

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

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

SMS Latinoamérica

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

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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Arrendadora Centroamericana, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Centroamericana, S. A. (“la Compañía”), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYME.

Bases para la opinión

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

Tezó & Asociados Auditores y Consultores, S.A.

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

SMS Latinoamérica

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de los Auditores por la auditoría de los estados financieros

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

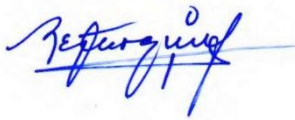
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que una representación errónea surgida como resultado de error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones erróneas intencionales o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes hechas por la administración de la Compañía.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de parte de la Administración de la Compañía de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existía o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos que los respaldan, de tal manera que logran una presentación razonable.

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

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

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



Lic. Boris Estuardo Aguilar Flores
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-5977

Guatemala, C. A.

6 de febrero de 2026.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO, PRODUCTOS POR DEVENGAR Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	7,772,346	5,547,447	PRÉSTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	86,653,670	54,668,978
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)	94,725	114,730	PAGARÉS FINANCIEROS (Nota 16)		
CUENTAS POR COBRAR:			Pagarés financieros	89,465,762	82,765,950
Cuentas por cobrar (Nota 7)	7,449,341	4,602,826	Pagarés financieros de compañías relacionadas	5,058,577	5,086,125
Documentos descontados factoring (Nota 8)	108,631,830	72,642,666		<u>94,524,339</u>	<u>87,852,075</u>
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	244,192,396	198,424,562	CUENTAS POR PAGAR (Nota 17)	34,729,357	38,725,220
	<u>360,273,567</u>	<u>275,670,054</u>	Total de pasivo corriente	<u>215,907,366</u>	<u>181,246,273</u>
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(7,508,363)	(5,494,280)	PASIVO NO CORRIENTE:		
Total cuentas por cobrar - neto	<u>352,765,204</u>	<u>270,175,774</u>	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES (Nota 4 literal o)	23,419,531	20,645,269
IMPUESTOS POR LIQUIDAR (Nota 11)	2,297,221	880,851	SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 18)	10,155,135	10,725,876
GASTOS ANTICIPADOS	170,073	169,419	PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 15)	58,777,782	3,000,000
Total activo corriente	<u>363,099,569</u>	<u>276,888,221</u>	Total de pasivo no corriente	<u>92,352,448</u>	<u>34,371,145</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			Total de pasivo	<u>308,259,814</u>	<u>215,617,418</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN -NETO (Nota 12)	5,148,456	1,739,273	PRODUCTOS POR DEVENGAR		
CUENTAS POR COBRAR:			Corto plazo (Nota 19)	41,838,090	36,374,582
Documentos descontados factoring (Nota 8)	4,054,035	4,054,035	Largo plazo (Nota 19)	49,099,811	37,805,993
Contratos bienes en arrendamiento (Nota 9)	238,652,450	195,979,763	Total productos por devenegar	<u>90,937,901</u>	<u>74,180,575</u>
	<u>242,706,485</u>	<u>200,033,798</u>			
Reserva para cuentas incobrables (Nota 10)	(19,361,566)	(19,375,649)	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Total cuentas por cobrar - neto	<u>223,344,919</u>	<u>180,658,149</u>	Capital suscrito y pagado		
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 13)	7,255,785	7,814,180	Capital autorizado de Q 200,000,000, representado por acciones comunes con valor nominal de Q 100 cada una, suscritas y pagadas 600,000 y 550,000	60,000,000	55,000,000
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO -NETO (Nota 14)	6,978,913	7,696,499	Reserva legal (Nota 20)	22,458,980	20,376,992
OTROS ACTIVOS	59,468	51,296	Utilidades acumuladas	124,230,415	109,672,633
Total activo no corriente	<u>242,787,541</u>	<u>197,959,397</u>	Patrimonio de los accionistas	<u>206,689,395</u>	<u>185,049,625</u>
	<u>605,887,110</u>	<u>474,847,618</u>		<u>605,887,110</u>	<u>474,847,618</u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	2025	2024
INGRESOS FINANCIEROS (Nota 21)		
Productos de arrendamiento financiero y factoring	75,763,394	60,253,960
Liquidaciones anticipadas y otros	4,735,369	1,255,123
	80,498,763	61,509,083
COSTO DE FINANCIAMIENTO (Nota 22)		
Costos de arrendamiento financiero y factoring	(12,257,256)	(9,131,162)
Costo de liquidaciones anticipadas y otros	(4,491,145)	(1,011,741)
	(16,748,401)	(10,142,903)
Utilidad bruta	63,750,362	51,366,180
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 23)	(24,094,113)	(20,289,815)
Utilidad en operación	39,656,249	31,076,365
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 24)	3,873,062	2,288,553
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	43,529,311	33,364,918
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 25)	(6,174,165)	(4,789,734)
Utilidad neta	37,355,146	28,575,184
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Participación en utilidades de subsidiaria (Nota 13 y 26)	4,284,624	4,843,020
Resultado integral del año	41,639,770	33,418,204

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldos al 31 diciembre de 2023	52,000,000	18,706,082	97,925,339	168,631,421
Aumento de capital por capitalización de utilidades	3,000,000			3,000,000
Pago de dividendos			(20,000,000)	(20,000,000)
Resultado integral del año			33,418,204	33,418,204
Traslado de la reserva legal del año		1,670,910	(1,670,910)	-
Saldos al 31 diciembre de 2024	<u>55,000,000</u>	<u>20,376,992</u>	<u>109,672,633</u>	<u>185,049,625</u>
Aumento de capital por capitalización de utilidades	5,000,000		(5,000,000)	-
Pago de dividendos			(20,000,000)	(20,000,000)
Resultado integral del año			41,639,770	41,639,770
Traslado de la reserva legal del año		2,081,988	(2,081,988)	-
Saldos al 31 diciembre de 2025	<u><u>60,000,000</u></u>	<u><u>22,458,980</u></u>	<u><u>124,230,415</u></u>	<u><u>206,689,395</u></u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del año	41,639,770	33,418,204
Cargos (créditos) a los resultados que no requirieron uso de efectivo:		
Provisión de incobrables	2,000,000	2,000,000
Provisión indemnización	3,393,066	1,256,711
Depreciaciones	902,102	907,050
Participación en utilidades de subsidiaria	(4,284,624)	-
Ganancia neta en venta de activos fijos	(9,822)	(261,127)
	<u>43,640,492</u>	<u>37,320,838</u>
Cambios netos en cuentas de activo y de pasivo:		
Efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos:		
Productos por devengar	16,757,326	18,896,377
Cuentas por pagar	-	11,292,086
Seguros no vencidos	-	1,819,557
Gastos anticipados	-	16,330
	<u>16,757,326</u>	<u>32,024,350</u>
Efectivo aplicado a aumento de activos y disminución de pasivos:		
Contratos de arrendamiento	(88,440,521)	(51,724,959)
Documentos descontados / factoring	(39,398,347)	(25,608,880)
Cuentas por pagar	(3,995,863)	-
Cuentas por cobrar	(2,846,515)	(1,039,551)
Impuestos por liquidar	(1,416,370)	(803,869)
Seguros no vencidos	(570,741)	-
Pago de indemnizaciones	(618,804)	(587,475)
Otros activos	(8,172)	(13,630)
Gastos anticipados	(655)	-
	<u>(137,295,988)</u>	<u>(79,778,364)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	<u>(76,898,170)</u>	<u>(10,433,176)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en valores	20,005	12,914,367
Adquisición de vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(184,539)	(1,421,287)
Dividendos recibidos de subsidiaria	4,843,020	151,610
Venta de activos	9,845	681,605
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>4,688,331</u>	<u>12,326,295</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Contratación de préstamos bancarios	395,480,165	230,615,748
Amortización de préstamos bancarios	(307,717,691)	(217,382,144)
Aumento de pagarés financieros	6,672,264	2,702,960
Pago de dividendos	(20,000,000)	(17,000,000)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de financiamiento	<u>74,434,738</u>	<u>(1,063,436)</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	2,224,899	829,683
SALDO DE EFECTIVO al inicio del año	5,547,447	4,717,764
SALDO DE EFECTIVO al final del año	<u><u>7,772,346</u></u>	<u><u>5,547,447</u></u>

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

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1. Antecedentes y operaciones

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

El nombre comercial de la Compañía es ARCESA y como se indica en las notas 13, 26 y 27 a los estados financieros, es controladora de Rentas y Cobros, S. A. ya que posee más del 99% de las acciones de dicha compañía. Su domicilio fiscal es 12 calle 2-25 Zona 10 Edificio AVIA, oficina 1002, Ciudad de Guatemala.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha realizado la emisión, colocación y cancelación de las siguientes denominaciones de pagarés:

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I, cuyo monto autorizado para emisión fue de Q 40,000,000. Esta oferta pública bursátil fue cancelada según resolución número RMVM-1/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en dólares de Estados Unidos, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado fue de US\$ 3,000,000. Esta oferta pública bursátil fue cancelada según resolución número RMVM-68/2024 de fecha 31 de enero de 2024 emitida por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

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

Las ofertas públicas bursátiles denominadas “Pagarés Arrenda III” y “Pagarés Arrenda IV Dólares” fueron canceladas el 30 de septiembre de 2024 y 26 de septiembre de 2024 respectivamente, según consta en resoluciones números RMVM-812/2024 y RMVM-805-2024, emitidas por el Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía.

En junio de 2023, la Bolsa de Valores Nacional -BVN autorizó a la Compañía la emisión de pagarés ARRENDA V y ARRENDA VI por un monto de Q 100,000,000 y US\$ 10,000,000 respectivamente. De conformidad con el Reglamento para la Inscripción de Valores del año 2022.

La Compañía debe cumplir los siguientes requerimientos para la emisión de pagarés:

- Estar constituida por un monto mínimo de Q 10,000,000.

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

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) era de Q 7.66451 y Q 7.70625 por US\$ 1, respectivamente.

3. Bases de presentación

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

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

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

4. Principales políticas contables.

(a) Disponibilidades

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

(b) Uso de estimaciones

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

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un

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

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

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

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

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

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

(d) Inversiones en valores

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

(e) Cuentas por cobrar y estimación para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas a su valor nominal respecto a la documentación de respaldo. La política para estimación de cuentas incobrables es registrar mensualmente una provisión para cuentas incobrables para hacer frente a posibles

problemas de recuperación de estas cuentas a cobrar, con cargo a los resultados del año y anualmente se analiza la suficiencia de la estimación. Durante los años 2025 y 2024 la Compañía cargó al gasto Q 2,000,000 en ambos años.

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

(f) Documentos descontados - Factoring

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

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

(g) Contratos de bienes en arrendamiento

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

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

(h) Propiedades de inversión

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

(i) Inversiones en acciones

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

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

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

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

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

(k) Deterioro del valor de los activos

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

(l) Préstamos bancarios

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

(m) Pagarés financieros

Los valores están representados mediante anotaciones en cuenta y son colocados y registrados a su valor nominal. Se emiten a través de los mecanismos idóneos por medio de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala para financiar las actividades del negocio.

(n) Cuentas por pagar

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

(o) Provisión para indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La Compañía tiene la política de pago y registro de indemnizaciones a sus empleados que se retiran de la Compañía ya sea de forma voluntaria o que sean retirados de manera injustificada.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 23,419,531 y Q 20,645,269, la cual se considera suficiente para cubrir la obligación máxima.

(p) Provisiones

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

(q) Seguros no vencidos

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

(r) Productos por devengar

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

(s) Ingresos financieros

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

(t) Opciones de compra

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

(u) Costos de financiamiento

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

(v) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la operación. El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra como ingreso o gasto del periodo por operaciones en moneda extranjera.

(w) Impuesto sobre la renta

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no tiene diferencias temporarias.

(x) Eventos subsecuentes

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

5. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, las disponibilidades se integraban así:

	2025		2024	
	Q		Q	
Caja	Q	10,500	Q	10,500
Moneda nacional				
Banco Industrial, S. A.		5,026,435		2,699,808
Banco Internacional, S. A.		902,035		19,298
Banco de América Central, S. A.		102,199		86,131
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		55,228		193,904
Banco G&T Continental, S. A.		21,434		310,509
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		-		800,000
		<u>6,107,331</u>		<u>4,109,650</u>
Moneda extranjera				
Banco Internacional, S. A.		674,477		-
Banco Industrial, S. A.		521,198		408,284
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		377,937		109,630
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		40,831		37,712
Banco G&T Continental, S. A.		22,064		445,347
Banco de América Central, S. A.		18,008		426,324
		<u>1,654,515</u>		<u>1,427,297</u>
	Q	<u>7,772,346</u>	Q	<u>5,547,447</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 215,867 y US\$ 185,213, respectivamente, convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).

6. Inversiones en valores

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

	2025	2024
Moneda nacional		
Fondo líquido de inversión en quetzales por un plazo indefinido a una tasa del 5.345% para el año 2025 y 5.093% para el año 2024.	Q 30,443	Q 28,898
Moneda extranjera		
Fondo líquido de inversión por un plazo indefinido por un monto de US\$ 8,387 a una tasa de 4.445% para el año 2025 y por US\$11,138 a una tasa del 4.319% para el año 2024.	64,282	85,832
	<u>Q 94,725</u>	<u>Q 114,730</u>

7. Cuenta por cobrar

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

	2025	2024
Arrendamiento por cobrar (a)	Q 7,271,615	Q 4,452,541
Cuentas a cobrar factoring	148,531	112,172
Otras cuentas a cobrar	29,195	38,113
Total, cuenta a cobrar	<u>Q 7,449,341</u>	<u>Q 4,602,826</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro es la siguiente:

	2025	2024
De 1 a 30 días	Q 6,225,437	Q 3,164,899
De 31 a 60 días	378,550	663,481
Más de 60 días	667,628	624,161
Total, arrendamientos por cobrar	<u>Q 7,271,615</u>	<u>Q 4,452,541</u>

8. Documentos descontados - Factoring

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

	2025	2024
Documentos descontados factoring		
Moneda nacional	Q 69,809,563	Q 42,056,582
Moneda extranjera (a)	42,231,450	30,586,084
	112,041,013	72,642,666
Documentos descontados factoring en jurídico (b)	4,054,035	4,054,035
Aplicaciones contratos factoring (c)	(3,409,183)	-
	<u>Q 112,685,865</u>	<u>Q 76,696,701</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2025	2024
Documentos descontados factoring	Q 112,685,865	Q 76,696,701
Porción corriente	(108,631,830)	(72,642,666)
Porción no corriente	<u>Q 4,054,035</u>	<u>Q 4,054,035</u>

Al 31 de diciembre de 2025 el descuento de documentos por medio de factoraje fue concedido con tasas de interés mensual que oscilaban entre 1.60% y 2.10% para moneda nacional (1.50% y 2.10% para 2024) y 1.50% y 2.00% para moneda extranjera (1.65% y 1.90% para 2024). Así mismo los plazos de los documentos descontados eran entre 30 y 120 días

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos de documentos descontados - factoring en moneda extranjera representan US\$ 5,510,000 y US\$ 3,968,997 respectivamente convertidos a la tasa de cambio a la fecha de cierre (ver nota 2).
- (b) Corresponde a los documentos de factoring (descontados) en moneda nacional que se encuentran en el área de jurídico.
- (c) Corresponde al contrato de adjudicación judicial del bien inmueble que se detalla en la nota 12.

9. Contratos de bienes en arrendamiento

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

	2025	2024
Contratos bienes en arrendamiento (a)		
Contratos bienes en arrendamiento Quetzales	Q 371,706,152	Q 316,399,097
Contratos bienes en arrendamiento Dólares	70,546,596	45,957,231
	<u>442,252,748</u>	<u>362,356,328</u>
Equipo para arrendar, anticipos y otras (b)	25,284,567	16,726,383
Factoraje por contratos de arrendamiento (c)	9,488,956	9,488,956
Contratos bienes en arrendamiento jurídico (d)	5,818,575	5,832,658
	<u>Q 482,844,846</u>	<u>Q 394,404,325</u>

La porción corriente y no corriente se detalla así:

	2025	2024
Contratos bienes en arrendamiento	Q 482,844,846	Q 394,404,325
Porción corriente	(244,192,396)	(198,424,562)
Porción no corriente	<u>Q 238,652,450</u>	<u>Q 195,979,763</u>

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

	2025	2024
Inversión bruta en arrendamiento financiero	Q 352,018,022	Q 288,881,575
Más		
Productos financieros por devengar (Nota 19)	90,234,726	73,474,753
Total de contratos de bienes en arrendamiento financiero por cobrar (i)	<u>Q 442,252,748</u>	<u>Q 362,356,328</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 9,949,113 y Q 8,901,383 respectivamente.

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

Año finalizado el	2025	2024
31 de diciembre de 2025	Q -	Q 181,698,179
31 de diciembre de 2026	218,907,829	99,146,503
31 de diciembre de 2027	125,276,731	52,470,511
31 de diciembre de 2028	55,245,710	20,546,989
31 de diciembre de 2029	23,660,387	7,852,571
31 de diciembre de 2030	8,829,419	478,721
31 de diciembre de 2031	3,810,380	147,046
31 de diciembre de 2032	3,448,518	15,808
31 de diciembre de 2033	2,205,875	-
31 de diciembre de 2034	743,913	-
31 de diciembre de 2035	123,986	-
	<u>Q 442,252,748</u>	<u>Q 362,356,328</u>

- (b) Este monto corresponde principalmente a los anticipos para la compra de activos para arrendar que al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encontraban pendientes de formalizarse los contratos.
- (c) Corresponde al contrato de factoraje financiero sin responsabilidad para el cedente celebrado con Descuentos y Arrendamientos Praga, S. A., por la cesión de los derechos de crédito de los contratos convenidos.
- (d) Corresponde principalmente a los contratos de arrendamiento que se encuentran en proceso de cobro judicial, los cuales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden en moneda nacional a Q 3,232,517 en ambos años y en moneda extranjera a US\$ 337,407, en ambos años.

10. Reserva para cuentas incobrables

El movimiento de la reserva para cuentas incobrables al 31 de diciembre, se detalla así:

	2025		2024
Saldo al inicio del año	Q 24,869,929	Q	22,869,929
Más provisión	2,000,000		2,000,000
Saldo al final del año	26,869,929		24,869,929
Reserva porción corriente	(7,508,363)		(5,494,280)
Reserva no corriente	Q 19,361,566	Q	19,375,649

11. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra por Impuesto al Valor Agregado – IVA por Q 2,297,221 y Q 880,851, respectivamente

12. Propiedades de inversión -neto

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

	2025		2024
Terreno registro a) folio 2551 folio 90 libro 35 y b) folio 14643 folio 230 libro 103 de Escuintla (a) .	Q 3,409,183	Q	-
Finca número 3147 "A" folio 237, del libro 37 de Escuintla, ubicada en el Municipio de Iztapa, departamento de Escuintla (b) .	1,285,403		1,285,403
Oficinas ubicadas en 12 calle 1-25 zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte Oficinas No. 1801, 808, 712.	453,870		453,870
	Q 5,148,456	Q	1,739,273

(a) Finca por contrato de adjudicación judicial en pago de contrato de factoring (nota 8).

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

13. Inversión en acciones

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

Entidades	2025		2024
Rentas y Cobros, S. A. (a)	Q 5,284,524	Q	5,842,920
Grupo Cuadra, S. A. (b)	1,971,261		1,971,260
	Q 7,255,785	Q	7,814,180

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía tiene una inversión en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, la cual representa el 99.99% del capital pagado de dicha Compañía. Dicha inversión se

registra al método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inversión se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Inversión en acciones registrada al costo	Q 999,900	Q 999,900
Ajuste de la inversión por el método de participación (Nota 26 y 27)	4,284,624	4,843,020
	<u>Q 5,284,524</u>	<u>Q 5,842,920</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo y su movimiento durante los años terminados en esas fechas se detalla a continuación:

Año 2025

Descripción	Saldo al 31-Dic-2024	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2025
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q .	Q .	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,338,252	.	.	2,338,252
Mobiliario y equipo oficina	2,883,507	12,652	(2,570)	2,893,589
Equipo de cómputo	1,703,989	171,887	(181,045)	1,694,831
Vehículos	856,680	.	.	856,680
Otros activos fijos	197,786	.	.	197,786
	<u>15,865,256</u>	<u>184,539</u>	<u>(183,615)</u>	<u>15,866,180</u>
Depreciaciones acumuladas	(8,168,757)	(902,102)	183,592	(8,887,267)
	<u>Q 7,696,499</u>	<u>Q (717,563)</u>	<u>Q (23)</u>	<u>Q 6,978,913</u>

Año 2024

Descripción	Saldo al 31-Dic-2023	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-Dic-2024
Costo –				
Edificios	Q 7,885,042	Q -	Q -	Q 7,885,042
Mejoras a edificios	2,199,377	138,875	-	2,338,252
Mobiliario y equipo oficina	2,641,043	275,891	(33,427)	2,883,507
Equipo de cómputo	1,732,505	126,976	(155,492)	1,703,989
Vehículos	1,052,897	856,680	(1,052,897)	856,680
Otros activos fijos	175,416	22,865	(495)	197,786
	15,686,280	1,421,287	(1,242,311)	15,865,256
Depreciaciones acumuladas	(8,083,540)	(907,050)	821,833	(8,168,757)
	<u>Q 7,602,740</u>	<u>Q 514,237</u>	<u>Q (420,478)</u>	<u>Q 7,696,499</u>

15. Préstamos bancarios

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

	2025	2024
Moneda nacional		
<u>Banco Internacional, S. A.</u>		
Préstamo No. 300-700-006861 aperturado el 21 de julio de 2021 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2026.	Q 2,333,333	Q 6,333,333
Préstamo No. 300-700-01235-6 por Q 20,000,000 con garantía fiduciaria con apertura en noviembre 2024 y vencimiento en febrero de 2030.	15,666,667	4,666,666
Préstamo No. 300-700-01374-6 por Q30,000,000 con apertura en junio 2025 y con vencimiento en septiembre de 2030	27,000,000	-
<u>Banco Industrial, S. A.</u>		
Préstamo en cuenta corriente No. 11-001-1409-025-8 concedido en noviembre de 2022 por Q 20,000,000, y con vencimiento el 14 de marzo de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluye Q4,755,219 y Q 9,107,231 de cheques emitidos los cuales están en circulación.	20,964,399	9,105,194
<u>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.</u>		
Préstamo No. 001-4292647 en cuenta corriente por Q 35,000,000 concedido en abril 2024 y con vencimiento en abril 2027.	34,861,303	34,854,381

Banco G&T Continental, S. A.

Préstamo No. 01-01-0143789 con garantía fiduciaria, el cual vence en agosto de 2027.

- 1,851,860

Préstamo No. 01-01-0213492 por Q 30,000,000 con garantía fiduciaria con apertura en noviembre de 2025 y con vencimiento en noviembre de 2030.

30,000,000	-
<u>130,825,702</u>	<u>56,811,434</u>

Moneda extranjera

Banco Internacional, S. A.

Préstamo en Cuenta Corriente 3011-000240-5 por US\$ 2,000,000 con garantía fiduciaria, con apertura en noviembre de 2022 y con vencimiento en noviembre de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 su saldo es de US\$1,905,634 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo incluye cheques en circulación por US\$ 80,767.

14,605,750	857,544
<u>14,605,750</u>	<u>857,544</u>
145,431,452	57,668,978
<u>(86,653,670)</u>	<u>(54,668,978)</u>
<u>Q 58,777,782</u>	<u>Q 3,000,000</u>

Total de préstamos bancarios

Menos – Porción corriente

Porción no corriente

Durante los años 2025 y 2024, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado que oscilan entre 7.25% y 8.50% así como 6.75% y 8.50% respectivamente.

16. Pagarés financieros

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Moneda nacional		
Pagarés ARRENDA V	Q 57,477,000	Q 54,222,000
Pagarés Inversión privada	1,530,000	-
Moneda extranjera		
Pagarés ARRENDA VI (a)	4,424,000	4,364,000
Pagarés Inversión privada	210,000	-
Diferencial cambiario	30,883,339	29,266,075
	<u>Q 94,524,339</u>	<u>Q 87,852,075</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este monto incluye pagarés financieros a favor de la compañía asociada Rentas y Cobros, S. A., los montos de los pagarés Arrenda VI ascendían a Q 5,058,577 y Q 5,086,125 respectivamente. (Ver nota 27 a los estados financieros)

17. Cuentas por pagar

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

	2025	2024
Proveedores de bienes para arrendar	Q 13,155,383	Q 24,531,215
Depósitos para arrendamientos futuros	11,012,198	4,135,106
Acreedores (a)	5,434,352	4,525,829
Otras obligaciones	2,272,719	3,183,559
Dividendos	885,562	645,445
Seguros contratos de arrendamiento corto plazo	754,132	697,798
Impuesto Sobre la Renta por pagar	622,080	438,070
Impuestos por pagar	186,536	141,471
Bono 42-92 (Bono 14)	118,655	115,805
Honorarios, trámites y servicios	113,341	132,076
Cuotas por pagar al IGSS	41,669	40,475
Otras cuentas por pagar (b)	132,730	138,371
	<u>Q 34,729,357</u>	<u>Q 38,725,220</u>

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

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

18. Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros Contratos de Arrendamiento Largo Plazo", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar". Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los seguros no vencidos ascendían a Q 10,155,135 y Q 10,725,876 respectivamente.

19. Productos por devengar

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

	2025		2024	
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q	75,731,527	Q	66,852,564
Productos por devengar por contratos de arrendamiento en dólares a)		14,503,199		6,622,189
		<u>90,234,726</u>		<u>73,474,753</u>
Productos por devengar contratos en jurídico a)		556,403		559,050
Productos por devengar factoraje contratos de arrendamiento		146,772		146,772
		<u>90,937,901</u>		<u>74,180,575</u>
Menos – Porción corriente		(41,838,090)		(36,374,582)
Porción no corriente	Q	<u>49,099,811</u>	Q	<u>37,805,993</u>

- a)** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor de los productos por devengar en dólares ascendía a US\$ 1,955,686 y US\$ 922,759 respectivamente.

20. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de la República de Guatemala, toda sociedad debe separar anualmente, como mínimo, el 5% de sus utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida como dividendos, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual correspondiente a la reserva legal antes mencionada. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a Q 22,458,980 y Q 20,376,992 respectivamente.

21. Ingresos financieros

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

	2025		2024	
Productos de arrendamiento	Q	48,501,168	Q	40,578,802
Productos contratos factoring		16,246,842		9,322,247
Comisiones por contratos		4,806,531		4,476,478
Ingresos por opciones de compra		3,180,824		2,972,080
Primas de seguros equipo de arrendamiento		3,028,029		2,904,353
		<u>75,763,394</u>		<u>60,253,960</u>
Liquidaciones anticipadas y otros (a)		4,735,369		1,255,123
	Q	<u>80,498,763</u>	Q	<u>61,509,083</u>

- (a)** Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron cancelados de forma anticipada 11 y 9 contratos de arrendamiento financiero, respectivamente.

22. Costo de financiamiento

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

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Intereses–			
Préstamos bancarios	Q 5,810,155	Q	3,047,490
Pagarés ARREND A V	4,097,507		3,839,604
Pagarés ARREND A VI	1,776,802		1,755,365
	<u>11,684,464</u>		<u>8,642,459</u>
Comisiones por colocación–			
Pagarés ARREND A V	197,200		176,433
Pagarés ARREND A VI	83,767		87,058
Otros costos menores	291,825		225,212
	<u>572,792</u>		<u>488,703</u>
Costo de arrendamiento financiero	12,257,256		9,131,162
Costos por liquidaciones anticipadas y otros	4,491,145		1,011,741
	<u>Q 16,748,401</u>	Q	<u>10,142,903</u>

23. Gastos de administración

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

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 11,721,074	Q	10,257,117
Otras remuneraciones	3,902,882		3,060,077
Indemnizaciones	3,393,066		1,256,711
Gastos generales	2,541,937		2,445,075
Gastos de oficina y contratos	1,614,180		2,349,985
Depreciaciones y amortizaciones	920,974		920,850
	<u>Q 24,094,113</u>	Q	<u>20,289,815</u>

24. Otros ingresos (gastos) -Neto

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

		2025		2024
Otros ingresos–				
Ingresos por cobro de mora	Q	2,293,699	Q	1,096,123
Arrendamientos operativos		588,382		454,562
Trasposos		533,273		388,670
Re-expresión cuentas de balance		209,820		-
Ingresos por operaciones de seguros		180,906		155,672
Intereses inversiones		80,889		496,893
Indemnización seguros		71,028		25,185
Otros ingresos		45,892		86,721
Intereses ganados en cuentas bancarias		14,540		18,602
Venta de activos		9,845		681,605
Rescisión de contratos		1,339		69,863
		<u>4,029,613</u>		<u>3,473,896</u>
Otros gastos–				
Costo de trasposos		(114,615)		(97,284)
Comisiones bancarias y financieras		(35,681)		(140,044)
Diversos		(6,232)		(4,381)
Costo por venta de activos		(23)		(420,301)
Re-expresión cuentas de balance		-		(523,333)
		<u>(156,551)</u>		<u>(1,185,343)</u>
	Q	<u>3,873,062</u>	Q	<u>2,288,553</u>

25. Impuesto Sobre la Renta

La Compañía se encuentra inscrita en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas y la determinación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2025	2024
Ingresos del período -		
Ingresos del giro habitual	Q 84,381,590	Q 63,702,290
Ingresos de otras categorías de renta	4,389,898	6,040,120
Otros ingresos	41,512	83,589
Total ingresos del período	<u>88,813,000</u>	<u>69,825,999</u>
Menos ingresos de otras categorías de renta		
Ingresos por participación de utilidades (dividendos)	(4,284,624)	(4,843,020)
Ventas de activos	(9,845)	(681,605)
Intereses bancarios e inversiones	(95,429)	(515,495)
Total de ingresos de otras categorías de renta	<u>(4,389,898)</u>	<u>(6,040,120)</u>
Efecto fiscal diferencial cambiario declarado vs. acumulado (a)	272,456	64,439
Renta imponible del año	<u>84,695,558</u>	<u>63,850,318</u>
Impuesto sobre la Renta (ISR)		
Base sobre Q 30,000 mensuales 5%	18,000	18,000
Excedente 7%	5,903,489	4,444,322
ISR utilidades de actividades lucrativas	5,921,489	4,462,322
ISR rentas de capital y ganancias de capital	252,676	327,412
ISR gasto del año	<u>Q 6,174,165</u>	<u>Q 4,789,734</u>

- a) Consiste en la diferencia de las ganancias por re-expresión cambiaria, debido que la base de renta imponible de las declaraciones mensuales se tomó la ganancia generada en cada mes declarado y al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentó un valor acumulado menor.

26. Participación en utilidades de subsidiaria

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Rentas y Cobros, S.A. por el registro de la participación en los resultados, proporcionalmente al valor patrimonial de Rentas y Cobros, S. A. (compañía emisora) que para los años 2025 y 2024 asciende a Q 4,284,624 y Q 4,843,020 respectivamente. Ver nota 13 a los estados financieros.

27. Compañías relacionadas

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

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

	2025	2024
Activos:		
Inversiones		
9,999 acciones con valor nominal de		
Q 100 cada una, que representan el 99%		
del capital pagado	Q 999,900	Q 999,900
Utilidad por participación en subsidiaria	4,284,624	4,843,020
(Ver Nota 13)	<u>Q 5,284,524</u>	<u>Q 5,842,920</u>
Pasivos		
Pagarés financieros ARRENDA VI		
(Ver Nota 16)	Q 5,058,577	Q 5,086,125
Depósitos en garantía	59,847	60,034
	<u>5,118,424</u>	<u>5,146,159</u>
Ingresos		
Servicios de arrendamiento	Q 498,999	Q 373,987
Egresos		
Intereses	Q 205,647	Q 208,253
Servicios de outsourcing	403,572	133,979
	<u>Q 609,219</u>	<u>Q 342,232</u>

28. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

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

El 23 de agosto de 2004, la Compañía fue autorizada como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE, por consiguiente, la Compañía debe elaborar los programas, normas, procedimientos y controles internos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía ha entablado 33 procesos en contra de 14 clientes para la recuperación de saldos por Q 19,262,759 para esos años, correspondientes a deuda, rentas y bienes. Los mandatarios legales de la Compañía a cargo de las demandas,

manifestaron que las expectativas de los procesos judiciales es obtener el pago de las rentas reclamadas.

29. Administración integral de riesgos

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

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

(a) Riesgo de crédito

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

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

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

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

(c) Riesgo de tipo de cambio

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

(d) Riesgo de variaciones en tasas de interés

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

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

(e) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

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

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

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

La Compañía minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Cliente" y "Conozca a su Empleado" las cuales comprenden el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas. Con fecha 18 de diciembre de 2019 fueron aprobados los Manuales por el Consejo de Administración, estos son la versión 2 para ARCESA., con base a revisión anual fue modificado el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, Prevención del Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva, actualizado y modificado según acta notarial de fecha 17 de mayo de 2023, aprobado por el Consejo de Administración asentado en libro de acta 09-2023, de fecha 10 de mayo de 2023.

(g) Riesgo operacional

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

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

(h) Riesgo tecnológico

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

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

(i) Riesgo de país

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

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

* * * * *