año	990,331	3,934,695
Amortizaciones recibidas en el año	(673,422)	(3,113,619)
Pérdida por deterioro de documentos por cobrar	-	(1,035,324)
Saldo al final del año	<u>\$ 1,602,177</u>	<u>\$ 1,285,268</u>


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Un detalle del movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ 560,788
Estimación para pérdidas crediticias esperadas (nota 18)	-	474,536
Aplicación contra documentos por cobrar	-	(1,035,324)
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

A continuación, se presenta la antigüedad de cuentas por cobrar a partes relacionadas de la Compañía juntamente con la estimación de pérdidas crediticias esperadas:

<u>31 de diciembre 2021</u>			
	<u>Documentos por cobrar</u>	<u>Estimación para pérdidas crediticias esperadas</u>	<u>Importe neto</u>
Sin vencer	\$ 1,602,177	\$ -	\$ 1,602,177
Menos de 30 días	-	-	-
Entre 30 y 60 días	-	-	-
Entre 60 y 90 días	-	-	-
Más de 90 días	-	-	-
	<u>\$ 1,602,177</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,602,177</u>

<u>31 de diciembre 2020</u>			
	<u>Documentos por cobrar</u>	<u>Estimación para pérdidas crediticias esperadas</u>	<u>Importe neto</u>
Sin vencer	\$ 1,285,268	\$ -	\$ 1,285,268
Menos de 30 días	-	-	-
Entre 30 y 60 días	-	-	-
Entre 60 y 90 días	-	-	-
Más de 90 días	-	-	-
	<u>\$ 1,285,268</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,285,268</u>

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:			
	Otra parte relacionada	<u>\$ 6,681,158</u>	<u>\$ 2,300,642</u>

- a) Certificados de depósito los cuales devengan una tasa de interés entre el 3% y 4% anual con vencimiento entre junio 2024 y enero de 2025.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

El movimiento anual de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 2,300,642	\$ -
Adquisición de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	19,092,250	2,300,642
Bajas de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(14,711,734)	-
Saldo al final del año	<u>\$ 6,681,158</u>	<u>\$ 2,300,642</u>

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por pagar:			
Ion Energy, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 44,258	\$ 7,059
Inversiones Nuevas, S.A.	Otra parte relacionada	28,517	20,771
Servicios Inmobiliarios Pradera Concepción, S.A.	Otra parte relacionada	27,828	5,219
Inmobiliaria Vistares, S.A.	Otra parte relacionada	4,219	-
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	3,448	-
Multi-inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	1,833	-
Avicola Villalobos, S.A.	Otra parte relacionada	1,070	-
Empacadora Toledo, S.A.	Otra parte relacionada	1,020	-
Restaurantes Móviles, S.A.	Otra parte relacionada	650	592
		<u>\$ 112,843</u>	<u>\$ 33,641</u>

Un detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas de resume a continuación:

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por (incluidos en la nota 17.1):			
Arrendamientos			
Pollo Campero, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 765,470	\$ 554,068
Multi-Inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	79,333	53,496
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	57,146	51,580
Inversiones Nuevas, S.A.	Otra parte relacionada	-	3,829
Losa Inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	16,626	-
Restaurantes Móviles, S.A.	Otra parte relacionada	9,563	-
Financiera Consolidada, S.A.	Otra parte relacionada	7,884	9,984
		<u>\$ 936,022</u>	<u>\$ 672,957</u>


 Marleny Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mantenimiento			
Pollo Campero, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 602,518	\$ 445,017
Inmobiliaria Fagu, S.A.	Otra parte relacionada	47,755	-
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	36,880	4,659
Servicios Inmobiliarios Pradera Concepción, S.A.	Otra parte relacionada	12,289	6,046
Inmobiliaria Vistares, S.A.	Otra parte relacionada	3,782	22,909
Losa Inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	1,386	-
Restaurantes Móviles, S.A.	Otra parte relacionada	1,005	2,621
Financiera Consolidada, S.A.	Otra parte relacionada	554	-
Multi-Inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	68	-
		<u>\$ 706,237</u>	<u>\$ 481,252</u>
Costos y gastos (incluidos en la nota 18):			
Servicios de administración central			
Multi-Proyectos, S.A. a)	Otra parte relacionada	\$ 7,025,045	\$ 6,097,705
Inversiones Ragu, S.A.	Otra parte relacionada	-	647
		<u>\$ 7,025,045</u>	<u>\$ 6,098,352</u>
Energía eléctrica			
Ion Energy, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 1,958,014	\$ 1,443,713
Ielou Energy, S.A.	Otra parte relacionada	82,888	-
		<u>\$ 2,040,902</u>	<u>\$ 1,443,713</u>
Regalías			
CMI IP Holding	Otra parte relacionada	\$ 339,091	\$ 198,278
Otros costos y gastos			
Servicios Inmobiliarios Pradera Concepción, S.A.	Otra parte relacionada	\$ 74,890	\$ 17,551
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	14,490	25,834
Multi-inversiones, S.A.	Otra parte relacionada	5,687	-
Avícola Villalobos, S.A.	Otra parte relacionada	1,070	813
Empacadora Toledo, S.A.	Otra parte relacionada	1,020	-
Pollo Campero, S.A.	Otra parte relacionada	278	-
Inmobiliaria Morgu, S.A.	Otra parte relacionada	-	100,175
Inmobiliaria Vistares, S.A.	Otra parte relacionada	-	62,973
Industria Nacional Alimenticia, S.A.	Otra parte relacionada	-	585
Inmobiliaria Mármol, S.A.	Otra parte relacionada	-	-
		<u>\$ 97,435</u>	<u>\$ 207,931</u>

- a) Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la Compañía no mantiene personal ejecutivo bajo su dirección, por lo cual contrata estos servicios de su parte relacionada Multi-Proyectos, S.A., los cuales incluyen servicios por administración de proyectos, así como servicios de administración central.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Amortizaciones recibidas sobre documentos por cobrar:			
IQ10, S.A.	Otra parte relacionada \$	463,116	\$ 2,023,764
Arrendadora las Plazas, S.A.	Otra parte relacionada	202,468	-
Multi-Plan, S.A.	Otra parte relacionada	4,107	518,103
Inmobiliaria Luna de Xelaju, Ltda.	Otra parte relacionada	3,226	-
Inversiones Acatan, S.A.	Otra parte relacionada	505	-
Inmobiliaria Fagu, S.A.	Otra parte relacionada	-	242,129
Servicios Administrativos Pradera Xela, S.A.	Otra parte relacionada	-	179,630
Eduparques de Guatemala, S.A.	Otra parte relacionada	-	102,645
Multi-Proyectos, S.A.	Otra parte relacionada	-	47,348
		<u>\$ 673,422</u>	<u>\$ 3,113,619</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

Las ventas y compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, excepto por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con Financiera Consolidada, S.A. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se extienden hasta 90 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas. Los saldos no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en otras monedas diferentes de la moneda funcional de los estados financieros.

9. Impuesto al valor agregado por recuperar

El saldo de esta cuenta lo constituyen créditos fiscales generados por impuesto al valor agregado acumulado por la Compañía principalmente durante el período 2019, provenientes de la construcción del Centro Comercial Pradera Zacapa. Al 31 de diciembre 2021 el impuesto al valor agregado por pagar asciende a US\$321,740 (2020: US\$1,430,966).

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

10. Propiedades de inversión

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios comerciales</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo a)</u>	<u>Mobiliario y equipo a)</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Propiedades de inversión en desarrollo</u>	<u>Total</u>
Costo:								
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 12,360,494	\$ 105,880,503	\$ 2,767,930	\$ 6,968	\$ 330,349	\$ -	\$ 9,240,289	\$ 130,586,533
Adiciones b)	-	-	-	-	-	-	3,756,870	3,756,870
Retiros	(351,076)	-	-	-	-	-	-	(351,076)
Traslados	100,044	3,085,025	969,544	15,845	610,577	-	(4,781,035)	-
Alta de activos dados de baja en período anterior (nota 18)	-	1,422,960	-	-	-	-	-	1,422,960
Saldos al 31 de diciembre de 2020	12,109,462	110,388,488	3,737,474	22,813	940,926	-	8,216,124	135,415,287
Adiciones b)	-	-	-	-	-	-	2,255,239	2,255,239
Retiros	-	(38,945)	(55,911)	-	-	-	-	(94,856)
Traslados	674,406	2,806,740	365,052	8,187	271,259	1,037	(4,126,681)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	12,783,868	113,156,283	4,046,615	31,000	1,212,185	1,037	6,344,682	137,575,670
Depreciación acumulada:								
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ -	\$ (12,053,604)	\$ (2,025,107)	\$ (6,967)	\$ (178,062)	\$ -	\$ -	\$ (14,263,740)
Depreciación del año (nota 18)	-	(3,038,202)	(373,256)	(1,276)	(69,512)	-	-	(3,482,248)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	(15,091,806)	(2,398,363)	(8,245)	(247,574)	-	-	(17,745,988)
Depreciación del año (nota 18)	-	(3,242,446)	(281,155)	(3,629)	(126,542)	(17)	-	(3,653,789)
Retiros	-	10,693	55,910	-	-	-	-	66,603
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(18,323,559)	(2,623,608)	(11,874)	(374,116)	(17)	-	(21,333,174)
Valores netos en libros:								
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 12,783,868	\$ 94,832,724	\$ 1,423,007	\$ 19,126	\$ 838,069	\$ 1,020	\$ 6,344,682	\$ 116,242,496
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 12,109,462	\$ 95,296,682	\$ 1,339,111	\$ 14,568	\$ 693,352	\$ -	\$ 8,216,124	\$ 117,669,299
Saldos al 1 de enero 2020	\$ 12,360,494	\$ 93,826,899	\$ 742,823	\$ 1	\$ 152,287	\$ -	\$ 9,240,289	\$ 116,322,793

a) Al 31 de diciembre 2021 y 2020, los rubros de mobiliario y equipo y equipo de cómputo incluyen activos que forman parte integral de la propiedad de inversión para generar rentas, tales como mesas y sillas en el área de comidas ("food court") de centros comerciales, secadores de manos instalados, equipo de vigilancia, etc.

b) Al 31 de diciembre 2021, las adiciones de propiedades de inversión ascienden a US\$2,255,239 (2020: US\$3,756,870) de las cuales US\$195,706 (2020: US\$523,227) corresponden a intereses capitalizados provenientes de préstamos bancarios y US\$2,059,533 (2020: US\$3,233,643) provienen de adiciones por compras directas.

c) Como se indica en la nota 14, algunas las propiedades de inversión garantizan los préstamos por pagar.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión están registradas al costo, para efectos de revelación la Compañía anualmente determina el valor razonable de las propiedades de inversión utilizando el enfoque de ingresos, el cual convierte los flujos de efectivo futuros en un valor presente, mediante técnicas de valor presente; este enfoque refleja las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

La Compañía cuenta con once unidades generadoras de efectivo, que constituyen los centros comerciales Pradera así como el estacionamiento en el edificio Centro Empresarial. Al 31 de diciembre de 2021 el valor razonable total de estas propiedades de inversión fue estimado en US\$205,957,753 (2020: US\$169,328,567) (nota 23). La estimación de dicho valor se realizó por medio del método de descuento de flujos de efectivo con base en hipótesis sobre los beneficios y obligaciones de la inversión durante la vida del activo, incluyendo su valor terminal. A la proyección de estas series de flujos de efectivo se aplicó una tasa de descuento de mercado de 8.28% (2020: 11%) para obtener el valor presente de los flujos de efectivo esperados del activo.

La duración de los flujos de efectivo está determinada por acontecimientos tales como revisiones de la renta y renovaciones de los arrendamientos. Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función del ingreso por arrendamiento, menos los costos de mantenimientos y otros gastos operativos.

El valor razonable a revelar de las propiedades de inversión se clasifica dentro de la jerarquía de valor razonable de nivel 3: técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable no es observable (nota 4.18).

Los ingresos provenientes de arrendamientos y gastos operativos de la actividad de arrendamientos, incluidas en el resultado del período y relacionadas con las propiedades de inversión, se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos totales provenientes arrendamientos (nota 17.1)	\$ 24,650,198	\$ 20,209,188
Gastos operativos de la actividad de arrendamiento (nota 18)	(18,740,436)	(13,737,585)
Depreciación de propiedades de inversión (nota 10)	(3,653,789)	(3,482,248)
Depreciación inmuebles, maquinaria y equipo (nota 11)	(265,479)	(287,694)
Utilidad en actividad de arrendamiento	<u>\$ 1,990,494</u>	<u>\$ 2,701,661</u>

Al 31 de diciembre 2021, la Compañía ha acumulado obras en proceso por US\$2,255,239 (2020: US\$3,756,870) las cuales corresponden a remodelaciones en los centros comerciales ubicados en Quetzaltenango, Escuintla, Chimaltenango y Zacapa; una porción de este importe ha sido financiado con un préstamo bancario. Los costos por intereses capitalizados durante el año que terminó el 31 de diciembre 2021 ascendieron a US\$195,706 (2020: US\$523,227) (nota 14). Las tasas de interés utilizadas para determinar los costos elegibles por interés fueron del 5.5% y 6% anual en dólares.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

11. Inmuebles, maquinaria y equipo

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Herramientas</u>	<u>Obra en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo:									
Saldos al 1 de enero 2020 \$	22,356	456,517	276,733	146,338	118,757	891,375	51,662	-	\$ 1,963,738
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	757,525	757,525
Retiros	(19,743)	(274,247)	-	-	-	-	-	-	(293,990)
Traslados	-	-	46,882	43,815	-	666,828	-	(757,525)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,613	182,270	323,615	190,153	118,757	1,558,203	51,662	-	2,427,273
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	39,255	39,255
Retiros	(653)	-	-	-	-	(7,536)	-	-	(8,189)
Traslados	-	-	-	13,880	-	25,375	-	(39,255)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,960	\$ 182,270	\$ 323,615	\$ 204,033	\$ 118,757	\$ 1,576,042	\$ 51,662	\$ -	\$ 2,458,339

Depreciación acumulada:

Saldos al 1 de enero de 2020	\$ -	\$ (93,676)	\$ (233,438)	\$ (142,776)	\$ (42,450)	\$ (437,088)	\$ (51,639)	\$ -	\$ (1,001,067)
Depreciación (nota 18)	-	(69,484)	(28,640)	(4,259)	(11,130)	(174,181)	-	-	(287,694)
Retiros	-	106,740	-	-	-	-	-	-	106,740
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	(56,420)	(262,078)	(147,035)	(53,580)	(611,269)	(51,639)	-	(1,182,021)
Depreciación (nota 18)	-	(8,779)	(19,467)	(13,791)	(10,810)	(212,632)	-	-	(265,479)
Retiros	-	-	-	-	-	10	-	-	10
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ (65,199)	\$ (281,545)	\$ (160,826)	\$ (64,390)	\$ (823,891)	\$ (51,639)	\$ -	\$ (1,447,490)

Valores netos en libros:

Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,960	\$ 117,071	\$ 42,070	\$ 43,207	\$ 54,367	\$ 752,151	\$ 23	\$ -	\$ 1,010,849
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,613	125,850	61,537	43,116	65,177	946,934	23	-	1,245,252
Saldos al 1 de enero 2020	\$ 22,356	\$ 362,841	\$ 43,295	\$ 3,562	\$ 76,307	\$ 454,287	\$ 23	\$ -	\$ 962,671

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

12. Cuentas por pagar comerciales

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores nacionales	\$ 1,486,183	\$ 824,593
Proveedores del exterior	6,676	-
	<u>\$ 1,492,859</u>	<u>\$ 824,593</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y no generan intereses excepto intereses de mora.

13. Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Servicios básicos por pagar	\$ 252,329	\$ 235,341
Seguros por pagar	176,027	184,558
Regalías por pagar	90,429	-
Prestaciones laborales por pagar	72,458	59,557
Impuestos municipales	70,573	65,380
Vacaciones por pagar	41,511	44,523
Retenciones de impuesto sobre la renta por pagar	31,676	16,464
Cargas sociales por pagar	20,029	38,400
Retenciones impuesto al valor agregado	14,469	8,378
Descuentos en nóminas por pagar	12,135	38,669
Otras cuentas por pagar	40,467	1,082
	<u>\$ 822,103</u>	<u>\$ 692,352</u>

Los gastos acumulados y las otras cuentas por pagar no generan intereses, no están sujetos a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses por concepto de mora, y tienen un plazo normal de 60 días después de la fecha del estado de situación financiera y son pagaderos en monedas diferentes de la moneda funcional,

14. Préstamos por pagar

	<u>Tasas de</u> <u>interés</u>	<u>Vencimientos</u>	<u>Garantías</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Denominados en dólares estadounidenses:					
Banco Industrial, S.A.					
Préstamo No. 5300905320189	a)	2035	Hipotecaria/ Fiduciaria a)	\$ 75,000,000	\$ 75,000,000
Menos - Vencimientos a un año o menos				<u>(747,908)</u>	<u>-</u>
Préstamos por pagar a largo plazo				<u>\$ 74,252,092</u>	<u>\$ 75,000,000</u>

a) El préstamo con el Banco Industrial, S.A. se constituyó el 23 de diciembre de 2020 está garantizado fiduciariamente y a través de una hipoteca a favor sobre treinta y tres fincas ubicadas en el Centro Comercial Chimaltenango, Palín, Escuintla y Quetzaltenango para garantizar el pago de la obligación. La tasa de interés es del 5.5% anual y fija durante doce años y a partir del décimo tercer año la tasa será variable definida a criterio único del banco.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

El movimiento anual de los préstamos por pagar se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 75,000,000	\$ 66,950,000
Préstamos contraídos en el año	-	75,000,000
Amortizaciones efectuadas en el año	-	(66,950,000)
Saldo al final del año	<u>\$ 75,000,000</u>	<u>\$ 75,000,000</u>

Un resumen de los vencimientos de los préstamos por pagar de acuerdo a lo establecido en el plan de pagos de los contratos vigentes se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -
Al 31 de diciembre de 2022	747,908	747,908
Al 31 de diciembre de 2023	1,402,992	1,402,992
Al 31 de diciembre de 2024	2,133,724	2,133,724
Al 31 de diciembre de 2025	2,946,508	2,946,508
Más de 5 años	<u>67,768,868</u>	<u>67,768,868</u>
	<u>\$ 75,000,000</u>	<u>\$ 75,000,000</u>

Los intereses incurridos y pagados sobre la deuda bancaria fueron de US\$4,153,918 en 2021 (2020: US\$4,296,650), de los cuales la Compañía consideró como costos elegibles para capitalización US\$195,706 (2020: US\$523,227) (nota 10), y como gastos financieros US\$3,958,212 (2020: US\$3,773,423).

15. Beneficios definidos a los empleados

Las políticas de la provisión de beneficios definidos a los empleados están descritas en la nota 4.14 de estos estados financieros. Este plan de indemnización al personal tiene las características de un plan de beneficio definido y consta de las siguientes condiciones:

Grupo elegible

Todo el personal de planta al servicio de la Compañía con contrato por tiempo indefinido.

Condiciones de retiro

- Despido justificado: No se paga indemnización, independientemente de la antigüedad.
- Despido injustificado: Se paga indemnización, independientemente de la antigüedad.
- Otras condiciones de terminación: Se paga indemnización a partir del primer año de antigüedad.

Monto del beneficio

El beneficio es equivalente a un mes de sueldo por cada año de servicio acreditable en pago único al momento de la terminación del contrato de trabajo.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Suposiciones actuariales

Los principales supuestos actuariales utilizados a la fecha del estado de situación financiera se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tasa de descuento	4.80%	7.21%
Incremento esperado en salarios	4.5%	4%

Basado en un estudio actuarial independiente, el pasivo por beneficios definidos ascendió a US\$443,731 al 31 de diciembre 2021 (2020: US\$398,007). El movimiento anual del plan de beneficio definido es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Al inicio del año	\$ 398,007	\$ 263,426
Aumento en provisión de beneficios definidos a los empleados (nota 18)	154,462	260,586
Pagos realizados de beneficios definidos a los empleados	(163,557)	(184,012)
Costo de intereses por cálculo actuarial	28,143	23,948
Pérdida en cálculo actuarial	26,676	34,059
Al final del año	<u>\$ 443,731</u>	<u>\$ 398,007</u>

16. Patrimonio

Capital social pagado

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el capital suscrito y pagado asciende a US\$27,346,920, representado por 250,000,000 acciones nominativas con un valor nominal de US\$0.10938768 cada una.

Reserva legal

De acuerdo a los artículos Nos. 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala y sus reformas según decreto 18-2017, toda sociedad deberá separar anualmente el 5% de las utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas 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 del 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir reservando el 5% anual mencionado anteriormente. La Compañía calcula esta reserva con base en la utilidad después de impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la reserva legal asciende a US\$724,714.

Resultados acumulados

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

Otro resultado integral

Corresponde al saldo de los resultados actuariales acumulados no realizados, netos de impuesto sobre la renta diferido. Al 31 de diciembre de 2021, tal saldo asciende a US\$157,902 (2020: US\$137,895).

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

17. Arrendamientos

17.1 La Compañía como arrendadora

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento, clasificados como arrendamientos operativos, sobre su cartera de propiedades de inversión la cual consta de establecimientos comerciales (nota 10). Dichos arrendamientos tienen plazos de entre 3 y 30 años con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes interesadas. Las cuotas de arrendamiento están denominadas en dólares estadounidenses y varios contratos contemplan incrementos fijos de la cuota de forma periódica.

Los ingresos por arrendamientos y otros servicios conexos a inquilinos ascendieron en total a US\$24,650,198 en 2021 (2020: US\$20,209,188), cifra que incluye rentas variables por US\$2,269,143 en 2021 (2020: US\$2,870,311) de acuerdo con los términos de los respectivos contratos. Los ingresos del periodo se componen de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por rentas:		
Facturación emitida a clientes (nota 7)	\$ 16,982,820	\$ 9,911,038
(Disminución) aumento por la medición de arrendamientos bajo método lineal (nota 7)	<u>(1,123,525)</u>	<u>3,501,345</u>
Total ingresos por rentas	15,859,295	13,412,383
Servicios prestados a inquilinos (nota 7)	8,790,903	6,796,805
Total (nota 10)	<u>\$ 24,650,198</u>	<u>\$ 20,209,188</u>

Al 31 de diciembre 2021, la Compañía recibió anticipos en concepto de rentas por un total de US\$258,627 (2020: US\$510,462), los cuales se encuentran considerados en los pasivos contractuales corrientes en el estado de situación financiera.

El total de cobros futuros mínimos por concepto de rentas de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamiento operativos suscritos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se van a satisfacer en los siguientes plazos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
A un año	\$ 8,883,574	\$ 8,212,276
Entre uno y cinco años	8,384,252	11,962,978
Después de cinco años	<u>812,086</u>	<u>1,477,569</u>
	<u>\$ 18,079,912</u>	<u>\$ 21,652,823</u>

Los pasivos contractuales a largo plazo corresponden a depósitos de renta recibidos por estos contratos de arrendamiento, los cuales ascienden a US\$906,782 al 31 de diciembre de 2021 (2020: US\$814,510).

17.2 La Compañía como arrendataria

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de terrenos utilizados en sus operaciones. Los arrendamientos tienen un plazo entre 18 y 38 años y las cuotas de arrendamiento están denominadas en dólares estadounidenses.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

A continuación, se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos efectuados durante cada año:

	<u>Terrenos</u>
Costo:	
Saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020	\$ <u>8,950,816</u>
Depreciación acumulada:	
Saldos al 1 de enero 2020	\$ (257,270)
Depreciación del año (nota 18)	<u>(257,269)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(514,539)
Depreciación del año (nota 18)	<u>(257,267)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ <u>(771,806)</u>
Valor neto en libros:	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ <u>8,179,010</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ <u>8,436,277</u>
Saldos al 1 de enero 2020	\$ <u>8,693,546</u>

A continuación, se detallan los importes en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos efectuados durante el año:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Importes en libros en el estado de situación financiera:		
Corriente	\$ 158,884	\$ 163,758
No corriente	9,282,388	9,118,630
	\$ <u>9,441,272</u>	\$ <u>9,282,388</u>
Movimiento del período:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	\$ 9,282,388	\$ 9,118,631
Intereses acreditados	612,736	500,130
Pagos efectuados	<u>(453,852)</u>	<u>(336,373)</u>
Saldo al final del año	\$ <u>9,441,272</u>	\$ <u>9,282,388</u>

El incremento en el gasto financiero y los pagos de arrendamiento correspondientes del año 2021 con respecto a 2020 obedeció a que el arrendador condonó a la Compañía la suma total de US\$100,174 entre los meses de abril a noviembre de 2020 con motivo de la afectación por la pandemia Covid-19.


Marleny Johana Polanco López
Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

18. Gastos de operación

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Servicios de administración central (nota 8)	\$ 7,025,045	\$ 6,098,352
Servicios básicos	3,939,358	3,272,116
Sueldos y salarios	1,963,618	1,778,114
Servicios profesionales	1,316,430	235,001
Publicidad y promoción	1,288,926	940,599
Mantenimientos y reparaciones	1,005,111	836,808
Impuestos y contribuciones	436,832	463,586
Servicios generales	378,213	78,306
Regalías (Nota 8)	339,091	198,278
Provisión contingencias fiscales (nota 21)	264,591	-
Depreciación de activos por derecho de uso (nota 17.2)	257,267	257,269
Materiales y suministros	205,169	225,886
Seguros y fianzas	186,377	158,029
Aumento en beneficios definidos a los empleados (nota 15)	154,462	260,586
Atenciones al personal	77,135	85,665
Gastos de viaje	40,713	22,326
Donaciones	7,942	8,660
Amortización de activos intangibles	1,372	704
Estimación de pérdidas crediticias esperadas con partes relacionadas (nota 8)	-	474,536
Alta de propiedades de inversión a)	-	(1,422,960)
Reversión de estimación para pérdidas crediticias esperadas (nota 7)	(161,206)	(178,831)
Reversión de pasivos acumulados de periodos anteriores b)	(41,638)	(118,391)
Otros gastos	55,628	62,946
Total	\$ <u>18,740,436</u>	\$ <u>13,737,585</u>

- a) En 2019 la Compañía inició una revisión sobre la existencia de los componentes de propiedades de inversión, y dio de baja varios activos que resultaron en una pérdida de US\$1,422,960. Sin embargo, en 2020 se continuó con dicha revisión y se determinó que había sido un error dar de baja tales activos y consecuentemente fueron reincorporados en 2020 (nota 10).
- b) En 2021 la Compañía revirtió pasivos con proveedores originados en periodos anteriores por Q41,638 (2020: Q118,391). La Compañía no prevé reclamaciones futuras vinculadas a estas reversiones de acuerdo con el análisis realizado por su departamento legal.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía consideró la totalidad de sus gastos operativos como gastos relacionados directamente con los ingresos por arrendamientos (nota 10).

19. Otros ingresos (gastos) – neto

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Otros ingresos		
Ganancia en venta de propiedades de inversión	\$ 1,353,238	\$ 1,279,973
Ganancia en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	-	684,300
Otros ingresos	42,174	35,023
Otros gastos	(195,342)	(22,637)
	\$ <u>1,200,070</u>	\$ <u>1,976,659</u>

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

20. Impuesto sobre la renta

La Compañía es contribuyente del impuesto sobre la renta por lo que anualmente confecciona y presenta su respectiva declaración a las autoridades fiscales correspondientes. La tasa del impuesto sobre la renta vigente para los años fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de 25%.

Los componentes del impuesto sobre la renta divulgado en el estado de resultados integral se detallan a continuación:

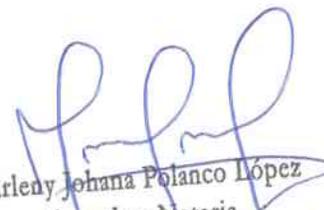
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ -	\$ -
Reconocimiento y reversión de diferencias temporarias	(744,163)	(1,075,191)
Impuesto sobre la renta	<u>\$ (744,163)</u>	<u>\$ (1,075,191)</u>

El impuesto sobre la renta corriente fue estimado como se muestra en la siguiente conciliación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$ (1,234,572)	\$ 349,524
Diferencias temporarias	(2,198,063)	(7,169,774)
Pérdida neta	<u>(3,432,635)</u>	<u>(6,820,250)</u>
Más -		
Gastos no deducibles	1,678,171	1,380,766
Menos -		
Ingresos exentos	(1,499,295)	(2,608,122)
Pérdida fiscal	<u>\$ (3,253,759)</u>	<u>\$ (8,047,606)</u>
Impuesto sobre la renta a la tasa vigente del 25%	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

El movimiento anual del impuesto sobre la renta por cobrar se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta por cobrar al inicio del año	\$ 1,357,998	\$ 608,488
Más: Impuesto sobre la renta pagado en el año	228,502	749,510
Menos: Impuesto sobre la renta corriente	-	-
Impuesto sobre la renta por recuperar al final del año	<u>\$ 1,586,500</u>	<u>\$ 1,357,998</u>


 Marledy Johana Polanco López
 Abogada y Notaria

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Los componentes del activo y del pasivo por impuesto sobre la renta diferido se muestra a continuación:

	<u>Estado de situación financiera</u>			<u>Estado de resultados</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2020</u>	<u>1 de enero</u>	<u>Año que terminó el 31 de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>diciembre de</u>	<u>2020</u>
Activos:					
Deterioro de activos financieros	\$ 303,014	\$ 685,655	\$ 901,632	\$ (382,641)	\$ (215,977)
Diferencia en el valor contable de inmuebles, maquinaria y equipo	(13,418)	884	13,384	(14,302)	(12,500)
Obsolescencia de inventarios	280	277	(271,889)	3	272,166
Pasivo por arrendamientos	2,360,318	2,320,597	2,279,658	39,721	40,939
Otros activos	389	(260)	(126,040)	649	125,780
	<u>2,650,583</u>	<u>3,007,153</u>	<u>2,796,745</u>	<u>(356,570)</u>	<u>210,408</u>
Pasivos:					
Depreciación de propiedades de inversión	(6,359,098)	(5,541,876)	(5,044,144)	(817,222)	(497,732)
Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipo	(3,870)	28,552	43,452	(32,422)	(14,900)
Activos por derecho de uso	(2,367,167)	(2,428,750)	(2,493,069)	61,583	64,319
Baja de pasivos financieros	19,215	(90,772)	(83,092)	109,987	(7,680)
Reconocimiento de arrendamiento sobre base de renta lineal	(683,532)	(964,413)	(89,077)	280,881	(875,336)
Beneficios definidos a los empleados	115,974	99,705	45,460	16,269	54,245
	<u>(9,278,478)</u>	<u>(8,897,554)</u>	<u>(7,620,470)</u>	<u>(380,924)</u>	<u>(1,277,084)</u>
Pasivos, neto	\$ (6,627,895)	\$ (5,890,401)	\$ (4,823,725)		
Gasto por impuesto sobre la renta diferido				\$ (737,494)	\$ (1,066,676)
Distribución:					
Impuesto sobre la renta diferido en los resultados del período				\$ (744,163)	\$ (1,075,191)
Otro resultado integral				6,669	8,515
Total				<u>\$ (737,494)</u>	<u>\$ (1,066,676)</u>

De conformidad con el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, la facultad del Estado para ejercer el derecho de revisión de la declaración de impuestos prescribe en cuatro años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración.

No existe ninguna consecuencia potencial para la Compañía relacionada con el impuesto sobre la renta que pudiera afectar el decreto o el pago de dividendos a sus accionistas.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

21. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantiene los siguientes pasivos contingentes:

- a) Amparo ante la Sala Segunda del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en 2016 contra resolución de la Superintendencia de Administración Tributaria que confirmó ajustes al impuesto sobre la renta por US\$168,398, más multa del 100% e intereses, por retenciones no efectuadas en 2012 a personas no domiciliadas en Guatemala. A través de resolución del Directorio No. 181-2016, la SAT declaró nulidad parcial de US\$86,973 del ajuste original, quedando un monto en contención de US\$81,425, más multa e intereses. En abril del 2021 se evacuó la vista del proceso contencioso administrativo y éste se encuentra pendiente de sentencia. En 2021, la Compañía realizó provisión contable por US\$264,591 (nota 18) contemplando el monto en contención, incluyendo multa e intereses.
- b) Recurso de revocatoria presentado ante el Tribunal Administrativo Tributario y Aduanero el 12 de diciembre de 2020 contra resolución de la Superintendencia de Administración Tributaria que confirmó ajustes al impuesto sobre la renta por US\$623,865, más multa del 100% e intereses. En su resolución de ajuste, la Administración Tributaria aduce la no deducibilidad de intereses bancarios pagados a una entidad extranjera durante el periodo 2013. El recurso se encuentra pendiente de resolución por parte del Tribunal. La Administración de la Compañía considera que dicho recurso tiene posibilidades de éxito por lo que no ha realizado una provisión por este monto.

22. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo, arrendamientos por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales, gastos acumulados y otras cuentas por pagar, préstamos por pagar y depósitos de renta de inquilinos. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son el riesgo de mercado y el riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía con el soporte gerencial y de la Junta Directiva monitorea y administra estos riesgos.

La Junta Directiva revisa y acuerda políticas para el manejo de este riesgo, como se resumen a continuación:

22.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

• **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda diferente a la moneda de presentación de la Compañía.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

En Guatemala, el Banco Central de Guatemala es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala era de Q7.71912 (2020: Q7.79382) por US\$1.

El riesgo de tipo de cambio depende de la posición neta en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros. A continuación se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, expresado dólares estadounidenses:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos financieros		
Efectivo	\$ 1,152,721	\$ 1,742,034
Documentos por cobrar a partes relacionadas	1,602,177	1,285,268
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	122,145	247,169
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales locales	(1,486,183)	(824,593)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(1,086,694)	(692,352)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(112,843)	(33,641)
Posición neta	<u>\$ 191,323</u>	<u>\$ 1,723,885</u>

Análisis de sensibilidad:

El efecto de una variación razonable en los tipos de cambio de 1% en 2021 y 2020 del quetzal con respecto al dólar estadounidense sobre los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre 2021 y 2020, asumiendo que las restantes variables se mantienen constantes, se detalla a continuación:

	<u>Variación en el</u>		<u>Efecto en</u>		<u>resultado</u>		<u>antes del</u>		<u>impuesto</u>		<u>Efecto en el</u>
	<u>tipo de cambio</u>		<u>sobre la renta</u>		<u>patrimonio neto</u>						
Al 31 de diciembre de 2021	+/- 1%	\$	1,913	\$	1,913						
Al 31 de diciembre de 2020	+/- 1%	\$	17,239	\$	17,239						

• **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de una entidad a dicho riesgo se relaciona principalmente con sus obligaciones a largo plazo con tasas de interés variables. En este sentido la Compañía no tiene una exposición al 31 de diciembre de 2021 y 2020 debido a que el préstamo bancario que mantiene fue pactado a una tasa de interés fija (nota 14).

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

22.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Compañía da seguimiento diario a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

El siguiente cuadro resume los vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía con base en los compromisos de pago:

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2021:				
Cuentas por pagar comerciales	\$ 1,492,859	\$ -	\$ -	\$ 1,492,859
Cuentas por pagar a partes relacionadas	112,843	-	-	112,843
Pasivo por arrendamientos	40,941	117,943	9,282,388	9,441,272
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	822,103	264,591	-	1,086,694
Préstamos por pagar	-	747,908	74,252,092	75,000,000
Pasivos contractuales	-	258,627	906,782	1,165,409
	<u>\$ 2,468,746</u>	<u>\$ 1,389,069</u>	<u>\$ 84,441,262</u>	<u>\$ 88,299,077</u>

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2020:				
Cuentas por pagar comerciales	\$ 824,593	\$ -	\$ -	\$ 824,593
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	33,641	-	33,641
Pasivo por arrendamientos	40,941	122,817	9,118,630	9,282,388
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	692,352	-	-	692,352
Préstamos por pagar	-	-	75,000,000	75,000,000
Pasivos contractuales	510,462	-	814,510	1,324,972
	<u>\$ 2,068,348</u>	<u>\$ 156,458</u>	<u>\$ 84,933,140</u>	<u>\$ 87,157,946</u>

22.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Administración ha establecido políticas para el otorgamiento de crédito. Este está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias de cada cliente actual y potencial. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe una concentración importante de riesgo crediticio y la máxima exposición está representada por el saldo registrado como se indica en la nota 7. Con respecto al riesgo de crédito relacionado con otros activos financieros, la exposición máxima a este riesgo está representada por los saldos registrados para cada activo financiero.

Inmobiliaria Pradera Xela, S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

23. Mediciones y divulgaciones de valor razonable

Activos y pasivos financieros

Como se indica en las notas 4.5 y 4.6 los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo, arrendamientos por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas, gastos acumulados y otras cuentas por pagar, préstamos por pagar y pasivos contractuales. Por ser estos instrumentos financieros principalmente con vencimientos a corto plazo (excepto préstamos por pagar y pasivos contractuales a largo plazo), la Administración considera que sus valores en libros se aproximan a sus valores razonables.

Seguidamente se muestra la comparación entre el valor en libros y el valor razonable del préstamo por pagar a largo plazo que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Tal valor razonable fue determinado por medio del descuento de flujos de efectivo utilizando una tasa de interés de mercado de 5.6%.

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 75,000,000	\$ 71,022,727	\$ 75,000,000	\$ 75,000,000

Activos no financieros – Propiedades de inversión

El valor en libros total de las propiedades de inversión asciende a US\$116,242,496 y US\$117,669,299 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente (nota 10). El correspondiente valor razonable de dichas propiedades, determinado de acuerdo con el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable según la política 4.18, se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de <u>2021</u>	Al 31 de diciembre de <u>2020</u>
C.C. Pradera Xela	\$ 36,152,960	\$ 32,231,987
C.C. Pradera Chiquimula	28,433,304	26,086,415
C.C. Pradera Escuintla	31,026,754	25,410,202
C.C. Pradera Puerto Barrios	30,393,064	24,045,191
C.C. Pradera Chimaltenango	29,128,516	20,214,942
C.C. Pradera Zacapa	18,255,633	15,711,950
C.C. Pradera Huehuetenango	19,659,147	14,666,989
C.C. La Pradera	6,658,787	3,787,768
C.C. Pradera Express Palín	2,821,693	2,912,957
C.C. Pradera Express Santa Lucia	2,030,303	2,463,756
Edificio Centro Empresarial	1,397,592	1,796,410
Total	<u>\$ 205,957,753</u>	<u>\$ 169,328,567</u>

"C.C." – Centro Comercial

24. Hechos ocurridos después de la fecha del estado de situación financiera

La Administración de la Compañía no tiene conocimiento de ningún otro evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su emisión, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados o de revelación en notas a los mismos.
