



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Al Consejo de Administración y a la
Asamblea General de Accionistas:
Almacenadora Corporativa, S. A.**

Opinión con Salvedad

Hemos auditado los estados financieros de **Almacenadora Corporativa, S. A. (la Almacenadora)**, que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Estado de Resultados, el Estado de Movimientos del Capital Contable y el Estado de Flujos de Efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Estos estados financieros han sido preparados por la Administración de Almacenadora Corporativa, S.A., de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la Opinión con Salvedad de nuestro informe, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Movimientos del Capital Contable y el Estado de Flujos de Efectivo, adjuntos de **Almacenadora Corporativa, S. A.** al 31 de diciembre de 2025 y 2024, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera, los resultados de operación, el movimiento del capital contable y los flujos de efectivo de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria, según se describe en la **Nota 3** a los estados financieros.

Fundamento de la Opinión con Salvedad

- 1) Como se observa en la **Nota 26, inciso a)**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, Almacenadora Corporativa, S.A., inició el proceso Contencioso Administrativo 01011-2019-00078, interpuesto contra la Junta Monetaria, sobre las resoluciones en que dicha institución autorizó a la Superintendencia de Bancos a realizar el cobro de mora sobre las cuotas de inspección que Almacenadora Corporativa, S.A. tiene pendientes de pago, por los periodos 2011 al 2014, y que están provisionadas como se muestra en la **Nota 10** y **Nota 14**.

La solicitud de provisión de la mora generada por dichas cuotas no se ha realizado. El monto al que asciende la mora no contabilizada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es por Q 8,526,300 y Q 7,874,590, respectivamente.

El consejo de administración de Almacenadora Corporativa, S.A., concluyó que no es procedente el registro de la obligación de la mora y su pago, según las solicitudes realizadas por la Superintendencia de Bancos, debido a que consideran que tienen la certeza jurídica de que este cobro no procede.

Como parte de los procedimientos de auditoría que nos requieren las Normas Internacionales de Auditoría, confirmamos con los abogados de Almacenadora Corporativa, S.A., la probabilidad de ganar el proceso judicial Contencioso Administrativo planteado contra la Junta Monetaria por parte de Almacenadora Corporativa, S.A., y nos confirmaron que tienen plena certeza que se ganará el caso.

A su vez, por medio de su asesor jurídico general, la Superintendencia de Bancos nos confirmó en períodos anteriores conforme a nuestra solicitud, que Almacenadora Corporativa, S.A., ya ha promovido una serie de procesos judiciales con el propósito de impugnar el cálculo de las cuotas adeudadas, que estos no han sido favorables para esta última y que ha solicitado la contabilización de la mora generada por dichas cuotas.

Por lo tanto, ante las opiniones encontradas que tienen el consejo de administración de Almacenadora Corporativa, S.A., sustentada por la opinión de sus asesores jurídicos y la del asesor jurídico general de la Superintendencia de Bancos, no fue posible determinar la certeza de provisionar o no el monto de mora en los estados financieros de Almacenadora Corporativa, S.A., al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas, se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor, en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables al ejercicio de la auditoría en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

Párrafo de Énfasis

Base contable

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la **Nota 3** a los estados financieros que describe la base contable utilizada en la preparación de los mismos. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base de contabilidad establecida en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria, la cual difiere en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera, como se indica en la **Nota 4**.

Revelación suficiente

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la **Nota 10** a los estados financieros, en la que se detalla el saldo de Cuentas por Pagar. Al 31 de diciembre de 2024, dicho saldo incluye una provisión por arrendamientos de Q 1,834,456, relacionada con el litigio mencionado en la **Nota 26 b)**. Durante el periodo contable 2024, la Administración, consideró prescrita una parte de dicho arrendamiento por Q 1,203,767, basándose en el Código Procesal Civil y Mercantil, importe que fue compensado contra gastos por la asesoría legal en el litigio mencionado. Esta situación hace que no se cuente con revelación suficiente de dichas cuentas, aunque no afecta el resultado del periodo.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros de los períodos antes mencionados. Hemos tratado estas cuestiones en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

- a) **Base Contable de la Acumulación o Devengo:** La Administración registra las operaciones de la compañía de acuerdo a lo establecido en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria, el que establece que los estados financieros deben prepararse sobre la base de la acumulación o del devengo contable, la cual establece que los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconozcan cuando ocurren o se conocen. Para la aplicación de la base de acumulación o devengo se deben observar los criterios para aplicar el método establecido en dicho manual.

Los ingresos relacionados con intereses, intereses devengados no percibidos, comisiones y rentas deben ser registrados en el resultado del período. Los ingresos devengados por conceptos distintos son registrados en cuentas de balance y reconocidos en el resultado hasta el momento en que sean efectivamente percibidos. Los ingresos devengados no percibidos que muestren un atraso de 30 días calendario para inversiones en títulos-valores y 90 días calendario para el resto de sus operaciones y servicios deben ser suspendidos y registrarse en cuentas de orden.

Tratamiento en nuestra auditoría: Para verificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de

la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria, relativos al registro razonable de los ingresos, se analizó lo siguiente:

- Se efectuaron pruebas selectivas con relación a la selección aleatoria de productos almacenados para verificar la fecha de ingreso de los productos almacenados cumpla con el criterio de registro de los ingresos devengados no percibidos y que hayan sido registrados oportunamente.
- Se evaluó el proceso de control establecido en el resguardo de las mercaderías depositadas.
- Se analizó la cartera de cuentas pendientes de cobro y se calculó la antigüedad de los saldos para verificar la estimación razonable de las cuentas de orden.
- Evaluamos que las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros son suficientes y adecuadas.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, emitido por la Junta Monetaria, el cual representa una base de contabilidad diferente a las Normas Internacionales de Información Financiera, y también es responsable del control interno que la Administración determine necesario para emitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa de acuerdo con la realidad. Los encargados del gobierno son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede esperarse, razonablemente, que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

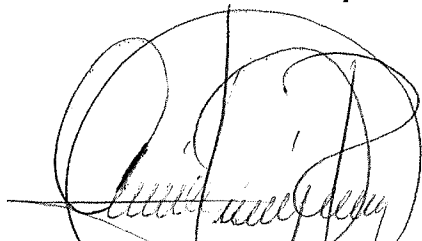
Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- b. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para 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.

- c. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d. Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Díaz Reyes & Asociados, S. C.

Firma Miembro Independiente de Moore Global Network Limited



Lic. Julio Cesar Díaz Reyes
Colegiado CPA 7,590

Lic. Julio Cesar Díaz Reyes
No. Colegiado CPA 7590

Guatemala, 16 de febrero de 2026.