

## Estimados Socios Inversionistas:

Es un placer presentarles el informe financiero correspondiente al primer semestre de PD+ (julio 2023 a diciembre 2023), donde se destacan nuestros tres estados financieros: el Balance General, el Estado de Resultados y el Estado de Flujos de Efectivo. Además, nos complace compartir con ustedes la carta emitida por nuestros auditores externos, la cual detalla el alcance y la conclusión de la reciente consultoría financiera realizada.

Durante este periodo, nuestra empresa ha reafirmado su compromiso inquebrantable con la excelencia y la transparencia en cada una de sus operaciones. A través de este documento, aspiramos brindarles una visión detallada y transparente de nuestro desempeño financiero, así como de las evaluaciones realizadas por nuestros auditores externos.

La consultoría financiera externa llevó a cabo una evaluación de nuestros estados financieros, con el objetivo de identificar cualquier posible error significativo en nuestras cuentas y en la gestión contable de la empresa.

Agradecemos sinceramente tu confianza y apoyo mientras navegamos por este emocionante viaje de inversión inmobiliaria. Sin más preámbulos, te invitamos a sumergirte en la valiosa información proporcionada en la carta de los auditores y en el análisis de los estados financieros del semestre 2023.





### **Informe de los procedimientos acordados de consultoría**

A la Junta Directiva y a los accionistas de  
**Portafolio Diversificado**

#### **Alcance de nuestro trabajo**

Hemos sido designados por Portafolio Diversificado (el Grupo) para llevar a cabo un "trabajo de consultoría" de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, tal como se define en las Normas Internacionales sobre Trabajos de Aseguramiento, para informar sobre los saldos al 31 de diciembre de 2023 y los resultados correspondientes del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Excepto por lo descrito en el párrafo anterior, donde se establece el alcance de nuestro compromiso, no hemos realizado procedimientos de aseguramiento sobre el resto de la información incluida en el Informe y, en consecuencia, no expresamos una opinión sobre esta información.

#### **Responsabilidades de Portafolio Diversificado**

La administración de Portafolio Diversificado es responsable de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, en todos los aspectos materiales. Esta responsabilidad incluye el establecimiento y mantenimiento de controles internos, el mantenimiento de registros adecuados y la realización de estimaciones que sean relevantes, de forma tal que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error.

#### **Responsabilidades de DLM Auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en realizar una consultoría sobre los saldos al 31 de diciembre de 2023. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Norma Internacional para trabajos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica ("ISAE 3000"). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas requiere que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales, y emitir un informe. La naturaleza, oportunidad y el alcance de los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluida la evaluación del riesgo de que se produzcan errores materiales, ya sea por fraude o por error. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base razonable para emitir nuestra opinión. Nuestra independencia y control de calidad.



Hemos mantenido nuestra independencia y confirmamos que cumplimos los requisitos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) ("Código de Ética del IESBA") y tenemos las competencias y la experiencia necesarias para llevar a cabo este trabajo de aseguramiento.

Como Integrante de DLM Auditores nos apegamos a la Norma Internacional de Control de Calidad 1 "Control de Calidad para Firmas que realizan Auditorías y Revisiones de Estados Financieros, y otros trabajos de Aseguramiento y Servicios Relacionados", y en consecuencia mantenemos un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales, requisitos legales y reglamentarios aplicables.

#### **Descripción de los procedimientos realizados**

Nuestros procedimientos realizados se centraron en lo siguiente:

- Recibimos los estados financieros al 31 de diciembre de 2023
- Realizamos la revisión de las partidas clave del estado financiero al 31 de diciembre de 2023
- Recomendamos los ajustes necesarios para llevar las cifras al 31 de diciembre de 2023.
- Presentamos el estado financiero consolidado de Portafolio Diversificado y compañías subsidiarias.
- Concluimos sobre las cifras presentadas.

También realizamos otros procedimientos que consideramos necesarios en las circunstancias.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y sus resultados correspondientes del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 están libres de errores materiales.

Se extiende el presente informe a solicitud de Portafolio Diversificado, para fines de su presentación a la Junta Directiva.

**DLM Auditores**  
Guatemala, 20 de febrero de 2024

## Balance General 2023

<b>ASSETS</b>		<b>31/12/2023</b>
Banks	\$	314.50
Documents and accounts receivable	\$	2,479.76
Investment property	\$	5,104.28
Goodwill	\$	9,982.18
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>\$</b>	<b>17,880.73</b>

  

<b>LIABILITIES</b>		
Suppliers	\$	226.10
Accounts Payable	\$	764.72
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>\$</b>	<b>990.82</b>

  

<b>STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH</b>		
Authorized, suscribed and paid capital	\$	17,097.06
Net income	\$	1,385.69
Other results	\$	-40.89
Accumulated Gain(losses)	\$	-1,551.95
<b>TOTAL STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH</b>	<b>\$</b>	<b>16,889.91</b>
<b>LIABILITIES + STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH</b>	<b>\$</b>	<b>17,880.73</b>

Cifras en miles

# Balance General 2023

## **ASSETS:**

1. **Banks:** Al cierre del 2023 se muestra una disponibilidad en bancos de **\$314,498**.
2. **Documents and accounts receivable:** Al cierre del 2023 el monto de cuentas por cobrar asciende a un total de **\$2,479,762**.
3. **Investment Property:** Al cierre del 2023 el valor de propiedad asciende a un monto de **\$5,104,281**.
4. **Goodwill:** El valor del intangible de las casas registrados el cierre del 2023 asciende a **\$9,982,184** cuyo valor es resultado del ARV (After repair Value), el cual se estará actualizando anualmente para reflejar la apreciación de las propiedades.

**TOTAL ASSETS: \$17,880,726**

## **LIABILITIES:**

5. **Suppliers:** Por un valor de **\$226,097** cuentas por pagar a contratistas quienes tienen a cargo las remodelaciones de las propiedades.
6. **Accounts Payable:** Por un valor de **\$764,717** relacionado cuentas por pagar a proveedores varios por conceptos de gastos operativos..

**TOTAL LIABILITIES: \$990,815**

## **STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH**

7. **Authorized, subscribed and paid capital:** Por un valor de **\$17,097,060** relacionado al capital pagado de todos los socios que forman parte del fondo.
8. **Net Income:** Utilidad Neta por un monto de **\$1,385,690** del periodo 2023 que incorpora los resultados del primer semestre ya que consolida las LLC en su periodo completo ya que la norma lo requiere.
9. **Other Results:** Monto de gastos no deducibles por un valor de **-\$40,887**
10. **Accumulated gain(losses):** Por un valor de **-\$1,551,952** relacionado a las ganancias distribuidas a lo largo del período y como resultado de la consolidación de EEFF en la unificación del fondo.

**TOTAL STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH:\$16,889,911**

**TOTAL LIABILITIES + STOCKHOLDERS EQUITY OR NETWORTH: \$17,880,726**

## Estado de Resultados 2023

	31/12/2023	% sobre ingresos
<b>NET SALES</b>		
Income from provision of service	\$ 3,041.95	100%
<b>Total Income</b>	<b>\$ 3,041.95</b>	<b>100%</b>
<b>COST OF SALES</b>		
Remodeling costs	\$ 101.88	3%
<b>Total Costs of sales</b>	<b>\$ 101.88</b>	<b>3%</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 2,940.07</b>	<b>97%</b>
<b>EXPENSES</b>		
Operating Expenses	\$ 498.83	16%
Amortization	\$ 255.95	8%
Repairs and maintenance	\$ 199.00	7%
Property Expenses	\$ 102.64	3%
<b>TOTAL EXPENSES</b>	<b>\$ 1,056.42</b>	<b>35%</b>
<b>OTHER PRODUCTS &amp; EXPENSES</b>		
Other Products	\$ 316.92	10%
Other Expenses	\$ 23.51	1%
<b>Total Other Products &amp; Expenses</b>	<b>\$ 293.41</b>	<b>10%</b>
<b>Profit of the year</b>	<b>\$ 2,162.99</b>	<b>71%</b>
Impairment of Assets	\$ -1,504.90	-49%
<b>Operating Profit</b>	<b>\$ 672.16</b>	<b>22%</b>
Taxes	\$ 14.07	0%
<b>Net Income</b>	<b>\$ 658.09</b>	<b>22%</b>
Impairment of Assets	\$ 1,504.90	49%
Amortization	\$ 255.95	8%
<b>Adjusted Net Income</b>	<b>\$ 2,418.94</b>	<b>80%</b>

Cifras en miles

# Estado de Resultados 2023

1. **Income from provision of service:** Al cierre del 2023 se obtuvo un ingreso total de **\$3,041,945.20** relacionado a las ventas de propiedades equivalente a **\$2,848,009.63** e ingresos por rentas de **\$193,935.57**.
2. **Remodeling Costs:** El costo de las remodelaciones de las casas vendidas suma un total de **\$101,876**. Es importante resaltar que al cierre de Diciembre 2023 casi la totalidad de las propiedades se encontraba en proceso de remodelación y por ende el bajo monto reflejado acá corresponde a lo pagado al cierre. Ver las cuentas por pagar a contratistas en el balance general.

## **Utilidad Bruta: \$2,940,069.2**

3. **Operating Expenses:** Los gastos realizadas en el año 2023 para mantener la operaciones fueron de **\$498,829.68** asociados a las operaciones del fondo en donde se destacan pagos de planilla, publicidad, gastos comerciales, etc.
4. **Amortization:** Los gastos relacionados a la amortización del Goodwill fueron de **\$255,953**. El goodwill o valor intangible es el resultado de la unificación del fondo y la norma contable requiere amortizar a un período de 20 años.
5. **Repairs and maintenance:** Los gastos relacionados a las reparaciones y mantenimiento de las viviendas que pertenecen a la empresa que todavía no estan vendidas suman un total de **\$198,998.25**
6. **Property Expenses:** Los gastos de propiedad comprenden los gastos legales, de utilidades, impuestos, seguro y manejo de las propiedades el cual suma un total de **\$102,643.65**.
7. **Other Products:** ingresos relacionados a que se quedaron reservados para compras de propiedades y gastos del holding, el cual suma un total de **\$316,922.18**.
8. **Other Expenses:** Esta cuenta contiene cualquier gasto no relacionado a la operaciones que se realizó durante el 2023 el cual suma un total de **\$23,510.15**.
9. **Impairment of Assets:** Este rubro contiene el registro del reconocimiento del deterioro sobre las propiedades no arrendadas por ser tomadas como propiedades de inversión en lugar de propiedades de vivienda el cual actúa en lugar de la depreciación y suma un total de **\$1,504,898**. El deterioro se debe entender como el costo de oportunidad de no tener no arrendamiento.

## **Utilidad Operativa: \$672,158.65**

10. **Taxes:** El gasto relacionado al pago de impuestos sobre las ganancias del año es de **\$14,068.07**.

## **Utilidad Neta: \$658,090.58**

11. **Adjusted Net Income:** La ganancia sin incluir los rubros que no son salidas de dinero reales como "Impairment of Assets" y "Amortization". Este monto es una vista estrictamente administrativa.

## **Utilidad Neta Ajustada : \$2,418,941.58**

## Flujo de Caja 2023

Cash flow for operating activities	31/12/2023	
Profit of the year	\$	1,344.80
Accumulated gain(losses)	\$	-1,551.95
Asset impairment	\$	1,504.90
Goodwill	\$	255.95
Suppliers	\$	123.97
Documents and accounts receivable	\$	-1,584.59
Account payable	\$	-76.82
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>\$</b>	<b>16.26</b>
Net increase in cash	\$	16.26
Cash at beginning of the year	\$	298.23
<b>Cash and equivalents at the end of the year</b>	<b>\$</b>	<b>314.50</b>

- El dinero disponible al inicio del ejercicio de PD+ asciende a **\$298,234**. Al concluir el ejercicio a diciembre 2023 la disponibilidad ascendió a **\$314,498**. Si bien el incremental fueron únicamente **\$16,264**, es importante mencionar el fuerte rubro en préstamos de **\$1,584,586** obedeciendo a que el 53% de las casas fueron compradas en préstamo y su desembolso será en 2024.



En Conclusión, confiamos en que la información presentada en este reporte ha brindado una visión completa y transparente de la salud financiera de nuestra empresa durante el periodo analizado. Tanto los estados financieros clave como la carta de la consultoría financiera externa reflejan nuestro compromiso con la excelencia y la transparencia en todas nuestras operaciones.

Agradecemos sinceramente a todos nuestros valiosos socios inversionistas por su continua confianza y apoyo inquebrantable. Nos comprometemos a seguir trabajando arduamente para maximizar los rendimientos y continuar construyendo un futuro financiero sólido y próspero para todos nosotros. Si tienen alguna pregunta o inquietud adicional, no duden en ponerse en contacto.

Una vez más, gracias por su confianza,

Equipo de Finanzas,

