

PROSPECTO DE EMISIÓN DE PAPEL BURSÁTIL
MONTO DE LA EMISIÓN: US\$20,000,000.00
EMISOR: INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN: PBIMSA03
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS¹

Naturaleza del Valor:	Los valores a emitirse son títulos de deuda, consistentes en obligaciones representadas por papeles bursátiles negociables y, representadas por anotaciones electrónicas en cuenta, a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del Emisor.
Clase de Valor:	Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00).
Forma de Representación de los Valores:	Los valores serán representados por medio de anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Negociabilidad:	En la Bolsa de Valores de El Salvador por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella.
Moneda de negociación:	En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.
Redención de los valores:	Se podrán hacer redenciones anticipadas de capital, parciales o totales a partir del sexto mes después de cada tramo de la emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.
Plazo de la Emisión:	El plazo máximo del programa de emisión es de once años contados a partir de la fecha de autorización de inscripción de la Emisión por parte de la Bolsa de Valores, dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: A) Desde 15 días hasta 3 años. B) dentro de los once años de autorización para su negociación, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. La intención del emisor es llevar a cabo colocaciones de Papeles Bursátiles cualquier día hábil que requiera financiarse. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.
Garantía de la Emisión:	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos del Papel Bursátil podrán estar garantizados con alguna de las siguientes figuras, o una combinación de dos o más de ellas: garantías reales con activos tangibles o intangibles; avales; bancarias; o de seguros. No obstante, se podrá emitir tramos sin una garantía específica.
Rendimiento o Tasa de Interés:	Los Papeles Bursátiles se podrán colocar a descuento o a valor nominal devengando una tasa de interés establecida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. Cuando la colocación sea a descuento, esta otorgará a sus tenedores una ganancia producto del diferencial entre el precio de adquisición por parte del inversionista y el precio de redención por parte del emisor en el caso de que el inversionista los mantenga hasta su vencimiento; o su precio de venta, en el caso de que este opte por venderlos en el mercado secundario antes de su fecha de amortización. Cuando la colocación sea a valor nominal devengando una tasa de interés, pagará intereses de forma periódica, ya sea con tasa fija o variable, con diferentes modalidades de amortización de capital y con un plazo máximo de tres años, de la siguiente manera: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. Cuando se trate de una tasa fija, el emisor establecerá la tasa a pagar previo a la colocación de cada tramo. Cuando se trate de una tasa variable, la tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP) para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a cualquiera de los plazos que sean publicados por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar para el cálculo de la tasa de interés otras tasas de referencia reconocidas y aceptadas internacionalmente. En estos casos la tasa de interés de cada tramo y los reajustes se calcularán sobre la base de la Tasa correspondiente publicada como máximo en los siete días anteriores a la fecha de la primera negociación de cualquier tramo o al reajuste. Cuando la tasa de interés sea variable a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Los reajustes de la tasa de interés deberán de ser comunicados por el emisor especificando el cálculo de la tasa de referencia y la sobretasa. La notificación se deberá remitir a la Bolsa por los medios que ésta determine, a más tardar el día hábil siguiente de la publicación de la tasa de referencia, adjuntando una copia de la publicación que fue base para el reajuste.

Clasificación de Riesgo:

Pacific Credit Rating, S.A de C.V., Clasificadora de Riesgo, asignó en sesión de su comité No.100/2023, de fecha 14 de julio de 2023, la clasificación de "A+" para tramos de largo plazo con garantía específica y "A" para tramos de largo plazo sin garantía específica; y "N-2" para tramos de corto plazo; todos con perspectiva Estable, con información financiera no auditada al 30 de abril de 2023.

***Ver características completas en apartado "Características de la Emisión".**

RAZONES LITERALES

1. "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
2. "La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
3. "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto".

AUTORIZACIONES COMO EMISOR DE VALORES

- (i) Acuerdo segundo de Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., en acta No. 13 de fecha 17 de marzo de 2016, en el cual se acuerda inscribirse como emisor de valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión CD-30/2016 de fecha 18 de agosto de 2016, autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público de la Superintendencia como Emisor de Valores a Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.
- (iii) Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en su sesión de Junta Directiva número JD-14/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, acordó autorizar a la Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., como emisor de valores.

AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN

- (i) Acuerdo de Junta Directiva del emisor según consta en el punto segundo del Acta No. 67 de fecha 25 de abril de 2023, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión No. CD-51/2023 de fecha 17 de octubre de 2023, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión denominada PBIMSA03 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante sesión de Junta Directiva número JD-30/2023 de fecha 21 de noviembre de 2023, acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil denominada PBIMSA03 de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Contraportada

Emisor:

Nombre: INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
Dirección: Edificio Avante, nivel 9, oficina 9-10.
Urb. Madre Selva 3, Calle Llama del Bosque Poniente, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán,
La Libertad.
Teléfono: 2567-6791
Página web: <http://casadeoroq.com>
Correo electrónico: salvarenga@casadeoroq.com
Nombre de contacto: Ingrid Durán Garay
Correo electrónico de contacto: iduran@casadeoroq.com

Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección: 57 Avenida Norte, No 130, Edificio SOGESA, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2121-1800
Página web: www.sgbsal.com
Correo electrónico: info@sgbsal.com
Nombre de contacto: Ana Patricia Duarte de Magaña
Correo electrónico de Contacto: pmagana@sgbsal.com

Superintendencia del Sistema Financiero:

Dirección: Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17,
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.
Teléfono: 2268-5700 y 2133-2900
Página web: <http://www.ssf.gob.sv/>
Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv

Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:

Dirección: Edificio Bolsa de Valores, Av. Las Carretas y Boulevard Merliot Norte,
Urbanización Jardines de La Hacienda, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Teléfono: 2212-6400
Página web: www.bolsadevalores.com.sv
Correo electrónico: info@bolsadevalores.com.sv

Audidores Externos Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.:

Nombre: Romero Portillo & Asociados, S.A. de C.V.
Dirección: 1ª Calle Poniente y 47 Av. Norte, Apto 12-B, Col. Flor Blanca Cond. Villas de
Normandía, San Salvador
Teléfono: 2260-9000
Nombre de contacto: Victor Romero
Correo electrónico de contacto: vromero.rpya@gmail.com
Página web: www.uhy-sv.com

Asesores Legales de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.:

Nombre: Dr. Oscar Armando Calderón Arteaga
Dirección: Blvd. Del Ejercito Nacional, km 3.5, Soyapango, San Salvador
Teléfono: 2567-6793
Correo electrónico de contacto: ocalderon@sigmaq.com
Página web: www.sigmaq.com

Índice

Contraportada	3
Declaración de Veracidad	5
Carta del Presidente	7
Aspectos Generales	8
Antecedentes	9
Hechos Relevantes	10
Mercados Principales	12
Estructura Organizativa	12
Junta Directiva	13
Alta Gerencia	13
Curriculum Vitae del Presidente	14
Curriculum Vitae del Vice-presidente	15
Curriculum Vitae del Director Secretario	16
Curriculum Vitae del Director Suplente	17
Curriculum Vitae del Gerente General	18
Grupo Empresarial	19
Características de la Emisión	20
Autorizaciones	25
Indicadores Financieros	25
Clasificación de Riesgo de la Emisión	26
Factores de Riesgo	27
Procedimiento a seguir en caso de mora o Acción Judicial en Contra del Emisor	29
Tratamiento Fiscal	29
Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo	30
Gobierno Corporativo	31
Razones Literales	31

ANEXOS

- Estados Financieros Comparativos con Notas de los Auditores Externos de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2021-2020 y 2022-2021
- Estados Financieros sin auditar de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 30 de septiembre de 2023.
- Estados Financieros Consolidados de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2021-2020 y 2022-2021.
- Informe de Calificación de Riesgo de la Emisión.
- Política Integral Casa de OroQ.
- Informe de Gobierno Corporativo Casa de OroQ.

Declaración de Veracidad

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador a las quince horas del día trece de febrero de dos mil veintitrés. Ante mí, INGRID GERALDINA CARDENAS HERRERA, notario de este domicilio, comparece: el señor Oscar Armando Calderón Arteaga, quien es de cuarenta y ocho años de edad, Abogado, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Número: cero cero nueve cinco ocho seis seis tres - nueve, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de **INMOBILIARIA MESOAMERICANA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos ocho cero dos uno dos - uno cero dos - cinco, en adelante denominada "**INMOBILIARIA MESOAMERICANA**", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: a) El Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil veintidós, ante mis oficios notariales, por el señor José Roberto Rivera Samayoa, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de dicha entidad, a favor del compareciente, Dr. Oscar Armando Calderón Arteaga, para que pueda comparecer al otorgamiento de actos como el presente, poder conferido por el término de dos años contados a partir de la fecha de su otorgamiento es decir del siete de diciembre de dos mil veintidós, los cuales vencen el siete de diciembre de dos mil veinticuatro, estando en dicho Poder, plenamente establecida y comprobada la existencia legal de la Sociedad, así como la personería de su representante legal señor José Roberto Rivera Samayoa, e inscrita en el Registro de Comercio de la República de El Salvador, el día ocho de diciembre de dos mil veintidós, al Número VEINTITRES del Libro DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE del Registro de Otros Contratos Mercantiles; y en tal calidad **BAJO JURAMENTO DECLARA:** Que la información proporcionada por mí presentado a la Casa Corredora de Bolsa, Servicios Generales Bursátiles Sociedad Anónima de Capital Variable, y que acompaña a la solicitud de registro de la emisión y que está contenida en el prospecto de la emisión es veraz, precisa y completa. Asimismo, adquiero el compromiso de mantener, en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia y la Bolsa de Valores de El Salvador y facilitar la información

requerida por la Ley. Así se expreso el otorgante a quien expliqué los efectos legales de este instrumento que consta de UN folio útil y leído que se lo hube íntegramente en un solo acto sin interrupción ratifica su contenido por estar redactado conforme a su voluntad y firmamos. DOY FE.



Carta del Presidente

Septiembre, 2023.

INVERSIONISTAS PRESENTE

En calidad de Presidente de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., presento el prospecto de Papel Bursátil que será transado en la Bolsa de Valores de El Salvador; estrategia que representa un rol muy importante en el fortalecimiento financiero de nuestra institución. Inmobiliaria Mesoamericana es una empresa en la que se busca crecer a través de adquisición de activos fijos y el subarrendamiento de los mismos, además de otros productos financieros que apoyen el desarrollo de sus clientes.

El objetivo de utilizar la herramienta de Emisión de Papel Bursátil busca generar una fuente adicional de recursos que permita llevar a cabo nuevas operaciones y también sustituir y mejorar las condiciones del financiamiento actual.

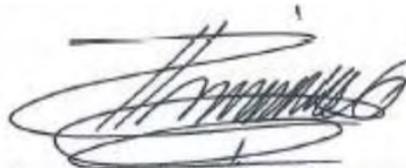
Inmobiliaria Mesoamericana, a la fecha ha desarrollado una buena reputación en el Mercado de Valores de El Salvador; en 2013 se llevó a cabo una Titularización de flujos provenientes de un contrato de arrendamiento llamado FTRTIME01, así como en 2016 se emitieron dos tramos de Certificados llamados CIIMSA01. Actualmente, Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con dos programas rotativos de Papel Bursátil denominados PBIMSA01 y PBIMSA02.

A la fecha, Inmobiliaria Mesoamericana ha cumplido con los pagos, covenants y resultados sin ningún inconveniente.

Las colocaciones de este Papel Bursátil ofrecen una excelente alternativa para colocar sus recursos financieros ofreciéndoles una buena rentabilidad y seguridad, por lo que aseguramos que los títulos se colocarán a la brevedad posible en el Mercado de Valores.

No me resta más que agradecer la confianza en nuestra institución e invitarlos a formar parte de este esfuerzo encaminado a seguir contribuyendo al desarrollo del país.

Atentamente,



Ing. José Roberto Rivera Samayoa
Presidente
INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A DE C.V

Aspectos Generales

DENOMINACIÓN

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se podrá abreviar INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A de C.V. El plazo de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. es por tiempo indefinido.

DOMICILIO

El domicilio de las oficinas principales de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V, está ubicado en Edificio Avante, nivel 9, oficina 9-10. Urb. Madre Selva 3, Calle Llama del Bosque Poniente, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

MISIÓN

Ofrecer financiamiento especializado a las empresas de Centroamérica, México y del Caribe.

VISIÓN

Ser reconocidos por las empresas de Centroamérica, México y del Caribe como uno de los oferentes más atractivos en servicios financieros especializados.

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

La administración de la Inmobiliaria, según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente, o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y un solo suplente, que se denominarán: Director Presidente, Director Vice-Presidente y Director Secretario. Tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, durarán en sus funciones siete años pudiendo ser reelectos.

PACTO SOCIAL VIGENTE

El pacto social vigente corresponde a la Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día diecisiete de julio del año dos mil doce, ante los oficios notariales del Licenciado Oscar Armando Calderón Arteaga, debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número DIECINUEVE del Libro DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de Sociedades el día veinte de Septiembre de dos mil doce, en la que se han incorporado íntegramente todas las cláusulas que conforman el Pacto Social que rige a la Sociedad.

PRODUCTOS Y SERVICIOS

- **Leasings:** Contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador.
- **Crédito Decreciente:** Es aquel crédito pactado para un plazo determinado, estableciendo cuotas de pago iguales y sucesivas hasta finalizar el préstamo.

- **ABL Factoring:** Es un tipo de financiamiento que se encuentra respaldado por los activos de la compañía, específicamente por aquellos generados a través de la cuenta por cobrar.
- **Línea de Abasto:** Consistente en facilitar una línea de compras. A través de la línea se gestionan los pagos de contado de las empresas hacia sus proveedores proporcionándoles una ventaja en la negociación de precios de compra.
- **Línea de Crédito Rotativa:** Se estipula un monto de cupo total, en base a la capacidad de pago del cliente, generalmente utilizado para cubrir necesidades de capital de trabajo.

LITIGIOS

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A de C.V., no posee ningún litigio promovido en contra de esta, ni sentencia condenatoria de pago que afecte o disminuya la capacidad de pago con respecto a la emisión correspondiente.

Antecedentes

Según Escritura Pública de Constitución otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas, del día veintiocho de febrero del año dos mil doce, ante los oficios del Notario José Roberto Matamoros Zelaya, debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número UNO del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, se constituyó la Sociedad "INMOBILIARIA MESOAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" de nacionalidad salvadoreña y con un plazo indeterminado.

Modificando su pacto social mediante escritura pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día diecisiete de julio del año dos mil doce, ante los oficios notariales del Licenciado Oscar Armando Calderón Arteaga, debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número DIECINUEVE del Libro DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de Sociedades el día veinte de Septiembre de dos mil doce, en la que se han incorporado íntegramente todas las cláusulas que conforman el Pacto Social que rige a la Sociedad.

El grupo SigmaQ en su proceso de consolidación de líneas de negocio y como parte de su estrategia corporativa, creó una división inmobiliaria diseñada para manejar los principales activos de producción. Esta empresa sería autosuficiente para realizar las principales inversiones de capital para cada una de las líneas de negocio del grupo.

Por lo tanto, como parte de su finalidad social, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. se encuentra habilitada para adquirir inmuebles y maquinaria y posteriormente darlos en arrendamiento. Es la empresa inmobiliaria y arrendadora del Grupo SigmaQ y poseedora de activos industriales con un valor de mercado superior a los \$20 millones y contratos de arrendamientos a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (CARSA).

La compañía cuenta con cuatro instrumentos bursátiles: una Titularización de la cual se realizó pago anticipado el 30 de diciembre de 2022, una emisión de Certificados de Inversión de los cuales se realizó la redención anticipada del tramo 1, el 22 de junio de 2020 y del tramo 2, el 07 de diciembre de 2021; de ambas líneas mencionadas anteriormente no hay saldo pendiente por pagar; asimismo, se tienen dos emisiones de Papel Bursátil

vigentes. En 2013 se lanzó al mercado su emisión de Valores de Titularización, dividida en dos tramos por un monto total de US\$9.3 millones, estos fondos serían destinados para pagar la adquisición de bienes inmuebles y maquinaria, objeto del Contrato de Arrendamiento. En octubre del 2016, se lanzaron en el mercado dos tramos de la emisión de Certificados de Inversión por un monto total de US\$3.5 millones destinados a la cancelación y sustitución de préstamos mercantiles, con la sociedad The Network Company Enterprises Inc., por deuda pública a través de la Bolsa de Valores.

Fue en 2020 cuando se autorizó su primera línea de Papel Bursátil, denominada PBIMSA01 por un monto de \$10 millones, lo cual estaría destinado a reestructuración de deuda y capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros, con dicha línea de emisión se ha colocado un total de \$39.74 millones en mercado primario, de los cuales el monto vencido asciende a \$29.95 millones. Por último, en 2021 se autorizó su segunda línea de Papel Bursátil, denominada PBIMSA02 por un monto de \$12.00 millones, de la cual se ha colocado un total de \$22.00 millones en mercado primario, de los cuales el monto vencido asciende a \$11.50 millones.

Inmobiliaria Mesoamericana, siendo parte del Grupo SigmaQ aplica los criterios y políticas vigentes, tales como: i) Comité de Auditoría, ii) Comité estratégico, iii) Comité de crédito, iv) Código de conducta, v) Manual de práctica corporativa, vi) Manual de políticas corporativas, vii) Normas y procedimiento corporativos, viii) Políticas corporativas de seguridad en tecnológica de información y comunicaciones, ix) Flujogramas de procesos, normas y procedimientos SAP. Todo lo anterior se encuentra debidamente soportado por la estructura de control interno cuyos objetivos son: Eficiencia y eficacia de las operaciones, Confiabilidad de la información financiera, Cumplimiento de leyes, reglamentos y políticas.

Hechos Relevantes

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 13 de febrero 2023.

1. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y Estado de Cambios en el Patrimonio del Ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.
2. Se nombró como Auditor Externo y Auditor Fiscal de la Sociedad a la firma profesional Romero Portillo y Asociados S.A. de C.V., para el ejercicio 2023 y se determinaron sus emolumentos.
3. Se acuerda que los Directores no devengarían emolumentos.

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 15 de febrero 2022.

4. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y Estado de Cambios en el Patrimonio del Ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.
5. Se nombró como Auditor Externo y Auditor Fiscal de la Sociedad a la firma profesional Ernst & Young El Salvador S.A. de C.V., para el ejercicio 2022 y se determinaron sus emolumentos.
6. Se acuerda que los Directores no devengarían emolumentos.

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 10 de febrero 2021.

7. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y Estado de Cambios en el Patrimonio del Ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.
8. Se nombró como Auditor Externo y Auditor Fiscal de la Sociedad a la firma profesional PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C.V., para el ejercicio 2021 y se determinaron sus emolumentos.
9. Se acuerda que los Directores no devengarían emolumentos.

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 19 de febrero 2020.

1. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y Estado de Cambios en el Patrimonio del Ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019.
2. Se nombró como Auditor Externo y Auditor Fiscal a la firma PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C.V., para el ejercicio 2020 y se determinaron sus emolumentos.
3. Un delegado de la Junta Directiva presentó al pleno un informe sucinto sobre los avances en torno al gobierno corporativo en la empresa y sus afiliadas; informe que fue aprobado por los accionistas.

En febrero de 2019, Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. adquirió un préstamo por un monto de US\$93,198.00 otorgado por el Banco de América Central S.A por un plazo de 5 años, con una tasa de interés efectiva de 7.00% para el financiamiento de maquinaria a la sociedad Sigma S.A. de C.V.

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 12 de febrero 2019.

1. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y el Estado de Cambios en el Patrimonio del ejercicio correspondiente al año 2018.
2. Se nombró como Auditor Externo a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTDA. DE C.V. una firma miembro de PWC INTERAMÉRICAS para el ejercicio 2019 y se determinaron sus emolumentos.
3. Se procedió a la elección de la nueva Junta Directiva para un nuevo periodo de siete años contados a partir del 28 de febrero de 2019, integrándola con los miembros y cargos siguientes:

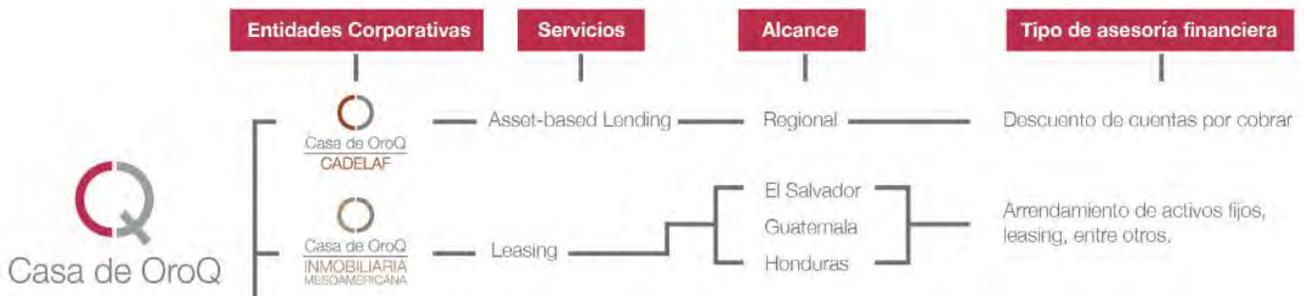
Presidente: Ing. José Roberto Rivera Samayoa
Vicepresidente: Lic. Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Secretario: Dr. Óscar Armando Calderón Arteaga
Director Suplente: Licda. Alejandra Yarhi Deneke

Mercados Principales

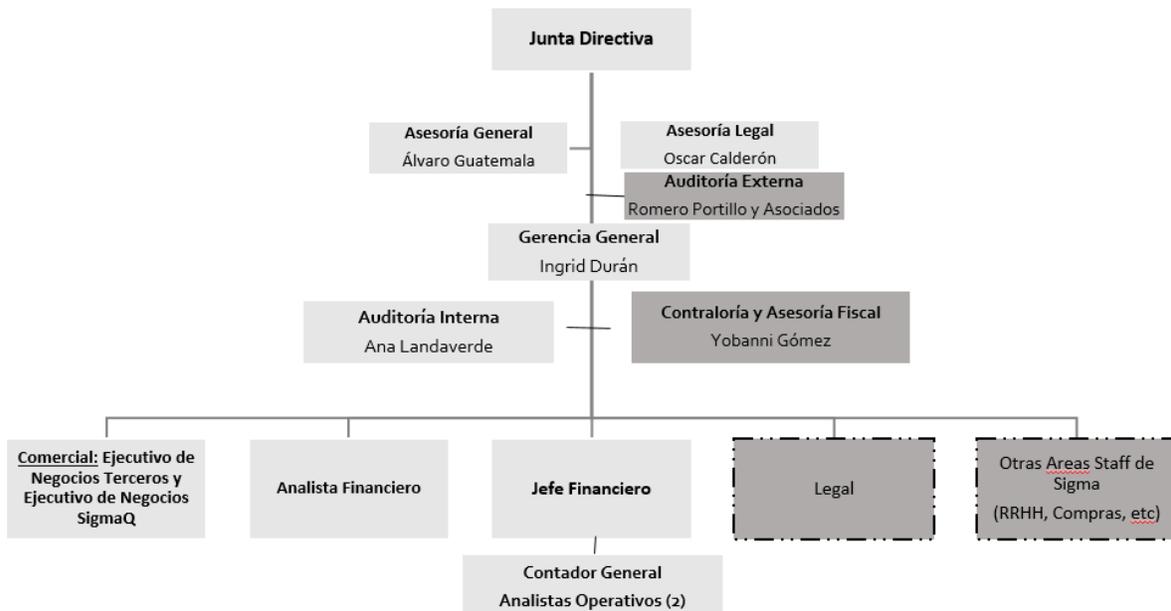
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. es una empresa financiera encargada de ofrecer servicios de arrendamiento de inmuebles, vehículos, maquinaria y equipo en el país. Su principal cliente es Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.; además, se ha generado operaciones importantes con Sigma, S.A. de C.V. Desde 2020 Casa de Oro Q realiza operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos a clientes terceros y a partes relacionadas. Al cierre del 2022, los préstamos por cobrar a clientes terceros alcanzaron \$5,813,976, mientras que el factoraje a clientes terceros alcanzó los \$1,270,249.

Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán utilizados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., en reestructuración de deuda y como capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros.

Las necesidades de capital de trabajo de las compañías relacionadas al Grupo SigmaQ, abarca el financiamiento de equipos tales como vehículos, montacargas, amarradoras, camiones, hornos de secado, molinos, máquinas de inyección, inventarios y cuentas por cobrar



Estructura Organizativa



Junta Directiva

CARGOS	NOMBRE
Presidente	José Roberto Rivera Samayoa
Vice-presidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Secretario	Óscar Armando Calderon Arteaga
Director Suplente	Alejandra Yarhi Deneke

Junta Directiva inscrita en el Registro de Comercio al No. 37 del Libro 4021 del Registro de Sociedades del folio 141 al folio 143 de fecha 21 de febrero de 2019. La Junta Directiva fue electa para un periodo de siete años contados a partir de su fecha de elección.

Alta Gerencia

CARGO	ENCARGADO
Gerente General	Ingrid Durán Garay

Curriculum Vitae del Presidente

Nombre: José Roberto Rivera Samayoa

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

Ingeniero industrial graduado en BS Industrial Eng. Deans List. Georgia Institute of Technology en Atlanta, con numerosos seminarios en habilidades gerenciales, administración de negocios y procesos en INCAE y la Universidad de Harvard, respectivamente, ha participado en numerosos congresos, seminarios y ferias sobre la industria de empaque en Europa, Estados Unidos y Latinoamérica.

Experiencia Profesional:

José Roberto actualmente funge, también, como Vicepresidente Corporativo de Operaciones (COO) del grupo SigmaQ. Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de empaques, siendo el encargado de establecer lineamientos operativos a cada una de las empresas del Grupo SigmaQ en Centroamérica, México, el Caribe y Estados Unidos, en función de la estrategia corporativa, los planes anuales de ventas, la rentabilidad, la inversión y las políticas de abastecimiento. También está a cargo de desarrollar procesos de innovación, marketing e inteligencia de mercado, gestionar la ampliación del portafolio de negocio, que permiten lograr los mejores resultados operativos y creación de valor de las sinergias corporativas.

Dentro de los cargos desempeñados a lo largo de su trayectoria en Grupo SigmaQ, están también la Presidente del Grupo Corrugadoras y Líder de Abastecimientos, así como Gerente General de Cajas y Empaques de Guatemala y Cartonera Centroamericana.

Curriculum Vitae del Vice-presidente

Nombre: Álvaro Ernesto Guatemala Cortez

Cargo: Vice-presidente

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

Licenciado en Administración de Empresas, con fuerte concentración en el área financiera y banca, con estudios post-universitarios.

Experiencia Profesional:

Con más de 40 años de experiencia, se inició en finanzas en Banca de Desarrollo y en Banca Comercial, siendo presidente de la asociación de Ahorro y Préstamo. Posteriormente se desempeñó como Director Ejecutivo de la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social de El Salvador (FUSADES) durante un período de catorce años, promoviendo el desarrollo económico, social, político e institucional del país.

Durante su trayectoria ha participado como miembro de Juntas Directivas de varias empresas en sectores: industrial, agroindustrial, financiero y de servicios, e incluso instituciones del sector público como el Fondo de Financiamiento y Garantía para la Pequeña Empresa (FIGAPE) y la Superintendencia de Valores.

Actualmente realiza consultorías y asesorías en el área financiera y administrativa, proyectos en bancos y empresas e integra Juntas Directivas de empresas del sector privado y fundaciones sin fines de lucro.

Curriculum Vitae del Director Secretario

Nombre: Óscar Armando Calderón Arteaga

Cargo: Director Secretario

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

Licenciado en Derecho, graduado de la Universidad José Simeón Cañas (UCA), Abogado y Notario, con un Posgrado Internacional en Derecho y Negocios, y una Maestría en Administración de Negocios (MBA), ambos acreditados por la ESEADE de la República de Argentina, así como también una Maestría en Derecho de Empresa y un Doctorado en Derecho Privado de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB) y Universidad José Matías Delgado (UJMD).

Experiencia Profesional:

Cuenta con una trayectoria de más de 19 años en Grupo SigmaQ. En su desempeño se distingue por el desarrollo de actividades como: Coordinación de los Asuntos Corporativos de las empresas a nivel regional, relaciones interinstitucionales, consejería jurídica en general para todas las unidades del Grupo, y como Director Legal Corporativo también vela por la rama de compliance de las empresas que asesora. Ha liderado con éxito procesos legales de fusiones y adquisiciones de compañías tanto nacionales como internacionales, así como también desde su cargo de Director Secretario de Junta Directiva está a cargo de gestionar las relaciones entre accionistas, la administración y las empresas del grupo.

Dentro de su experiencia profesional se cuenta también con labores y asesorías para la industria bancaria y financiera, iniciando su trayectoria con Banco de Construcción y Ahorro, S.A. (BANCASA); ha laborado como Asesor Legal en Litigios Bancarios, así como encargado de la administración de los abogados externos para algunas instituciones Bancarias. Cuenta con amplia práctica en estructuraciones financieras bursátiles, emisiones de acciones públicas y privadas, así como en la conformación de joint ventures.

El Dr. Calderón Arteaga es miembro activo del Centro de Estudios Jurídicos de El Salvador (CEJ).

Curriculum Vitae del Director Suplente

Nombre: Alejandra Yarhi Deneke

Cargo: Director Suplente

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

Licenciada en Biopsicología, Licenciatura en Francés Tufts University, Maestría en Psicología del Consumidor de New York University, Nombrada "Masters Scholar" por alto rendimiento académico.

Experiencia Profesional:

Actualmente se desempeña como Project Manager Reprocentro en Grupo SigmaQ, cargo en el cual identifica oportunidades de mejora, planifica y gestiona proyectos, asegurando el cumplimiento de metas impuestas en los plazos definidos en cada etapa del proceso. Durante su trayectoria en Grupo SigmaQ también desempeñó el cargo de Coordinadora de Imagen Corporativa, con la principal finalidad de hacer valiosa la marca de SigmaQ, tanto externa como internamente, apegándose a los lineamientos gráficos y a la identidad corporativa.

Se ha desempeñado también como Jefe de Investigación de Mercados, Coordinadora de Innovación y Gerenta de Laboratorio de Investigación en otras empresas privadas.

Curriculum Vitae del Gerente General

Nombre: Ingrid Durán Garay
Cargo: Gerente General
Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

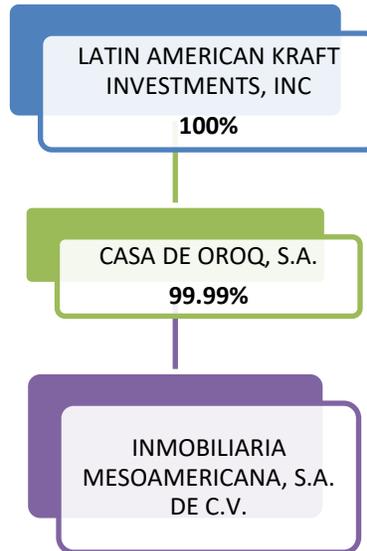
Licenciatura en Economía y Negocios de Escuela Superior de Economía y Negocios ESEN, con diplomado especializado en modelos de riesgo de servicios financieros de consumo, empresarial, manejo de portafolios, modelos de incentivos y modelos de atención de la banca pyme, así como diplomado en Administración de Riesgo Bancario.

Experiencia Profesional:

Actualmente a cargo de la administración, control y cumplimiento de metas para Casa de Oro Q y subsidiarias, velar por las operaciones de todas las empresas que pertenecen a Casa de OroQ, volviéndolas rentables y eficientes, diseño de estrategia. Cuenta con veinte años de experiencia en puestos gerenciales en empresas del sector bancario, liderando proyectos importantes en las distintas áreas, ha sido conferencista internacional en temas de modelos de riesgo, diseño de productos e implementación de fondos de garantía, directora de consejos ejecutivos de otros programas y fondos de garantía en el El Salvador y consultora BID en Programa de Desarrollo Empresarial.

Grupo Empresarial

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. pertenece a Grupo Casa de OroQ, el principal accionista es Casa de OroQ, S.A., misma que es propiedad de Latin American Kraft Investments Inc.



Grupo OroQ, está conformado por cinco empresas, tres de las cuales realizan actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados en los países de El Salvador, Honduras y Guatemala, destacando Inmobiliaria Mesoamericana El Salvador como la de mayor cantidad de operaciones. A la fecha, se cuenta también Casa de la Factura, empresa que realiza operaciones de financiamiento de cuentas por cobrar. Se constituyó una sociedad en México que iniciará operaciones este mismo año. Casa de OroQ es dueña del más del 90% de la composición accionaria de todas las empresas que conforman el Grupo.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. no posee participación accionaria ni derecho de voto sobre Casa de OroQ, S.A. ni sobre sus vinculadas: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Honduras) y Casa de la Factura, S.A. Asimismo, éstas tampoco poseen derecho de voto ni participación accionaria sobre Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Características de la Emisión

Nombre del Emisor	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión	PBIMSA03
Naturaleza del Valor	Los valores a emitirse son títulos de deuda, consistentes en obligaciones representadas por papeles bursátiles negociables y, representados por anotaciones electrónicas en cuenta, a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del Emisor.
Clase de Valor	Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Monto Máximo de la Emisión	El monto de la emisión es de veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$20,000,000.00). Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos, siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda esta cantidad.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta	Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00).
Moneda de Negociación	En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.
Forma de representación de los valores	Los valores serán representados por medio de anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los valores	Los traspasos de valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), de forma electrónica.
Redención de los valores	Se podrán hacer redenciones anticipadas de capital, parciales o totales a partir del sexto mes después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. con un plazo mínimo de 5 días hábiles, se hará del conocimiento de la Bolsa de Valores de El Salvador, Superintendencia del Sistema Financiero y CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.).
Plazo de la emisión	El plazo máximo del programa de emisión es de once años contados a partir de la fecha de la autorización de inscripción de la emisión por parte de la Bolsa de Valores, dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: i) desde 15 días hasta 3 años, ii) dentro de los once años de autorización para su negociación, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. La intención del emisor es llevar a cabo colocaciones de Papeles Bursátiles cualquier día hábil que requiera financiarse. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.
Forma y Lugar de Pago	El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrán ser amortizados mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, y los intereses se podrán pagar mensual, trimestral, semestral o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago.

	<p>Capital e intereses se pagarán a partir de la fecha de colocación a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un "Reporte" en el cual detallará la información de la emisión a pagar; 2. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme, y el día establecido para el pago de capital o intereses a más tardar a las 9:00 a.m., si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; 3. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; 4. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del Emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada Participante Directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; 5. Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; 6. El último pago de capital e intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del Papel Bursátil; 7. Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente; 8. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; 9. Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; 10. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.
<p>Garantía de la Emisión</p>	<p>En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos del Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán estar garantizados con alguna de las siguientes figuras, o una combinación de dos o más de ellas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Garantías Reales, con activos tangibles o intangibles: <ol style="list-style-type: none"> a.1) Dentro de las garantías reales tangibles se podrán considerar la constitución de Hipotecas sobre bienes inmuebles que la emisora posea a su nombre al momento requerido, o bien Prendas con o sin desplazamiento a constituirse sobre bienes muebles de su propiedad, tales como maquinaria, inventarios de materia prima, vehículos, entre otros similares. a.2) Para garantías reales sobre activos intangibles se podrán considerar Prendas sobre cuentas por cobrar determinadas o inversiones que Inmobiliaria posea en un futuro. b) Aavales: <ol style="list-style-type: none"> b.1) Los Aavales podrán ser garantías fiduciarias otorgadas por entidades afiliadas a Inmobiliaria, que formen parte del grupo empresarial al que pertenece. c) Bancarias: <ol style="list-style-type: none"> c.1) Dentro de las garantías bancarias se podrán otorgar Fianzas Bancarias, emitidas por instituciones reguladas. d) De seguros: <ol style="list-style-type: none"> d.1) También podrán ser consideradas las Fianzas de Aseguradoras reguladas.

	<p>d.2) Seguros de Crédito se podrían contratar para garantizar alguna emisión.</p> <p>No obstante, se podrán emitir tramos sin una garantía específica.</p> <p>Las garantías antes indicadas podrán tener las características siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El plazo de vencimiento será igual o mayor a la caducidad de la emisión, pero permanecerá vigente hasta la completa cancelación del tramo garantizado; 2. En caso de ser una garantía real, su monto será al menos de un ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo garantizado; 3. Las garantías reales deberán estar debidamente inscritas en el registro correspondiente; 4. En caso de cancelación o vencimiento de alguna garantía, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. deberá sustituir dicha garantía por otra u otras de características análogas; 5. Las sustituciones deberán efectuarse conforme a las regulaciones aplicables para el manejo de las garantías de las emisiones aprobadas por el Comité de Normas y por la Bolsa de Valores de El Salvador; 6. Los detalles de la garantía a otorgar deberán expedirse con la mayor claridad posible para información oportuna en el momento de la colocación del tramo; 7. Los documentos de la garantía se presentarán de acuerdo con el plazo establecido en la NRP-10 conforme se realicen las negociaciones de los tramos que cuenten con dicha garantía. 8. De ser necesario, la ejecución de la garantía se realizará conforme a las reglas del proceso mercantil correspondiente.
<p>Destino de los recursos</p>	<p>Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán utilizados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., en reestructuración de deuda y como capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros.</p>
<p>Negociabilidad</p>	<p>En la Bolsa de Valores de El Salvador por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación en mercado primario será notificada a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante notificación por escrito del Representante Legal o apoderado de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. debidamente legalizada por notario.</p>
<p>Estructuración de los tramos a negociar de la emisión</p>	<p>La emisión podrá ofrecerse en uno o varios tramos. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores; y con posterioridad, al otorgamiento del asiento registral en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero e inscripción en la Bolsa de Valores y previo a la negociación de los mismos. Para efecto de la colocación en un plazo mínimo de tres días hábiles antes de cualquier negociación del Papel Bursátil, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la sociedad emisora deberá remitir a la Superintendencia y Bolsa de Valores de El Salvador, notificación por escrito firmada por el Representante Legal o Apoderado, debidamente legalizada por notario; mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, la tasa base y la sobretasa, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, el precio base y la fecha de vencimiento; además, cuando las series o tramos se encuentren garantizadas, deberán presentarse con cinco días hábiles previos notificación por escrito firmada por el Representante Legal o Apoderado, debidamente legalizada por notario; mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de</p>

	<p>liquidación, tasa base y la sobretasa, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, el precio base y la fecha de vencimiento remitiendo además la escritura de garantía que deberá llevar anexa la certificación expedida por el auditor externo de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. y el listado de créditos o activos mobiliarios o inmobiliarios suscritos por el compareciente, el notario y el auditor externo y que la garantía cumpla con los requisitos legales de existencia y ejecución.</p>
<p>Rendimiento o Tasa de interés</p>	<p>Los Papeles Bursátiles se podrán colocar a descuento o a valor nominal devengando una tasa de interés establecida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.</p> <p>Cuando la colocación sea a descuento, esta otorgará a sus tenedores una ganancia producto del diferencial entre el precio de adquisición por parte del inversionista y el precio de redención por parte del emisor en el caso de que el inversionista los mantenga hasta su vencimiento; o su precio de venta, en el caso de que este opte por venderlos en el mercado secundario antes de su fecha de amortización.</p> <p>Cuando la colocación sea a valor nominal devengando una tasa de interés, pagará intereses de forma periódica, ya sea con tasa fija o variable, con diferentes modalidades de amortización de capital y con un plazo máximo de tres años, de la siguiente manera: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. Cuando se trate de una tasa fija, el emisor establecerá la tasa a pagar previo a la colocación de cada tramo. Cuando se trate de una tasa variable, la tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP) para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a cualquiera de los plazos que sean publicados por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar para el cálculo de la tasa de interés otras tasas de referencia reconocidas y aceptadas internacionalmente. En estos casos la tasa de interés de cada tramo y los reajustes se calcularán sobre la base de la Tasa correspondiente publicada como máximo en los siete días anteriores a la fecha de la primera negociación de cualquier tramo o al reajuste. Cuando la tasa de interés sea variable a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Los reajustes de la tasa de interés deberán de ser comunicados por el emisor especificando el cálculo de la tasa de referencia y la sobretasa. La notificación se deberá remitir a la Bolsa por los medios que ésta determine, a más tardar el día hábil siguiente de la publicación de la tasa de referencia, adjuntando una copia de la publicación que fue base para el reajuste.</p>
<p>Interés Moratorio</p>	<p>En caso de mora en el pago de capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital.</p>
<p>Custodia y Depósito</p>	<p>La emisión del Papel Bursátil representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), para lo cual será necesario presentar la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero a la que se refiere el párrafo final del artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.</p>

<p>Modificación a las características de la emisión</p>	<p>La Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. podrá modificar las características de la presente emisión antes de la primera colocación, siempre que dicha modificación haya sido previamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y asentada en el Registro Público Bursátil. Cuando sea necesario y siempre que no se cause perjuicio a los intereses de los inversionistas, la Bolsa de Valores podrá inscribir una modificación a las características de la emisión posterior a la primera colocación, mediante resolución razonada y siempre que dicha modificación haya sido previamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. La resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores o de las personas delegadas por esta, se comunicará a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Casa de Corredores de Bolsa solicitante, en un plazo máximo de tres días hábiles.</p>
<p>Plazo de Negociación</p>	<p>La sociedad emisora dispone del plazo de once años contados a partir de la fecha de la autorización de inscripción de la emisión por parte de la Bolsa de Valores, para negociar los diversos tramos de la emisión. Este plazo no podrá prorrogarse. Los vencimientos de las colocaciones sucesivas no podrán superar el plazo establecido.</p>
<p>Amortización de Capital</p>	<p>El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrán ser amortizados de manera mensual, trimestral, semestral, anual o pagado al vencimiento.</p>
<p>Prelación de Pagos</p>	<p>En caso que Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., se encuentre en situación de insolvencia de pago, quiebra, u otra situación que impida la normal operación de su giro, las obligaciones del emisor serán cubiertas a sus acreedores, incluyendo todos los papeles bursátiles de la presente emisión, con los flujos de las garantías presentadas; y solamente en su defecto, de conformidad a la normativa vigente aplicable al Mercado de Valores y el derecho común.</p>
<p>Calificación de Riesgo</p>	<p>La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y el Emisor se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.</p>
<p>Agente Principal y Casa de Corredores de Bolsa</p>	<p>Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</p>
<p>Ley Aplicable</p>	<p>Los términos y condiciones de la emisión están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.</p>
<p>Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial</p>	<p>Si en relación con un tramo, uno o más eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fueren subsanados, el Tenedor registrado de dicho título valor podrá, mediante notificación por escrito al Agente de Pago, con copia al Emisor y presentación del respectivo título valor al Agente de Pago, declarar dicho título valor de plazo vencido y exigir el pago inmediato del Capital y los intereses acumulados.</p>

Autorizaciones

AUTORIZACIONES COMO EMISOR DE VALORES

- (i) Acuerdo segundo de Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., en acta No. 13 de fecha 17 de marzo de 2016, en el cual se acuerda inscribirse como emisor de valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión CD-30/2016 de fecha 18 de agosto de 2016, autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público de la Superintendencia como Emisor de Valores a Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.
- (iii) Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en su sesión de Junta Directiva número JD-14/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, acordó autorizar a la Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., como emisor de valores.

AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN

- (i) Acuerdo de Junta Directiva del emisor según consta en el punto segundo del Acta No. 67 de fecha 25 de abril de 2023, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión No. CD-51/2023 de fecha 17 de octubre de 2023, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión denominada PBIMSA03 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante sesión de Junta Directiva número JD-30/2023 de fecha 21 de noviembre de 2023, acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil denominada PBIMSA03 de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Indicadores Financieros

INDICADOR	2020	2021	2022	Ago - 23	Sept-23
Razón corriente	0.89	1.65	2.18	1.25	1.24
Deuda Patrimonio (veces)	1.75	2.34	2.57	2.36	2.36
Retorno sobre activos	4.7%	4.1%	6.4%	2.14%	2.30%
Retorno sobre patrimonio	12.8%	13.7%	24.2%	7.22%	7.73%
Margen bruto	66.11%	68.9%	73.6%	75.40%	75.12%
Margen operativo	51.1%	48.5%	45.2%	70.59%	66.99%
Margen neto	29.4%	31.90%	65.1%	55.61%	53.59%

ROE: relaciona el beneficio económico con los recursos necesarios para obtener ese lucro. Dentro de una empresa, muestra el retorno para los accionistas de la misma, que son los únicos proveedores de capital que no tienen ingresos fijos.

ROA: mide la capacidad de los Activos de una empresa para generar rentabilidad por ellos mismos.

Margen Neto: indicador de Rentabilidad que establece la relación entre los Ingresos y el beneficio final.

Deuda patrimonio: indica qué tan comprometido está el patrimonio de la entidad; es decir, la proporción de deuda o financiamiento ajeno de la empresa.

Razón Corriente: indica la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo, en razón a su capacidad para generar flujos de efectivo.

Clasificación de Riesgo de la Emisión

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A de C.V., cuenta con una clasificación de riesgo emitida por una Calificadora de Riesgo autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero:

Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. con información financiera no auditada al 30 de abril de 2023, otorgó en comité No. 100/2023, con fecha 14 de julio de 2023 una clasificación de riesgo con perspectiva Estable de “A” al Emisor, una calificación de “A+” en el largo plazo a los tramos con garantía específica, una calificación de “A” en largo plazo a los tramos sin garantía específica y una calificación de “N-2” para tramos de corto plazo. El emisor se compromete a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

Categoría EA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Categoría A+: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía que pertenece.

Categoría N-2: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos “+” y “-”, para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo “-” indica un nivel mayor de riesgo.

Factores de Riesgo

1. Riesgos de la Emisión

Riesgo de Liquidez. Es el riesgo que un inversionista no pueda obtener liquidez financiera mediante la venta del papel bursátil en el mercado secundario local o mediante la realización de operaciones de reporto a nivel local.

A pesar de que el riesgo en mercado secundario existe, la experiencia en el mercado demuestra que se trata de valores potencialmente líquidos, por lo que el inversionista puede realizar operaciones de venta o reportos con facilidad.

Riesgo de Mercado. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podrían incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios del papel bursátil por variaciones en las tasas de interés del mercado y otras variables exógenas.

Riesgo de Tasa de Interés. Es el riesgo de cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de similar plazo y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa fija de la presente emisión de papel bursátil.

Riesgo de incumplimiento de obligaciones. Es el riesgo que el emisor incumpla las obligaciones de hacer y no hacer que respaldan el papel bursátil. En caso de incumplimiento, cada tenedor de papel bursátil tendrá derecho a que pueda exigir la petición de cumplimiento de lo establecido y podrá iniciar las acciones ordinarias o ejecutivas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil.

2. Riesgos del Emisor

Riesgo de Crédito. Se refiere a la probabilidad de no recuperar parcial o totalmente un préstamo otorgado por COQ bajo las condiciones contratadas.

Mitigante: Cada operación de Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con su respectiva garantía.

Riesgo de Tasa de Interés. Es el riesgo de que variaciones en la tasa de interés resulten en un impacto negativo en los ingresos financieros y costo del fondeo, afectando así el margen de ganancias de Casa de OroQ.

Mitigante: Cada operación está ajustada con un spread adecuado, el cual está definido por la Junta Directiva en el plan estratégico. Adicionalmente, se realiza un adecuado calce de plazos entre activos y pasivos.

Riesgo de Portafolio de Inversión. Es el riesgo de que movimientos en los precios de mercado generen un deterioro de valor en las posiciones del portafolio de inversión, causando un impacto negativo en la rentabilidad de Casa de OroQ.

Mitigante: Cartera de clientes de distintos rubros, países y actividades económicas.

Riesgo de liquidez. Es la posibilidad de no poder atender las obligaciones que se presenten ya sea por movimientos extraordinarios o inesperados o por descuadre entre los vencimientos de los activos y los pasivos.

Mitigantes: Adecuado control del flujo de caja, clasificación de clientes por tipo de rubro al que pertenecen y su comportamiento de pago, adecuado control de gastos y adicionalmente cumplir con la estrategia establecida por la JD en cuanto al presupuesto.

Riesgo reputacional. Es la posibilidad de incurrir en pérdidas, producto del deterioro de la imagen y confiabilidad de la entidad, debido al incumplimiento de leyes, normas, lavado de dinero, entre otras.

Mitigantes: Se ha establecido una metodología para la gestión crediticia, donde se tienen controles como formularios de “conoce a tu cliente”, nuevos sistemas que permiten la administración de la cartera de forma más automatizada, plan de comunicación fluido entre las partes involucradas en el proceso crediticio, entre otras.

Riesgo operativo. Es el potencial de pérdidas debido a fallas en los procesos, el personal, los sistemas de información y a causa de acontecimientos externos; incluyendo el riesgo legal.

Mitigantes: Dado que las operaciones se han migrado a un sistema centralizado, se tiene menos oportunidad de incurrir en este riesgo.

Riesgo de Tecnología. Se refiere a la vulnerabilidad de los sistemas automatizados de Casa de OroQ, en cuanto a pérdida de comunicación en la red o fallas técnicas prolongadas de los servidores; asimismo, a la pérdida de archivos e información debido a la presencia de malware o accesos no autorizados, lo que afectaría la continuidad de la operación y debilitaría la seguridad e integridad de los datos.

Mitigante: Manejo de tokens para las transacciones interbancarias, se mantienen controles a nivel de equipos, tales como ubicación y protección, seguridad en cableado o mantenimiento periódico de equipos, controles de vulnerabilidades técnicas, entre otros.

Sistema de Gestión Integral de Riesgos

El Sistema de Gestión Integral de Riesgos, que tiene la responsabilidad de identificar, medir, controlar, monitorear e informar todo sobre los riesgos arriba descritos, tiene dos componentes:

Unidad de Riesgo. Esta área tiene la responsabilidad de:

1. Asegurarse de que se cuente con procesos y procedimientos escritos que estén de acuerdo con el tamaño, estructura y responsabilidad de la entidad.
2. Establecer un sistema de auto-evaluación de todas las áreas, que permita el monitoreo adecuado del Riesgo Operacional, asegurándose de que cada área establezca los parámetros adecuados en función a su estructura y responsabilidades.
3. Verificar que las acciones correctivas que surjan del proceso de auto-evaluación sean adecuadas tanto en contenido, como en tiempo de resolución.
4. Mantener informados al Comité de Riesgo y a la Junta Directiva de las acciones correctivas que surjan en el Proceso de Auto-Evaluación, asegurándose de que las áreas cumplan con los tiempos estipulados para su resolución;
5. Proponer a la Junta Directiva los límites de tolerancia a la exposición para cada tipo de riesgo.

Gerencia General. Tendrá la responsabilidad de:

1. Velar porque la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la gestión integral de riesgos.
2. Asegurar e informar al Comité de Riesgo y a la Junta Directiva la correcta ejecución de las estrategias y políticas aprobadas.
3. Aprobar las metodologías de gestión de cada uno de los riesgos.
4. Requerir y dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos a los límites de exposición o deficiencias reportadas.

Procedimiento a seguir en caso de mora o Acción Judicial en Contra del Emisor

El artículo 45 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta establece que, a solicitud del propietario de valores, hecha por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL) expedirá certificados de anotaciones en cuenta que tendrán como efecto legal la materialización de los valores a que se refieran. Serán títulos valores a la orden con fuerza ejecutiva. Se deberá seguir un proceso ejecutivo regulado en los artículos 457 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil.

Tratamiento Fiscal

Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes a la fecha de emisión de este prospecto informativo en El Salvador y son exclusivamente de carácter informativo, por tanto, no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los títulos valores ofertados. INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A de C.V, no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por el papel bursátil y las ganancias de capital proveniente de la negociación de dichos títulos valores, ya que la eliminación o modificación de dichos tratamientos compete a las autoridades de la República de El Salvador. Cada Tenedor deberá independientemente ratificar las consecuencias fiscales de su inversión en los títulos valores ofertados antes de invertir en los mismos.

- 1) Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: “Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a un tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto.”
- 2) Pago y devengo de intereses – Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (“Ley del IVA”): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dichos impuestos, la emisión y colocación de los títulos valores hecha por una entidad privada, como el Emisor, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
- 3) Retención – Código Tributario (“CT”): De conformidad con el Artículo 159 del Código Tributario, todos los Emisores de Títulos Valores, incluso cuando éstos sean desmaterializados, al momento que paguen o acrediten intereses, rendimientos o utilidades producidas por dichos títulos, deberán retener por concepto de anticipo de impuesto sobre la renta el diez por ciento (10%) de dichas sumas. Los procedimientos para la efectividad de esta disposición respetarán el secreto bancario dentro del marco de la Ley de Bancos y la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades Cooperativas.

No se aplicará la retención establecida, cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como casa de corredores de bolsa, fideicomiso de certificados fiduciarios de participación, fondo de titularización o inversión representado o administrado por medio de sociedad calificada por el organismo competente, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco aplicará dicha retención cuando la casa de corredores de bolsa, sociedad gestora o administradora de fondos de titularización o inversión realicen gestiones de cobro de intereses, rendimientos o utilidades a favor de terceros, inversionistas o de los fondos de titularización o inversión.

Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo

Inmobiliaria Mesoamericana y su Grupo Corporativo cuenta con una adecuada estructura organizacional y niveles jerárquicos; así como las políticas y procedimientos que permiten una correcta gestión.

La labor de la Junta Directiva como el encargado de aprobar las estrategias para el logro de los objetivos; así como cada una de las nuevas operaciones de negocios, y la Gerencia General a cargo del control de la organización y la adecuada segregación de funciones. Se cumple de forma periódica con requerimientos de control y supervisión de las áreas e instituciones involucradas.



Descripción de las Políticas:

Política Integral de Riesgo:

Consiste en el documento donde se determinan los riesgos que pueden afectar a la empresa, para generar estrategias que se anticipen a ellos y los conviertan en oportunidades de rentabilidad para así mantener la continuidad del negocio asegurando la adaptabilidad a los cambios del entorno.

Políticas de Comunicación:

La política de comunicaciones es un conjunto de lineamientos que sirven de referencia a las decisiones y actuaciones de los miembros de la organización en cuanto a los procesos de comunicación se refiere.

Política general de créditos:

Establece las condiciones bajo las cuales se otorgan los créditos, definiendo tanto a sujetos elegibles, actividades o sectores elegibles, condiciones generales, garantías aceptadas, instancias de aprobación.

Políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y activos:

Tiene por objeto establecer medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita.

Código de Conducta:

Directrices cuyo propósito es informar el comportamiento esperado de los colaboradores de la organización, a fin de prevenir prácticas que no sigan la línea de la misión, visión, valores y objetivos de la compañía.

Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo es el sistema por medio del cual las empresas son dirigidas y controladas. La estructura del gobierno corporativo especifica la distribución de derechos y responsabilidades entre todos los actores involucrados en la empresa: Accionistas, Junta Directiva, Alta Gerencia y otros actores relevantes. Su normativa establece las políticas y procedimientos para una adecuada toma de decisiones y rendición de cuentas.

El informe de Gobierno Corporativo de CASA DE OROQ, S.A., es aprobado por la Junta Directiva. El último informe de Gobierno Corporativo es parte del prospecto y se presenta en los anexos.

Las políticas y el Código de Gobierno Corporativo pueden ser consultados en las oficinas centrales de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., ubicadas en Edificio Avante, nivel 9, oficina 9-10. Urb. Madre Selva 3, Calle Llama del Bosque Poniente, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Razones Literales

“Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”.

“La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”.

“Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto”.

ANEXOS

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados:	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados del Resultado Integral	6
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 47

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y Junta Directiva de
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF”s).

Bases para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, basados en nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron considerados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave detallado a continuación, describimos cómo se ha abordado ese asunto, en el contexto de nuestra auditoría.



A los accionistas y Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Durante nuestra auditoría a los estados financieros identificamos el siguiente asunto clave que se describe a continuación:

1. Valor razonable para Propiedades de inversión y Maquinaria

Al 31 de diciembre de 2022, tal como se describe en las notas 4.9 y 4.10 a los estados financieros, la Compañía mantiene propiedades de inversión y maquinaria industrial valuadas a su valor razonable por \$13,429,864 y \$6,076,929, que representa un 41% del activo en su conjunto.

La actualización del valor razonable para Propiedades de inversión y Maquinaria industrial es efectuada con la debida frecuencia, para asegurar que no difiera significativamente con su valor en libros y para ello utilizan metodologías y supuestos con la finalidad de estimar dichos valores. La Compañía ha establecido una frecuencia anual para la actualización del valor razonable de sus Propiedades de inversión y una frecuencia de 5 años para la Maquinaria industrial.

Como parte de la auditoría a los Estados Financieros, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Indagamos respecto a la capacidad técnica del especialista contratado por la Administración de la Compañía para establecer dicho valor razonable;
- Evaluamos la integridad de la información financiera utilizada conciliando con la cantidad de activos según los registros auxiliares de las cifras a los Estados Financieros de la Compañía;
- Efectuamos una revisión sobre las metodologías y supuestos utilizados por el especialista para establecer el valor razonable;
- Efectuamos una revisión de los cálculos aritméticos sobre los informes de valuación elaborados por el especialista;
- Efectuamos una revisión sobre los registros contables resultantes de los informes emitidos por la entidad que contrato la Administración de la Compañía para determinar el valor razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error significativo en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para abordar los asuntos clave de auditoría detallados a continuación, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

A los accionistas y Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión no calificada con fecha 14 de febrero de 2022.

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error 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 un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.





**Building a better
working world**

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A los accionistas y Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Registro No. 3412

Natanael Ayala Aristondo
Socio
Registro No. 3581

13 de febrero de 2023
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador



A-027-2023

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
ACTIVO			
Activo circulante			
Efectivo	7	\$ 1,974,246	\$ 1,496,937
Documentos y cuentas por cobrar	8	7,091,439	4,797,006
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	5,614,684	53,663
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	9	8,334,897	10,690,840
Gastos pagados por anticipado	11	135,843	139,857
Total del activo circulante		23,151,109	17,178,303
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	4,960,000	1,500,000
Propiedades de inversión	10	13,429,864	8,042,311
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras	12	6,076,929	4,950,990
Activo por derecho de uso	13	87,463	543,976
Total del activo		\$ 47,705,365	\$ 32,215,580
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo circulante			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	\$ -	\$ 607,313
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	15	631,330	331,728
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	23,978	57,436
Papel bursátil por pagar a corto plazo	17	16,602,000	9,000,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	302,993	65,726
Cuentas por pagar comerciales	25	104,654	38,088
Intereses por pagar	25	75,821	111,610
Impuestos sobre la renta por pagar	24	337,356	188,998
Total del pasivo circulante		18,078,132	10,400,899
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	-	2,196,592
Préstamos bancarios a largo plazo	15	10,345,777	552,952
Pasivo por arrendamiento	16	71,897	95,875
Papel bursátil por pagar a largo plazo	17	4,256,000	8,208,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	24	1,574,781	1,120,696
Obligación laboral y provisional de retiro voluntario		3,673	-
Total del pasivo		34,330,260	22,575,014
Patrimonio			
Capital social	18	2,301,697	2,301,697
Reserva legal	18	460,339	494,055
Superávit por revaluación		1,070,987	426,833
Utilidades retenidas		9,542,082	6,417,981
Total del patrimonio		13,375,105	9,640,566
Total del pasivo y del patrimonio		\$ 47,705,365	\$ 32,215,580

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Estados del Resultado Integral
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por arrendamientos	19	\$ 2,654,845	\$ 2,854,479
Costo de arrendamientos	20	(701,796)	(889,018)
Utilidad bruta		1,953,049	1,965,461
Otros ingresos			
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		680,170	480,452
Ganancia por ajuste al valor razonable		2,029,630	233,654
		<u>2,709,800</u>	<u>714,106</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	21	(424,250)	(333,167)
Otros gastos	22	(328,641)	(247,605)
		(752,891)	(580,772)
Utilidad de operación		3,909,958	2,098,795
(Gastos) ingresos financieros, neto	23	(241,794)	(444,531)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,668,164	1,654,264
Impuesto sobre la renta	24	(604,328)	(336,729)
Utilidad neta		\$ 3,063,836	\$ 1,317,535
Otro resultado integral:			
Superávit por revaluación		\$ 674,376	\$ -
Impuesto sobre la renta diferido		30,222	-
Resultado integral total del año		\$ -	\$ -

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Número de acciones	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	18	23,017	\$ 2,301,697	\$ 394,607	\$ 462,892	\$ 5,163,835	\$ 8,323,031
Utilidad neta del año		-	-	-	-	1,317,535	1,317,535
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(36,059)	36,059	-
Resultado integral total		-	-	-	(36,059)	1,353,594	1,317,535
Traslado a la reserva legal		-	-	99,448	-	(99,448)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021		23,017	\$ 2,301,697	\$ 494,055	\$ 426,833	\$ 6,417,981	\$ 9,640,566
Traslado de la reserva patrimonial		-	-	(33,716)	-	33,716	-
Utilidad neta del año		-	-	-	-	3,063,836	3,063,836
Ajuste a años anteriores prov. Laboral		-	-	-	-	(3,673)	(3,673)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-
Superávit por revaluación		-	-	-	674,376	-	674,376
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(30,222)	30,222	-
Resultado integral total		-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022		23,017	\$ 2,301,697	\$ 460,339	\$ 1,070,987	\$ 9,542,082	\$ 13,375,105



Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		\$ 3,668,164	\$ 1,654,264
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con los flujos de efectivo netos:			
Depreciación y amortización	20	713,886	760,724
Ganancia por reconocimiento de valor razonable	10	(2,029,630)	(233,654)
Ganancia en venta de activos		(22,484)	(727)
Ingresos y gastos financieros		(371,081)	62,948
		<u>1,958,855</u>	<u>2,243,555</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en activos:			
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(2,294,433)	(1,791,398)
Gastos pagados por anticipado		4,014	992
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(5,561,021)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		237,267	(370,958)
Proveedores y otras cuentas por pagar		30,777	(44,299)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación			
		(5,624,541)	37,982
Intereses recibidos		1,982,320	1,175,659
Intereses pagados	23	(1,611,240)	(1,161,661)
Impuestos pagados		(273,787)	(228,410)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(5,527,248)</u>	<u>(176,520)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(1,104,057)	(6,340,840)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	10	(3,357,923)	-
Adquisiciones de maquinaria	11	(436,361)	(498,767)
Efectivo recibido por la venta de activo fijo		21,812	727
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(4,876,529)</u>	<u>(6,838,880)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivo financiero por titularización	14	(2,803,905)	(562,211)
Pagos de préstamos bancarios	15	(302,071)	(316,821)
Pago de certificados de inversión a largo plazo		-	(1,500,000)
Pago de emisión de papel bursátil		(9,000,000)	(6,515,000)
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	17	12,650,000	17,208,000
Préstamos bancarios recibidos	15	10,394,498	-
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo	16	(57,436)	(70,040)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>\$ 10,881,086</u>	<u>\$ 8,243,928</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		<u>\$ 477,309</u>	<u>\$ 1,228,528</u>
Efectivo al inicio del año	7	<u>1,496,937</u>	<u>268,409</u>
Efectivo al final del año		<u>\$ 1,974,246</u>	<u>\$ 1,496,937</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información corporativa

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (en adelante la Compañía) es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo; y desde el año 2020 la Compañía está realizando también operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos mediante líneas de crédito rotativas a clientes terceros y a partes relacionadas.

El domicilio de la Compañía es Calle llama del bosque poniente, Local 9 Urbanización Santa Elena Edificio Avante nivel 9, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador. La Compañía es subsidiaria de Casa de OroQ, S. A., del domicilio de Panamá. La controladora última del Grupo es Latin American Kraft, S. A., compañía domiciliada en Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la administración de la Compañía el 13 de febrero de 2023. Estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la asamblea general de accionistas de la compañía. La administración espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente en el Centro Nacional de Registro.

2.2 Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por algunos ítems que fueron valuados según se describe en la nota 4. Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América.

3. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2021, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros de la Compañía. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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

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

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

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda y transacciones en moneda extranjera

4.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

El 30 de noviembre de 2000 se aprobó en El Salvador la Ley de Integración Monetaria, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2001, en la que se establece el tipo fijo e inalterable de cambio entre el colón y el dólar de los Estados Unidos de América en ¢8.75 por \$1.00. La Ley establece que: a) el dólar tiene curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones en dinero en el territorio nacional, b) todas las operaciones financieras, tales como depósitos bancarios, créditos, pensiones, emisiones de títulos valores y cualesquiera otras realizadas por medio del sistema financiero, se expresarán en dólares, y c) las operaciones o transacciones que se hayan realizado o pactado en colones con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se expresarán en dólares al tipo de cambio establecido en la Ley.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

4.1.2 Clasificación circulante y no circulante

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

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

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

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

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

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

4.2 Efectivo

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

4.3 Instrumentos financieros

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

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera.



Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Todos los activos y pasivos medidos al valor razonable o sobre los cuales la Compañía realiza divulgaciones de valor razonable, son clasificados dentro de una de las siguientes jerarquías de valor razonable. Dicha clasificación se basa en el menor nivel de información utilizada para determinar tal valor y que es significativa para la determinación del valor razonable en conjunto. La jerarquía de valor razonable está conformada por los siguientes tres niveles:

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

La naturaleza de las estimaciones de valores razonables es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

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

4.4 Activos financieros

4.4.1 Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para gestionarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción determinado bajo la NIIF 15.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocios determina si los flujos de efectivo resultarán de recuperar los flujos de efectivo contractuales, de vender los activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de activos en un plazo establecido por regulaciones o acuerdos del mercado (negociaciones por la vía regular) son reconocidas en las fechas en que realiza cada transacción, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales al vender el activo financiero; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los restantes activos financieros que no califican en alguna de las categorías anteriormente citadas son designados al inicio al valor razonable con cambios en resultados.

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial de un activo financiero, la Compañía, en determinadas circunstancias, asigna de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición de las categorías anteriores a ser medido a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

4.4.2 Medición subsecuente de los activos financieros

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

Activos financieros al costo amortizado

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a corto y largo plazo.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- **Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral**

Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral, tales como intereses ganados, diferencias cambiarias y deterioro, se reconocen en los resultados del periodo.

Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida anteriormente en otro resultado integral se recalifica del patrimonio a resultados del periodo como un ajuste de reclasificación.

- **Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

4.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

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

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ERI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido.

Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

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

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

4.4.4 Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

4.5 Pasivos financieros

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente 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 documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, e instrumentos financieros derivados.

4.5.2 Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados**
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.
- **Documentos, préstamos y cuentas por pagar**
 - Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones por pagar por bienes y servicios que han sido recibidos en el curso ordinario del negocio de parte de los proveedores. Las cuentas por pagar comerciales son registradas inicialmente a su valor razonable y posteriormente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes, si son exigibles en términos de un año o menos a partir de la fecha de los estados financieros.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Los préstamos se valúan posteriormente a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vigencia del préstamo usando el método de tasa de interés efectiva. Los préstamos son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del préstamo por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- El papel bursátil y el pasivo financiero por titularización son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos no corrientes.
- **Baja de pasivos financieros**
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.

4.8 Gastos pagados por anticipado

Los intereses a descuentos y comisiones pagadas por emisión de papel bursátil se registran por el valor pagado y se amortizan por el método de línea recta, durante la vigencia de los tramos emitidos.

4.9 Propiedades de inversión

La Compañía es propietaria de terrenos y edificios que se utilizan para la obtención de rentas (arrendamiento operativo) y plusvalía a largo plazo. Las propiedades de inversión también incluyen propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para uso en arrendamiento futuro. Las propiedades de inversión no son ocupadas por la Compañía.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

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

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por la Compañía en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La transferencia de una propiedad ocupada por la Compañía en su calidad de propietaria que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio de la Compañía.

4.10 Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la maquinaria industrial se registra a su valor según el método de revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Los vehículos están contabilizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y deterioro de valor. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos incurridos posteriormente son incluidos en el valor en libros de los activos, o reconocidos como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del uso del bien y que el costo pueda ser medido con fiabilidad. El valor en libros de las partes reemplazadas es dado de baja. Todos los demás costos por concepto de mantenimiento y reparaciones se cargan al estado de resultados integrales durante el período en que son incurridos.

El importe del impuesto sobre la renta diferido asociado con la revaluación de activos fue debitada a una cuenta complementaria del superávit por revaluación de activos. Las adiciones posteriores a la fecha de la última revaluación se mantienen registradas al costo. La Compañía adoptó el procedimiento de transferir directamente del superávit por revaluación a la cuenta de utilidades no distribuidas, el importe realizado de los activos depreciables conforme tales activos son utilizados por la Compañía, o cuando son dados de baja por retiro o venta de los mismos, por el importe correspondiente neto de impuesto sobre la renta. Esta transferencia se efectúa por el importe de la diferencia entre el gasto por depreciación de valores en exceso al costo y la depreciación al costo original.

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

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

Maquinaria industrial
Vehículos

Vida útil estimada

20 años

5 años



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

Las mejoras a propiedades arrendadas bajo contratos de arrendamiento son amortizadas bajo el método de línea recta calculado sobre la extensión de los contratos de arrendamientos respectivos.

4.11 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos en forma separada son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro según corresponda. La Compañía registra como gastos los activos intangibles generados internamente en los resultados del año en que se incurren, excepto los costos de desarrollo que sí son capitalizados.

Los activos intangibles tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base a la vida útil estimadas de los activos, las cuales son revisadas por la Compañía anualmente.

Los gastos por concepto de amortización de activos intangibles son reconocidos en los resultados del año en que se incurren. Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

	<u>Vida útil estimada</u>
Licencias	2 a 5 años
Software	4 a 10 años

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

4.11.1 Licencias

Las licencias para el uso de propiedad intelectual han sido adquiridas por períodos que oscilan entre 2 y 5 años, algunas con opción de renovación al final de ese período. Las licencias son consideradas como de vidas útiles finitas por lo que sus costos son amortizados bajo el método de línea recta con base en la vida útil de cada licencia.

4.12 Deterioro de activos no financieros

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

La Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para un activo no financiero distinto de plusvalía, ha disminuido o ya no existe.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Si existiese tal indicio, la Compañía re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

4.13 Provisiones

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

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

4.14 Arrendamientos

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

4.14.1 Calidad de arrendataria

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

- **Activos por derecho de uso**

Los activos por derecho de uso se miden al costo que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo del arrendamiento, el plazo que sea más corto. Si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

- **Pasivos por arrendamiento**

A la fecha de inicio del arrendamiento, La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual.

Los pagos de arrendamiento también índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual.

Los pagos de arrendamiento también pueden incluir el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejerce la opción de rescindir. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de endeudamiento incremental en el arrendamiento fecha de inicio porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en pagos futuros resultante de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos de equipo de oficina (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra y su valor de arrendamiento es inferior a \$6,000). Pagos de arrendamiento en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de baja Los activos de valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.14.2 Calidad de arrendadora

Arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas que surgen se contabilizan linealmente sobre el plazo de arrendamiento y se incluye en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

Los costos incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del arrendamiento activo y reconocido durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por alquiler. Se reconocen alquileres contingentes como ingresos en el período en que se obtienen.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.15 Reconocimiento de ingresos

4.15.1 Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos sobre una base lineal durante el plazo de los contratos. Los ingresos se muestran netos del impuesto sobre ventas.

4.15.2 Ingresos por operaciones financieras

Ingresos por operaciones financieras

Los ingresos están representados por intereses y comisiones. La Compañía reconoce sus ingresos por comisiones, al efectuar los desembolsos a los clientes y los ingresos por intereses sobre documentos descontados, cuando los mismos se devengan utilizando el método de tasa de interés efectiva.

4.16 Costos de financiamiento

Los costos por concepto de intereses, comisiones y otros gastos financieros relacionados con los préstamos vigentes durante el año, son registrados con cargo a los resultados del año.

4.17 Beneficios por terminación de contratos laborales

Las compensaciones por concepto de indemnización, que se van acumulando a favor de los empleados de Compañía, de acuerdo con las disposiciones legales del Código de Trabajo de El Salvador, son exigibles en caso de despido sin causa justificada. El pago se basa hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente por cada año de servicio. La Compañía registra contra gastos los pagos efectuados y reconoce un pasivo cuando los planes administrativos pueden dar lugar a una obligación laboral significativa.

De conformidad con la Ley del Sistema del Ahorro para Pensiones, tanto la Compañía como los empleados efectúan contribuciones definidas a un fondo de pensiones, el cual es administrado por una institución especializada y autorizada por el Gobierno de El Salvador.

Esta entidad es la responsable de efectuar el pago de pensiones y otros beneficios a los afiliados al sistema. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía incurrió en un gasto de \$21,977 y \$18,417 (nota 21), respectivamente, que corresponde a la contribución transferida al fondo de pensiones.

El 1 de enero de 2015 entró en vigencia en El Salvador, la Ley Reguladora de Compensación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual comprende el pago de una prestación equivalente a 15 días de salario por cada año de servicio en caso de renuncia de los trabajadores; para este cálculo se tomará de referencia el salario mínimo legal vigente, para el sector servicios.

La administración reconoció la provisión correspondiente en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

4.18 Impuestos

4.18.1 Impuesto sobre la renta corriente

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



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

4.18.2 Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

4.18.3 Impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios

Los ingresos por ventas son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios y reconoce un pasivo en el estado de situación financiera por el importe del impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios relacionados.

Los gastos y la adquisición de activos son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios si tales impuestos son acreditados a favor de la Compañía por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el estado de situación financiera. En aquellos casos en donde el impuesto sobre la transferencia de bienes y muebles y servicios no es acreditado, la Compañía incluye el impuesto como parte del gasto o del activo, según corresponda.

4.19 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía utiliza un modelo histórico para establecer la estimación para pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales. Las tasas de provisión se basan en los días vencidos para agrupaciones de diversos segmentos de clientes que tienen patrones de pérdida similares (es decir, por geografía, tipo de producto, tipo y calificación del cliente, y cobertura por cartas de crédito y otras formas de seguro de crédito).

Determinación del plazo de arrendamiento de contratos con opciones de renovación y terminación – La Compañía como arrendataria

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

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendadora

La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos y derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

Deterioro de activos no financieros

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

Deterioro de activos financieros disponibles para la venta

La Compañía clasifica ciertos activos financieros como disponibles para la venta y reconoce las variaciones en su valor razonable como una partida patrimonial. Cuando el valor razonable disminuye, la Gerencia de la Compañía evalúa las circunstancias que justifican la disminución y determina si tal disminución debe ser reconocida en los resultados del año.

Activos por impuesto sobre la renta diferido

Los activos por impuesto sobre la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras juntamente con una planeación de estrategias fiscales diseñada por la Gerencia de la Compañía.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificadas emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones y modificaciones descritas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero de la Compañía cuando sean aplicadas en una fecha futura. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigencia.

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros

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

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

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

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

Las enmiendas aclaran:

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

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Definición de Estimaciones Contables – Enmiendas a la NIC 8

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

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

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

En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 así como el Documento de Práctica N° 2 *Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa*, en los cuales proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad sobre las revelaciones de políticas contables.

Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar divulgaciones sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de políticas contables.

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

6. Regulaciones cambiarias

La Ley de Integración Monetaria vigente a partir de enero 2001, establece que el dólar de los Estados Unidos de América tiene curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones en dinero en el territorio nacional. El tipo de cambio entre el colón y el dólar se fijó a razón de ¢8.75 por US\$1.00. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 todas las transacciones efectuadas por la Compañía fueron efectuadas en dólares estadounidenses.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Efectivo

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en caja chica	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	968,951	245,864
Depósitos en fondos de inversión	1,005,135	1,031,059
Disponible restringido	-	219,854
	<u>\$ 1,974,246</u>	<u>\$ 1,496,937</u>

Los depósitos en Fondos de Inversión son inversiones de corto plazo, las cuales se realizan por medio de instituciones acreditadas para este tipo de operaciones. Estos fondos devengan una tasa de interés del 3.0%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante la notificación de retiro de fondos.

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.

Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FTRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S.A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso sea necesario.

Al 31 de diciembre de 2022 el disponible restringido fue liquidado por redención anticipada de Titularización.

8. Documentos y cuentas por cobrar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamos por cobrar a clientes	\$ -	\$ -
Línea de crédito rotativa	-	-
A clientes terceros	6,023,710	3,026,708
Reserva de cuenta incobrables terceros	(209,734)	-
A partes relacionadas	-	-
	<u>5,813,976</u>	<u>3,026,708</u>
Factoraje		
A clientes terceros	<u>1,270,249</u>	<u>1,215,773</u>
	<u>7,084,225</u>	<u>4,242,481</u>
Otras cuentas por cobrar	7,214	554,525
	<u>\$ 7,091,439</u>	<u>\$ 4,797,006</u>

Las operaciones de líneas de crédito rotativo tienen plazos de vencimientos hasta 12 meses, con una tasa de comisión por otorgamiento promedio del 0.25% anual y tasa de interés entre el 10.75% y 12% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta 12 meses, con una tasa de interés promedio del 15% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Un detalle de los documentos y cuentas por cobrar netos de estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sin vencer	\$ 6,691,705	\$ 4,797,006
Menos de 30 días	-	-
Entre 30 y 60 días	200,000	-
Entre 60 y 90 días	-	-
Entre 90 y 120 días	-	-
Más de 120 días	199,734	-
Saldo al final del año	<u>\$ 7,091,439</u>	<u>\$ 4,797,006</u>

9. Saldos y transacciones por partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Compañía controladora		
Cuentas por pagar	\$ 302,993	\$ 65,726
Préstamos por cobrar a corto plazo	<u>\$ 8,334,897</u>	<u>\$ 8,685,684</u>
Otras partes relacionadas		
Porción corriente de préstamo por cobrar a largo plazo	\$ 4,389,149	\$ 2,000,000
Cuentas por cobrar	<u>\$ 1,225,535</u>	<u>\$ 53,663</u>
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$ 4,960,000</u>	<u>\$ 1,500,000</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen plazos de vencimiento específicos y no devengan intereses.

Préstamos por cobrar a corto plazo - Las condiciones de los préstamos por cobrar a corto plazo por \$12,724,046, otorgados a compañías relacionadas, son las siguientes:

- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$300,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$1,450,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 9 de abril de 2021, por un monto de \$488,320, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 9 de abril de 2021, por un monto de \$499,500, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- e) Préstamo otorgado el 29 de julio de 2021, por un monto de \$388,320, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- f) Préstamo otorgado el 13 de agosto de 2021, por un monto de \$399,600, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- g) Préstamo otorgado el 10 de noviembre de 2021, por un monto de \$199,800, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- h) Préstamo otorgado el 29 de septiembre de 2021, por un monto de \$2,500,000, pagadero al vencimiento a una tasa del 9.61% sobre saldos. Del cual ya se canceló \$1,000,000, al 31 de diciembre 2022 tiene un saldo de \$1,500,000.
- i) Préstamo otorgado el 26 de septiembre de 2021, por un monto de \$460,144, a cuatro años plazo, con vencimiento a septiembre de 2025, a una tasa de interés anual del 8% sobre saldos. Al 31 de diciembre de 2022 tiene un saldo de \$336,236.
- j) Préstamo otorgado el 31 de enero de 2022, por un monto de \$489,121, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- k) Préstamo otorgado el 04 de febrero de 2022, por un monto de \$499,500, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- l) Préstamo otorgado el 30 de junio de 2022, por un monto de \$991,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9.45% sobre saldos
- m) Préstamo otorgado el 06 de diciembre de 2022, por un monto de \$293,500, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- n) Préstamo otorgado el 23 de diciembre de 2022, por un monto de \$500,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos.
- o) Préstamo otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, el cual se ha renovado por un año adicional, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos
- p) Préstamo otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 11.5% (12.5% 2020) anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 17%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la Compañía recibió un pago anticipado por \$500,000.

Estos préstamos están garantizados con: i) Prenda sin desplazamiento sobre máquina impresora troqueladora y ii) Cesión de beneficios de la póliza de seguro por la suma de \$3,600,000.

- q) Préstamo otorgado el 20 de junio de 2022, por un monto de \$390,000, pagadero al vencimiento, a dos años plazo, con vencimiento el 20 de junio de 2024, a una tasa de interés de 10.77% anual sobre saldos. Al 31 de diciembre de 2022 tiene un saldo de \$499,522
- r) Préstamo otorgado el 20 de junio de 2022, por un monto de \$500,000, pagadero al vencimiento, a dos años plazo, con vencimiento el 20 de junio de 2024, a una tasa de interés de 10.77% anual sobre saldos. Al 31 de diciembre de 2022 tiene un saldo de \$389,627

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Préstamos por cobrar a largo plazo

- a) Préstamo otorgado el 14 de octubre de 2022, por un monto de \$1,980,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.75% sobre saldos
- b) Préstamo otorgado el 31 de octubre de 2022, por un monto de \$1,980,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.75% sobre saldos
- c) Préstamo otorgado el 23 de diciembre de 2022, por un monto de \$1,000,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.75% sobre saldos.

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	\$ <u>2,530,353</u>	\$ <u>2,852,793</u>
Ingresos por intereses	\$ <u>1,369,446</u>	\$ <u>794,076</u>

Compensación al personal gerencial clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beneficios a corto plazo	\$ <u>100,929</u>	\$ <u>124,208</u>

10. Propiedades de inversión, neto

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$ 3,660,315	\$ 4,148,342	\$ 7,808,657
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>96,139</u>	<u>137,515</u>	<u>233,654</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,756,454	4,285,857	8,042,311
Adiciones	<u>185,253</u>	<u>3,357,923</u>	<u>3,357,923</u>
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>185,253</u>	<u>1,844,377</u>	<u>2,029,630</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,941,707	\$ 9,488,157	\$ 13,429,864

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión comprenden seis inmuebles, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 14).

En el año 2022 la compañía adquirió el nivel 6 del edificio WTC en Colonia Escalón, Departamento de San Salvador, el cual está arrendado a cliente externo.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

En el año 2022, la Compañía registró un incremento por \$2,029,630 (\$233,654 en 2021) en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de Nivel 3.

Los montos reconocidos por el arrendamiento de dichos inmuebles en el estado de resultados integrales relacionados con las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,841,799	\$ 1,016,196
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	\$ 44,172	\$ 76,898

11. Gastos pagados por anticipado

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses por Papel Bursátil	\$ 67,820	\$ 36,117
Comisiones por Papel Bursátil	61,172	103,740
Otros	6,851	-
	\$ 135,843	\$ 139,857

12. Maquinaria, vehículos y mobiliario neto

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	<u>Maquinaria</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipo</u>	<u>Obra en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo					
Al 01 de enero de 2021	\$ 7,450,139	\$ 141,409	\$ -	\$ -	\$ 7,591,548
Adiciones	394,347	22,450	20,433	61,526	498,766
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 7,844,486	\$ 163,859	\$ 20,433	\$ 61,526	\$ 8,090,314
Adiciones	311,573	-	-	124,788	436,361
Retiros	(402,088)	-	-	(9,874)	(411,962)
Revaluación	946,282	-	-	-	946,282
Reclasificaciones	61,526	-	-	(61,526)	-
Ajustes	1,555,991	-	-	-	1,555,991
Al 31 de diciembre 2022	\$ 10,317,770	\$ 163,859	\$ 20,443	\$ 114,914	\$ 10,616,986
Depreciación					
Al 01 de enero de 2021	\$ (2,421,687)	\$ (34,174)	\$ -	\$ -	\$ (2,456,041)
Adiciones	(646,601)	(35,598)	(1,084)	-	(683,283)
Al 31 de diciembre de 2021	\$ (3,068,468)	\$ (69,772)	\$ (1,084)	\$ -	\$ (3,139,324)
Adiciones	(649,776)	(32,773)	(5,738)	-	(688,287)
Retiros	402,088	-	-	-	402,088
Ajustes	(1,114,534)	-	-	-	(1,114,534)
Al 31 de diciembre 2022	\$ (4,430,690)	\$ (102,545)	\$ (6,822)	\$ -	\$ (4,540,057)
Valor neto en libros					
2022	\$ 5,887,080	\$ 61,314	\$ 13,621	\$ 114,914	\$ 6,076,929

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Maquinaria		
Costo	\$ 8,834,612	\$ 6,853,777
Depreciación acumulada	<u>(4,721,746)</u>	<u>(3,073,125)</u>
	<u>\$ 4,112,866</u>	<u>\$ 3,780,652</u>

13. Activo por derecho de uso

Los bienes que integran el activo por derecho de uso comprenden maquinaria industrial adquirida por medio de contratos de arrendamiento, la cual está subarrendada a compañías relacionadas. Un detalle de los saldos y movimientos de este activo se presenta a continuación:

El movimiento anual de la cuenta es el siguiente:

	<u>Maquinaria industrial</u>	<u>Inmueble para oficina</u>	<u>Total</u>
Costos:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 621,417	\$ -	\$ 621,417
Adiciones	-	113,061	113,061
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 621,417	\$ 113,061	\$ 734,478
Adiciones	-	-	-
Retiros	<u>(621,417)</u>	<u>-</u>	<u>(621,417)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 113,061</u>	<u>\$ 113,061</u>
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ -
Amortizaciones	<u>(190,502)</u>	<u>-</u>	<u>(190,502)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ (190,502)	\$ -	\$ (190,502)
Amortizaciones	<u>190,502</u>	<u>(25,598)</u>	<u>164,904</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ (25,598)</u>	<u>\$ (25,598)</u>
Valores netos en libros:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 87,463</u>	<u>\$ 87,463</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 430,915</u>	<u>\$ 113,061</u>	<u>\$ 543,976</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 621,417</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 621,417</u>



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

El 6 de diciembre de 2013, la Compañía suscribió con Ricorp Titularizadora, S. A. un contrato de titularización mediante el cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana cero uno (FTRTIME01), por un monto de \$9,300,000, mediante 2 tramos; el Tramo 1, por un monto de \$6,510,000, a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7%, y el Tramo 2, por un monto de \$2,790,000, a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%.

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 (adelante el Fondo) se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2022.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

- Prenda sin desplazamiento sobre cartera de Cuentas por Cobrar de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de \$600,000.
- 20% de los ingresos de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. representados por al menos 10 contratos o cuentas de clientes con excelente historial. Los flujos generados por estos clientes no deben bajar de \$450,000 mensuales durante la vida del contrato, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. deberá adicionar clientes para cumplir con esta condición. Las cuentas en mora o cobradas se sustituyen con nuevas cuentas vigentes. Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. solo podrá pignorar con terceros hasta un 60% de su cartera comercial de cuentas por cobrar, por lo tanto, dejará libre un 20% de su cartera para respaldar el mecanismo de sustitución.
- Cesión de pólizas de seguro sobre los activos arrendados y seguro de lucro cesante.

El financiamiento recibido por la Compañía mediante este fondo de titularización fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase Nota 11).

En diciembre de 2022 se realizó la cancelación anticipada de la Titularización antes descrita.

El pasivo financiero por titularización a largo plazo se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ <u> -</u>	\$ <u> 607,313</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ <u> -</u>	\$ <u> 2,196,592</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Hasta un año	\$ -	-	\$ 607,313
Entre uno y dos años	-	-	2,196,592
Entre dos y cinco años	-	-	-
	<u>\$ -</u>	-	<u>\$ 2,803,905</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	<u>Valor razonable</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivo financiero por titularización	\$ -	\$ 2,033,505

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 0% (7.36% en 2021) para instrumentos similares disponibles en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 631,330</u>	<u>\$ 331,728</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 10,345,777</u>	<u>\$ 552,952</u>

Un resumen de los vencimientos de los préstamos y documentos por pagar a largo plazo se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 631,330	\$ 331,728
Al 31 de diciembre de 2024	645,912	525,666
Al 31 de diciembre de 2025 y siguientes	9,699,865	27,286
	<u>\$ 10,977,107</u>	<u>\$ 884,680</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 8% (7.0% al 31 de diciembre de 2021), y con último vencimiento en el año 2025. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

Un resumen de los flujos de efectivo realizados en los préstamos por pagar durante el período se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	\$ 884,680	\$ 1,201,501
Préstamos por pagar contraídos en el año	10,394,498	-
Amortizaciones efectuadas en el año	<u>(302,071)</u>	<u>(316,821)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 10,977,107</u>	<u>\$ 884,680</u>

16. Pasivo por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros:

Conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del período sobre el que se informa, y su valor presente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pagos de arrendamiento		
Un año o menos	\$ 29,942	\$ 66,316
Entre uno y cinco años	<u>78,483</u>	<u>108,425</u>
	108,425	174,741
Menos – cargos financieros futuros	<u>(12,550)</u>	<u>(21,430)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamientos	<u>\$ 95,875</u>	<u>\$ 153,311</u>

La integración de los pasivos por arrendamientos al diciembre de 2022 y 2021

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$ 23,978</u>	<u>\$ 57,436</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$ 71,897</u>	<u>\$ 95,875</u>

Arrendamiento oficinas Inmobiliaria

A partir de junio 2021 se arriendan edificaciones para uso como oficinas administrativas de la Inmobiliaria Mesoamericana, para un plazo de cinco años, la obligación derivada de este contrato de arrendamiento financiero devenga una tasa de intereses del 6.5% anual.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Papel bursátil por pagar

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A.:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tramo VII	\$ -	\$ 2,000,000
Tramo VIII	-	1,485,000
Tramo IX	1,500,000	1,500,000
Tramo XI	2,000,000	2,000,000
Tramo XII	-	1,515,000
Tramo XIII	-	1,500,000
Tramo XVI	1,000,000	-
Tramo XVII	1,000,000	-
Tramo XVIII	256,000	-
Tramo XIX	500,000	-
Tramo XX	1,500,000	-
Tramo XXI	850,000	-
Tramo XXII	752,000	-
Tramo 1	-	1,500,000
Tramo 2	-	1,000,000
Tramo 3	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	500,000	500,000
Tramo 5	1,500,000	1,500,000
Tramo 6	1,000,000	708,000
Tramo 7	1,000,000	1,000,000
Tramo 8	1,000,000	-
Tramo 9	1,000,000	-
Tramo 10	1,000,000	-
Tramo 11	1,000,000	-
Tramo 12	500,000	-
Tramo 13	500,000	-
Tramo 14	1,500,000	-
	<u>\$ 20,858,000</u>	<u>\$ 17,208,000</u>

Tramo VII

El Tramo VII de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 3 de marzo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 3 de marzo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VIII

El Tramo VIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,485,000, fue negociado el 18 de mayo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.00%. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo IX

El Tramo IX de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 11 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 12 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XI

El Tramo XI de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 21 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XII

El Tramo XII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000 fue negociado el 12 de julio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 12 de julio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75 % anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XIII

El Tramo XIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 14 de diciembre de 2021, el precio base fue 97.11%, a un plazo de 181 días, con vencimiento el 14 de junio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XVI

El Tramo XVI de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 11 de julio de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 11 de julio de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XVII

El Tramo XVII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 11 de julio de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 11 de julio de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XVIII

El Tramo XVIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 13 de septiembre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 16 de septiembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual y con un saldo al cierre de \$256,000.00. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo XIX

El Tramo 19 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 19 de septiembre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 20 de marzo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.50% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XX

El Tramo 20 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 15 de noviembre de 2022, el precio base fue 98.782138%, a un plazo de 90 días, con vencimiento el 13 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XXI

El Tramo 21 de la emisión de Papel Bursátil por \$850,000, fue negociado el 13 de diciembre de 2022, el precio base fue 96.627309%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 13 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XXII

El Tramo 22 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,100,000, fue negociado el 27 de diciembre de 2022, el precio base fue 96.627309%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 27 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo 1

El Tramo 1 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 2

El Tramo 2 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 3

El Tramo 3 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 27 de octubre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 4

El Tramo 4 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 5 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 3 de noviembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 5

El Tramo 5 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 25 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 24 de mayo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 6

El Tramo 6 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 7 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 7 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. De este tramo al 31 de diciembre 2021 solo se había colocado el monto de \$708,000. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 7

El Tramo 7 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 21 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 8

El Tramo 8 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 17 de febrero de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 17 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 9

El Tramo 9 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 24 de febrero de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 24 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 10

El Tramo 10 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 24 de marzo de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 22 de marzo de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 11

El Tramo 11 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 05 de octubre de 2022, el precio base fue 98.806204%, a un plazo de 90 días, con vencimiento el 03 de enero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 4.90% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo 12

El Tramo 12 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 21 de octubre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 18 de abril de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 13

El Tramo 13 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 31 de octubre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 546 días, con vencimiento el 29 de abril de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 14

El Tramo 14 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 12 de diciembre de 2022, el precio base fue 98.768772%, a un plazo de 91 días, con vencimiento el 13 de marzo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A con perspectiva estable, con fecha de referencia 30 de septiembre de 2022.

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dentro de un año	\$ 16,602,000	\$ 9,000,000
Entre uno y dos años	<u>4,256,000</u>	<u>8,208,000</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 20,858,000</u>	<u>\$ 17,208,000</u>

18. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Compañía asciende a \$2,301,697, representado por 23,017 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de \$100 cada una. El capital social mínimo es de \$2,000.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal asciende a \$460,339 (\$494,055 al 31 de diciembre de 2021), y representa el 20% (21.4% al 31 de diciembre de 2021) del capital social.

19. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

Los ingresos por arrendamientos corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo suscritos con compañías relacionadas, sobre terrenos, edificios, maquinaria industrial y vehículos.

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 3 y 10 años, y son renovables automáticamente al vencimiento por períodos iguales a los originalmente acordados. No se requiere un depósito en garantía y los cánones de arrendamiento no son ajustables durante el plazo convenido, a excepción de uno de los contratos, el cual se detalla a continuación:

El contrato de arrendamiento de terrenos, edificios y 2 máquinas industriales, por un monto total de \$16,730,133, fue suscrito para un plazo de 10 años a partir del 15 de diciembre de 2013, el canon de arrendamiento anualmente aumentó un 2% durante los primeros 5 años del plazo. Este contrato está garantizado con prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar compuesta por facturas emitidas por la arrendataria a sus clientes clase "A", hasta por un monto de \$600,000.

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Maquinaria y vehículos	\$ 813,046	\$ 1,780,142
Propiedades de inversión	1,841,799	1,016,196
Activo por derecho de uso	-	58,141
	<u>\$ 2,654,845</u>	<u>\$ 2,854,479</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dentro de 1 año	\$ 2,467,623	\$ 2,420,870
Entre 1 y 2 años	738,184	1,917,725
Entre 2 y 3 años	449,956	232,268
Entre 3 y 4 años	156,097	143,643
Entre 4 y 5 años	53,068	26,190
	<u>\$ 3,864,928</u>	<u>\$ 4,740,696</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

20. Costos de arrendamientos

Un resumen de los costos directos de los arrendamientos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depreciación	\$ 688,287	\$ 760,724
Gastos de mantenimientos	-	21,332
Otros costos	13,509	106,962
	<u>\$ 701,796</u>	<u>\$ 889,018</u>

21. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de personal	\$ 277,131	\$ 219,697
Honorarios	45,094	40,633
Otros	102,025	72,8371
	<u>\$ 424,250</u>	<u>\$ 333,167</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos y salarios	\$ 250,188	\$ 199,179
Seguridad social y pensiones	21,977	18,417
Seguros médicos	4,966	2,101
	<u>\$ 277,131</u>	<u>\$ 219,697</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 es de 7 (6 empleados durante el año 2021).

22. Otros gastos

Un resumen de los otros gastos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios por servicios	\$ 13,901	\$ 24,008
Comisiones y otros gastos netos	314,740	223,597
	<u>\$ 328,641</u>	<u>\$ 247,605</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

23. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por intereses	\$ 1,369,446	\$ 794,076
Gastos por intereses	(1,611,240)	(1,238,607)
	<u>\$ (241,794)</u>	<u>\$ (444,531)</u>

Ingresos por intereses - corresponden a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a corto y largo plazo, otorgados a partes relacionadas.

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar.

24. Impuesto sobre la renta

La Compañía es contribuyente del impuesto sobre la renta por lo que anualmente confecciona y presenta sus respectivas declaraciones a las autoridades fiscales correspondientes. La tasa del impuesto sobre la renta vigente para los años fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es del 30%.

Los componentes del impuesto sobre la renta divulgado en los estados del resultado integral se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ 422,145	\$ 255,750
Impuesto sobre la renta diferido	182,183	80,979
	<u>\$ 604,328</u>	<u>\$ 336,729</u>

La conciliación entre el gasto por el impuesto sobre la renta y la utilidad contable multiplicada por la tasa el impuesto sobre la renta en El Salvador, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre</u>			
	<u>2022</u>	Tasa <u>Efectiva</u>	<u>2021</u>	Tasa <u>Efectiva</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	\$ 3,668,164		\$ 1,654,343	
Impuesto sobre la renta calculado a la tasa vigente en El Salvador (30%)	1,100,449	30%	496,303	30%
Ganancias no sujetas a impuestos	(753,494)	(20.5%)	(232,171)	(14%)
Estimación de pérdidas crediticias esperadas				
Otros gastos no deducibles	75,190	2%	(8,382)	(0.5%)
Contribución especial seguridad ciudadana	-		-	
A la tasa efectiva del impuesto sobre la renta es del 11.5% para el año 2022 (para el 2021 del 15.5%)	<u>\$ 422,145</u>	25%	<u>\$ 255,750</u>	20%

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ 422,145	\$ 255,750
Impuesto sobre la renta por pagar al inicio del año	182,785	166,935
Menos: impuesto sobre la renta pagado en el año	(182,785)	(166,935)
Menos: pagos anticipados a cuenta	(84,594)	(72,965)
Impuesto sobre la renta por pagar al final del año	<u>\$ 337,551</u>	<u>\$ 182,765</u>

El pago de impuesto sobre la renta durante los años 2022 y 2021 fue de \$422,145 y \$255,750 respectivamente.

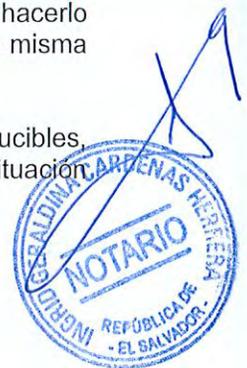
El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporarias bajo el método del pasivo a la tasa impositiva correspondiente.

El movimiento de las cuentas de activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	<u>Estado de resultados</u>		<u>Resultado integral</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Año que terminó el 31 de diciembre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>de</u>	<u>2021</u>
Activos por impuesto sobre la renta diferido:				
Prestaciones legales	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Activo por derecho de uso	-	-	-	-
Activo por Ingresos	-	-	-	-
Arrendamiento	28,763	45,993	17,230	45,993
Otros Pasivos	-	-	-	-
Activo por impuesto sobre la renta diferido	<u>\$ 28,763</u>	<u>\$ 45,993</u>	<u>\$ 17,230</u>	<u>\$ 45,993</u>
Pasivos por impuesto sobre la renta diferido:				
Valor razonable	\$ 1,119,234	\$ 817,326	\$ (301,909)	\$ 1,003,496
Revaluación de maquinaria	458,071	186,979	-	271,902
Depreciaciones	-	-	-	-
Instrumentos financieros	-	-	-	-
Activo por derecho de uso	26,239	163,193	136,956	163,193
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	<u>1,603,544</u>	<u>1,166,689</u>	<u>\$ (164,953)</u>	<u>\$ 1,166,689</u>
Activos y pasivos por impuestos sobre la renta diferido, neto	<u>\$ (1,574,781)</u>	<u>\$ (1,120,696)</u>		
Gasto (ingreso) por impuesto sobre la renta diferido			<u>\$ 182,183</u>	<u>\$ 80,979</u>

La Compañía compensa sus activos y pasivos por impuesto sobre la renta corriente y los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido cuando le asiste legalmente el derecho de hacerlo y las partidas involucradas se derivan del impuesto sobre la renta correspondiente a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía no tiene diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los cuales no haya reconocido en el estado de situación financiera activos por impuestos diferidos.



(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

No existe ninguna consecuencia potencial para la Compañía relacionada con el impuesto sobre la renta que pudiera afectar el decreto o el pago de dividendos a sus accionistas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

25. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias. La Compañía tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

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

La Junta Directiva revisa y acuerda las políticas para el manejo de estos riesgos, como se resumen a continuación:

27.1 Riesgo de mercado

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

27.2 Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones a largo plazo con tasas de interés variables.

Los flujos de la Compañía de ingresos y de operación en efectivo dependen de los cambios en las tasas de interés. La cartera de créditos incluye una cláusula que prevea la revisión periódica de la tasa de interés, y las decisiones que se toman a partir de los términos de reclutamiento, la financiación y el crédito con el fin de optimizar estos vacíos, por lo que el riesgo de tipo de interés se reduce al mínimo. La Compañía obtiene financiamiento a tasas de interés variables.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad ante un cambio razonablemente posible en las tasas de interés sobre los créditos y préstamos que devengan interés. Si todas las variables permanecieran constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se veía afectada por la incidencia de los créditos y préstamos a tasa variable, de la siguiente manera:

	Variación de la tasa de interés	Efecto en resultados
31 de diciembre de 2022	1%	\$ 16,112
		\$ -
31 de diciembre de 2021	1%	\$ 12,386
		\$ -

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

27.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera.

La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existe una concentración importante de riesgo crediticio y la máxima exposición está representada por el saldo registrado como se indica en las notas 8 y 9.

Con respecto al riesgo de crédito relacionado con otros activos financieros, la exposición máxima a este riesgo está representada por los saldos registrados para cada activo financiero.

27.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Para ello cuenta con efectivo en bancos, cuentas por cobrar a compañías relacionadas de fácil realización, apoyo de la casa matriz y con líneas de crédito en instituciones financieras que le permitan hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

	<u>Menos de 12</u> <u>meses</u>	<u>De 1 a 5</u> <u>años</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2022			
Títulos valores	\$ 16,602,000	\$ 4,256,000	\$ 20,858,000
Préstamos por pagar	631,330	10,345,777	10,977,107
Intereses por pagar	75,821	-	75,821
Cuentas por pagar	104,653	-	104,653
Pasivo por arrendamiento	23,978	71,897	95,875
Cuentas por pagar a partes relacionadas	302,993	-	302,993
	<u>\$ 17,740,775</u>	<u>\$ 14,673,674</u>	<u>\$ 32,414,449</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Títulos valores	\$ 9,000,000	\$ 8,208,000	\$ 17,208,000
Préstamos por pagar	303,405	581,275	884,680
Cuentas por pagar	38,091	-	38,091
Pasivo por arrendamiento	57,436	95,875	153,311
Otros Pasivos	607,313	2,196,592	2,803,905
Cuentas por pagar a partes relacionadas	65,726	-	65,726
	<u>\$ 10,071,971</u>	<u>\$ 11,081,742</u>	<u>\$ 21,153,713</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
 (Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

26. Instrumentos financieros

A continuación, se presenta la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía, según su clasificación. Se excluyen aquellos activos y pasivos financieros cuyos importes en libros son una aproximación razonable de sus respectivos valores razonables.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar	\$ <u>8,309,760</u>	\$ <u>4,242,481</u>	\$ <u>8,220,702</u>	\$ <u>4,197,013</u>

La administración ha evaluado que los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y otros activos y pasivos corrientes se aproximan a sus respectivos importes en libros debidos, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

Asimismo, ha evaluado que el valor razonable de los préstamos a largo plazo se aproxima su valor en libros debido a que éstos son a tasa variable.

Los créditos a largo plazo a tasa fija son evaluados por la Compañía en base a parámetros tales como tasas de interés, factores específicos de riesgo país, la solvencia individual del cliente y las características de riesgo de los proyectos financiados.

Los valores razonables de los créditos no corrientes que devenga interés se han determinado utilizando el método de flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de interés de mercado al cierre del período sobre el que se informa.

El valor razonable informado para los activos y pasivos financieros arriba indicados representa el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no posee instrumentos financieros contabilizados a su valor razonable en el estado de situación financiera.

27. Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que mantiene una razón de crédito sólida y razones financieras de capital saludables para soportar sus negocios y maximizar sus utilidades.

La Compañía administra su estructura de capital y solicita oportunamente a sus accionistas cualquier ajuste a ese capital considerando el entorno económico en el que se desarrolla la empresa. Para mantener o ajustar su estructura de capital puede solicitar a sus accionistas variaciones a dividendos y devoluciones de capital previamente acordados y si fuera necesario, incrementos en los aportes de capital.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S.A.)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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



El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veintidós de agosto de dos mil veintidós.




Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña, subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)
Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2021



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña, subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Contenido
31 de diciembre de 2021

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 41



Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., (la Compañía) al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021;
- El estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

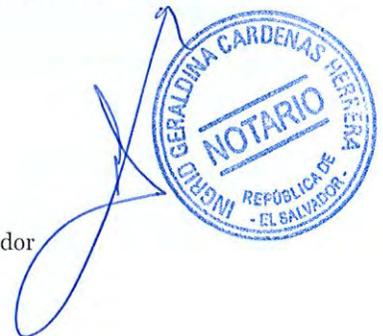
Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de El Salvador. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de El Salvador.





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
Página 2

Asuntos claves de auditoría

Son asuntos claves de auditoría aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p>Ingresos por arrendamientos</p> <p>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la Compañía reconoció ingresos por arrendamientos por \$2,854,479. Nos enfocamos en estos ingresos debido a que representan un monto importante en los resultados del año, y como se explica en la Nota 19 a los estados financieros, corresponden a contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas. El reconocimiento de los ingresos depende de la apropiada clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros, los cuales requieren la aplicación de juicios subjetivos por parte de la Gerencia de la Compañía basados en los acuerdos contractuales y en estimaciones sobre hechos futuros.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los ingresos por arrendamientos fueron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificamos, con base en pruebas selectivas, que mensualmente el ingreso por arrendamientos estuviera conciliado con los saldos en la contabilidad.• Evaluamos los términos de los principales contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y las conclusiones de la administración para su clasificación como arrendamiento operativo con base a lo establecido por la NIIF 16 -Arrendamientos, y las encontramos razonables.• Con base en pruebas selectivas de una muestra de facturación de arrendamientos durante el año 2021, verificamos que el monto de los ingresos facturados correspondiera a los montos según los contratos de arrendamiento y que las partidas contables para el registro de los ingresos estuvieran debidamente autorizadas.• Efectuamos una prueba sustantiva analítica tomando en consideración los cánones y términos globales de los contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y lo comparamos con los ingresos presentados en los estados financieros.• Efectuamos procedimiento de corte de facturación para obtener evidencia del reconocimiento del ingreso en el período apropiado. Este procedimiento de corte consistió en efectuar pruebas selectivas sobre los ingresos por arrendamientos reconocidos en fechas previas y posteriores al 31 de diciembre de 2021, y evaluar, mediante el análisis de la documentación de soporte que el momento de reconocimiento del ingreso fuese apropiado.



A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
Página 3

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales 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 apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
Página 4

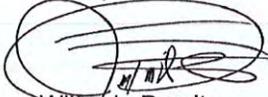
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones 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 continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.
Inscripción N°214


Wilfredo Peralta
Socio

14 de febrero de 2022



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Estado de situación financiera
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 5)

	Notas	31 de diciembre de 2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	8	\$ 1,496,937	\$ 268,409
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	9	4,797,006	3,005,608
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	53,663	53,663
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	10	10,690,840	4,350,000
Gastos pagados por anticipado		<u>139,857</u>	<u>140,849</u>
Total activos corrientes		<u>17,178,303</u>	<u>7,818,529</u>
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	10	1,500,000	1,500,000
Propiedades de inversión, neto	11	8,042,311	7,808,657
Maquinaria y vehículos, neto	12	4,950,990	5,135,506
Activo por derecho de uso	13	<u>543,976</u>	<u>621,417</u>
Total activos no corrientes		<u>15,037,277</u>	<u>15,065,580</u>
Total activos		<u>\$32,215,580</u>	<u>\$22,884,109</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	\$ 607,313	\$ 562,211
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	15	331,728	860,324
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	57,436	103,215
Papel bursátil por pagar a corto plazo	17	9,000,000	6,515,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	65,726	436,684
Cuentas por pagar comerciales		38,088	82,388
Intereses por pagar		111,610	34,664
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>188,998</u>	<u>161,658</u>
Total pasivos corrientes		<u>10,400,899</u>	<u>8,756,144</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	2,196,592	2,803,905
Préstamos bancarios a largo plazo	15	552,952	341,177
Pasivo por arrendamiento	16	95,875	120,135
Papel bursátil por pagar a largo plazo	17	8,208,000	-
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	18	-	1,500,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	25	<u>1,120,696</u>	<u>1,039,717</u>
Total pasivos no corrientes		<u>12,174,115</u>	<u>5,804,934</u>
Total pasivos		<u>22,575,014</u>	<u>14,561,078</u>
Patrimonio			
Capital social	19	2,301,697	2,301,697
Reserva legal	19	494,055	394,607
Superávit por revaluación		426,833	462,892
Utilidades retenidas		<u>6,417,981</u>	<u>5,163,835</u>
Total del patrimonio		<u>9,640,566</u>	<u>8,323,031</u>
Total pasivos más patrimonio		<u>\$32,215,580</u>	<u>\$22,884,109</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Estado de resultados integrales

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 5)

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2021	2020
Ingresos por arrendamientos	20	\$2,854,479	\$2,943,048
Costo de arrendamientos	21	<u>(889,018)</u>	<u>(997,277)</u>
Utilidad bruta		<u>1,965,461</u>	<u>1,945,771</u>
Otros ingresos			
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		480,452	106,199
Ganancia por ajuste al valor razonable		<u>233,654</u>	<u>82,938</u>
		<u>714,106</u>	<u>189,137</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	22	(333,167)	(283,751)
Otros gastos	23	<u>(247,605)</u>	<u>(158,132)</u>
		<u>(580,772)</u>	<u>(441,883)</u>
Utilidad de operación		2,098,795	1,693,025
(Gastos) ingresos financieros, neto	24	<u>(444,531)</u>	<u>(289,484)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,654,264	1,403,541
Impuesto sobre la renta	25	<u>(336,729)</u>	<u>(336,911)</u>
Resultado del ejercicio - Utilidad neta		1,317,535	1,066,630
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$1,317,535</u>	<u>\$1,066,630</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Estado de cambios en el patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 5)

	Nota	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>23,017</u>	<u>\$2,301,697</u>	<u>\$302,081</u>	<u>\$498,950</u>	<u>\$4,153,673</u>	<u>\$7,256,401</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	\$1,066,630	\$1,066,630
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(36,058)	36,058	-
Total resultados integrales		-	-	-	(36,058)	1,102,688	1,066,630
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	92,526	-	(92,526)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>23,017</u>	<u>2,301,697</u>	<u>394,607</u>	<u>462,892</u>	<u>5,163,835</u>	<u>8,323,031</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	1,317,535	1,317,535
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(36,059)	36,059	-
Total resultados integrales		-	-	-	(36,059)	1,353,594	1,317,535
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	99,448	-	(99,448)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>23,017</u>	<u>2,301,697</u>	<u>\$494,055</u>	<u>\$426,833</u>	<u>\$6,417,981</u>	<u>\$9,640,566</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Estado de flujos de efectivo
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 5)

		Año que terminó el 31 de diciembre	
	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$ 1,317,535	\$1,066,630
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		760,724	725,909
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		(233,654)	(82,398)
Ganancia en venta de activos		(727)	(8,935)
Ingresos y gastos financieros, neto		62,948	231,301
Provisión para el impuesto sobre la renta	25	336,729	336,911
<i>Movimiento en el capital de trabajo operativo</i>			
(Aumento) disminución de activos			
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(1,791,398)	(2,970,820)
Gastos pagados por anticipado		992	(56,619)
Aumento (disminución) de pasivos			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	(370,958)	(48,641)
Proveedores y otras cuentas por pagar		<u>(44,299)</u>	<u>42,395</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación antes de intereses e impuestos		37,982	(764,267)
Intereses recibidos		1,175,659	639,310
Intereses pagados		(1,161,661)	(870,611)
Impuestos pagados		<u>(228,410)</u>	<u>(167,645)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(176,520)</u>	<u>(1,163,213)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(6,340,840)	(2,350,000)
Adquisiciones de maquinaria		(498,767)	(560,501)
Efectivo recibido por la venta de vehículos		<u>727</u>	<u>8,935</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(6,838,880)</u>	<u>(2,901,566)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivo financiero por titularización	26	(562,211)	(996,363)
Pagos de préstamos bancarios	26	(316,821)	(1,173,420)
Pago de certificados de inversión a largo plazo	26	(1,500,000)	(2,000,000)
Pago de emisión de papel bursátil	26	(6,515,000)	-
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	26	17,208,000	6,515,000
Préstamos bancarios recibidos	26	-	1,806,136
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo	26	<u>(70,040)</u>	<u>(176,559)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>8,243,928</u>	<u>3,974,794</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		1,228,528	(89,985)
Efectivo al principio del año		<u>268,409</u>	<u>358,394</u>
Efectivo al final del año		<u>\$ 1,496,937</u>	<u>\$ 268,409</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

1. Información general

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (en adelante la Compañía) es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo; y desde el año 2020 la Compañía está realizando también operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos mediante líneas de crédito rotativas a clientes terceros y a partes relacionadas.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador. La Compañía es subsidiaria de Casa de OroQ, S. A., del domicilio de Panamá. La controladora última del Grupo es Latin American Kraft, S. A., compañía domiciliada en Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 10 de febrero de 2022. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros adjuntos se describen a continuación; estas políticas han sido aplicadas uniformemente por todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board). Estos estados financieros fueron preparados conforme al método de medición del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, las cuales están registradas a sus valores razonables y la maquinaria industrial que está registrada por el método de revaluación.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de estimaciones contables; además, la Administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables. Las áreas que involucran un importante grado de juicio o complejidad, o en las cuales existen supuestos y estimaciones que son relevantes para los estados financieros son divulgadas en la Nota 6.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Cambios en políticas contables y divulgaciones

a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2021, las siguientes normas y modificaciones a las normas:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con la pandemia del Covid-19: modificaciones a la NIIF 16, y
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el período actual o los futuros.

b) Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas

Las siguientes nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2021 y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía, y además, no se espera que estas normas, modificaciones o interpretaciones tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes futuros:

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes Modificaciones a la NIC 1.
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16.
- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3.
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato Modificaciones a la NIC 37.
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020.
- Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica No.2 de la NIIF.
- Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12.
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto— Modificaciones.

No existen otras normas, enmiendas, e interpretaciones emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en los estados financieros de la Compañía

Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Compañía son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros y las respectivas notas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por diferencial cambiario resultantes de la liquidación de transacciones denominadas en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del período para los activos y pasivos en moneda extranjera se reconocen en los resultados integrales del año.

Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los instrumentos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Reconocimiento inicial

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados, se registran en resultados.

Medición subsecuente

La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo:

Activos financieros al costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de los flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden al costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Estos activos se clasifican como activos corrientes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso son clasificados como activos no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, los préstamos por cobrar a clientes y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Costo amortizado

El costo amortizado es el monto en el cual el activo financiero o el pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos cualquier pago de principal. Este monto inicial se calcula como la salida de efectivo inicial o la entrada de efectivo. Asimismo, se agrega o se resta la amortización acumulada de cualquier costo de transacción o comisiones, calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva (TIE). Para los activos financieros se deduce la provisión por deterioro. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los cobros de flujos de efectivo futuro sobre la vida esperada del instrumento financiero.

Préstamos por cobrar a clientes

Los préstamos por cobrar a clientes son montos adeudados por los clientes por operaciones de factoraje y líneas de créditos rotativas otorgadas. Si la recuperación es esperada dentro de un año o menos son clasificadas como activos corrientes, si no, son presentadas como activos no corrientes. Los préstamos por cobrar a clientes son registrados inicialmente a su valor razonable. La compañía mantiene los préstamos por cobrar a clientes con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro de valor.

El valor en libros de los préstamos por cobrar a clientes se reduce a través de la cuenta de estimación de deterioro de valor y las pérdidas respectivas se reconocen en los resultados integrales del año. Cuando un préstamo por cobrar es declarado incobrable, se da de baja contra la respectiva estimación de deterioro de valor de préstamos por cobrar. Las recuperaciones posteriores se acreditan en los resultados integrales del año en la misma cuenta de pérdidas por deterioro de valor del período.

Propiedades de inversión

La Compañía es propietaria de terrenos y edificios que se utilizan para la obtención de rentas (arrendamiento operativo) y plusvalía a largo plazo. Las propiedades de inversión también incluyen propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para uso en arrendamiento futuro. Las propiedades de inversión no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Los cambios en los valores razonables se presentan en resultados como parte de otros ingresos.

Maquinaria y vehículos

La maquinaria industrial está registrada a su valor según el método de revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Los vehículos están contabilizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y deterioro de valor. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Los costos incurridos posteriormente son incluidos en el valor en libros de los activos, o reconocidos como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del uso del bien y que el costo pueda ser medido con fiabilidad. El valor en libros de las partes reemplazadas es dado de baja. Todos los demás costos por concepto de mantenimiento y reparaciones se cargan al estado de resultados integrales durante el período en que son incurridos.

La depreciación se calcula a través del método de línea recta sobre la vida útil estimada del activo, la cual es revisada periódicamente por la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados prospectivamente, cuando se determina que hay factores que conllevan a cambiarlos, en cada fecha del balance general.

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso se miden al costo que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo del arrendamiento, el plazo que sea más corto. Si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida o que no están sujetos a amortización, anualmente se determina si hay alguna indicación de deterioro de valor. En caso de existir tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo excede el monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

La Compañía reconoce los pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, menos los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a compañías relacionadas, préstamos bancarios por pagar, pasivos por titularización, pasivos por arrendamientos, pasivos por papel bursátil y pasivos por certificados de inversión emitidos.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros son medidos al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero es dado de baja, así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

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.

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones por pagar por bienes y servicios que han sido recibidos en el curso ordinario del negocio de parte de los proveedores. Las cuentas por pagar comerciales son registradas inicialmente a su valor razonable y posteriormente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes, si son exigibles en términos de un año o menos a partir de la fecha de los estados financieros.

Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Los préstamos se valúan posteriormente a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vigencia del préstamo usando el método de tasa de interés efectiva. Los préstamos son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del préstamo por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Papel bursátil y pasivo financiero por titularización por pagar

El papel bursátil y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos no corrientes.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Pasivos por arrendamiento

Los pasivos que surgen de bienes bajo un contrato de arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio del arrendamiento.
- Importes que la Compañía debe pagar bajo garantías de valor residual.
- El precio de ejercicio de una opción de compra, si la Compañía está razonablemente segura de ejercer esa opción, y
- Pagos de penalidades por rescindir el arrendamiento, si la Compañía está razonablemente segura de ejercer la opción de terminación anticipada del plazo del arrendamiento y pagar esas penalidades.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de préstamos, que es la tasa que la Compañía tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso, en un entorno económico similar, con plazos, garantía y condiciones similares.

Los pagos del pasivo por arrendamiento se asignan entre el capital y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el período de arrendamiento para producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento para cada período.

Las obligaciones por arrendamientos, netas de intereses, se presentan como parte de los pasivos corrientes y de los pasivos no corrientes, conforme a sus vencimientos hasta un año y después de un año en la fecha de presentación del estado de situación financiera.

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación - Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación, durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han pagado este tipo de compensaciones.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Beneficios por renuncia voluntaria - Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2021 asciende a 6 (5 al 31 de diciembre de 2020).

Plan de aportaciones definidas - Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la Compañía y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada, autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual es responsable conforme la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema. Los aportes que realiza la Compañía a este plan de pensiones son reconocidos como gasto cuando se incurre en la obligación.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto de impuesto sobre la renta del período incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto es reconocido dentro de los resultados integrales, excepto aquellos casos relacionados con partidas reconocidas como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En estos casos, el impuesto es reconocido como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente es calculado con base en los lineamientos de las leyes vigentes a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente las posiciones reflejadas en las declaraciones de impuestos con respecto a aspectos en los que las regulaciones fiscales aplicables sean sujetas a interpretación. Las provisiones establecidas reflejan los montos de impuestos que se espera pagar a las autoridades fiscales.

La Compañía contabiliza el impuesto diferido bajo el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de activos y pasivos y sus correspondientes valores para propósitos financieros. El impuesto diferido se calcula utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo en la extensión que sea probable que existan utilidades gravables suficientes que permitan la utilización de las diferencias temporales.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos sobre una base lineal durante el plazo de los contratos. Los ingresos se muestran netos del impuesto sobre ventas.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Ingresos por operaciones financieras

Los ingresos están representados por intereses y comisiones. La Compañía reconoce sus ingresos por comisiones, al efectuar los desembolsos a los clientes y los ingresos por intereses sobre documentos descontados, cuando los mismos se devengan utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Capital social

Las acciones ordinarias se incluyen en el patrimonio. Los dividendos sobre las acciones ordinarias se reconocen en el patrimonio en el período en que los mismos son decretados.

Reserva legal

Conforme a las disposiciones del Código de Comercio vigente, la Compañía debe destinar un 7% de las utilidades de cada ejercicio para la formación de una reserva legal, hasta que la misma alcance el equivalente al 20% del capital social.

Distribución de dividendos

Los dividendos decretados son reconocidos en los estados financieros como una obligación con los accionistas, en el período en los que los mismos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

3. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

Riesgo de mercado

(i) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se origina por realizar transacciones y mantener activos monetarios y pasivos en moneda distintas de la moneda funcional de la Compañía. El riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera. Las operaciones de la Compañía están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América; por lo tanto, la exposición al riesgo cambiario es baja.

(ii) Riesgo de flujo de efectivo

La Compañía tiene préstamos por cobrar a partes relacionadas que generan intereses a tasa variable. Además, tiene obligaciones financieras por pagar a largo plazo con tasas de interés variables que exponen a la Compañía al riesgo de flujo de efectivo asociado a la tasa de interés el cual es parcialmente compensado con los préstamos por cobrar mantenidos a tasas de interés variable. Las obligaciones financieras con tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de valor razonable asociado a la tasa de interés.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en \$12,386 (\$8,706 en 2020) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

El riesgo de crédito se origina por el efectivo depositado en bancos, los préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas y préstamos por cobrar a clientes terceros. Los saldos de los préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas son considerados de bajo riesgo crediticio, por tratarse de compañías relacionadas; y los saldos a cargo de clientes terceros por préstamos otorgados, no muestran ninguna mora en su recuperación. La Compañía suscribe contratos de préstamos con clientes que cuentan con un historial crediticio adecuado. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición máxima al riesgo de crédito está determinada más bien por los límites de crédito establecidos para los clientes

(i) *Garantía colateral*

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no mantiene garantías colaterales por activos financieros pignoralados.

(ii) *Calidad del crédito de los activos financieros*

La calidad de crédito de los activos financieros se evalúa principalmente mediante el comportamiento histórico del deudor para los clientes, y por la calificación de riesgo crediticio en relación a los depósitos en bancos. Un detalle de la calidad de crédito es el siguiente:

	2021	2020
Préstamos por cobrar a clientes (deudores) que tienen clasificación crediticia y están al día en sus pagos		
Cientes sin retrasos en sus pagos (COQ1)	<u>\$4,242,481</u>	<u>\$2,966,788</u>

La categoría COQ1, es la que corresponde a los clientes que no presentan atrasos en sus pagos.

Considerando la calidad crediticia que muestran los saldos a cargo de clientes, conforme a las bases y políticas utilizadas por la Compañía, no ha sido necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor de los préstamos por cobrar durante el año 2021.

Los depósitos en bancos se realizan en entidades financieras clasificadas con un rating mínimo de "A", de acuerdo con calificadoras independientes.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
 (compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

La información acerca de la calidad crediticia del efectivo depositado en bancos se presenta a continuación:

	2021	2020
Calificación de las instituciones financieras		
EAA (slv) Servicio General Bursátil	\$1,031,059	-
EAAA (slv) Banco de América Central	361,427	\$258,271
EAAA (slv) Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	81,292	901
EAA- (slv) Banco G&T Continental	13,971	3,806
EAA (slv) Banco Promerica	7,031	3,225
EAA+ (slv) Banco Cuscatlán	1,997	1,997
PABBB+ Banco LAFISE – Panamá	-	49
	<u>\$1,496,777</u>	<u>\$268,249</u>

Conforme a las entidades clasificadoras de riesgo, se considera la calidad crediticia AAA como la más alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. La calificación AA es considerada de muy alta calidad crediticia. La calificación A y BBB se considera como buena capacidad de pago.

(ii) *Exposición*

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2021	2020
Efectivo	\$ 1,496,937	\$ 268,409
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	12,190,840	5,850,000
Préstamos por cobrar a clientes	4,242,481	2,966,788
Otras cuentas por cobrar	554,525	38,820
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>
	<u>\$18,538,446</u>	<u>\$9,177,680</u>

Riesgo de liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización y cuenta con el apoyo de compañías relacionadas, que le permiten hacer frente a cualquier necesidad de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presenta un resumen de los pasivos de la Compañía por su fecha de vencimiento. Este análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos sin descontar al valor presente a la fecha del estado de situación financiera:

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 183,758	\$ 119,647	\$ 244,509	\$ 336,766	\$ 884,680
Papel bursátil	4,985,000	4,015,000	8,208,000	-	17,208,000
Cuentas por pagar comerciales	38,091	-	-	-	38,091
Cuentas por pagar a partes relacionadas	65,726	-	-	-	65,726
Pasivos por arrendamiento	46,470	10,966	51,235	44,640	153,311
Pasivo financiero por titularización	<u>298,062</u>	<u>309,251</u>	<u>2,196,592</u>	<u>-</u>	<u>2,803,905</u>
Total, pasivos financieros	<u>\$5,617,107</u>	<u>\$4,454,864</u>	<u>\$10,700,336</u>	<u>\$ 381,406</u>	<u>\$21,153,713</u>
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$ 477,052	\$ 383,272	\$ 277,461	\$ 63,716	\$ 1,201,501
Papel bursátil	6,515,000	-	-	-	6,515,000
Cuentas por pagar comerciales	82,388	-	-	-	82,388
Cuentas por pagar a partes relacionadas	436,684	-	-	-	436,684
Certificados de inversión	-	-	-	1,500,000	1,500,000
Pasivos por arrendamiento	59,057	44,158	120,135	-	223,350
Pasivo financiero por titularización	<u>276,039</u>	<u>286,172</u>	<u>607,313</u>	<u>2,196,592</u>	<u>3,366,116</u>
Total, pasivos financieros	<u>\$7,846,220</u>	<u>\$ 713,602</u>	<u>\$ 1,004,909</u>	<u>\$3,760,308</u>	<u>\$13,325,039</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, y así poder proporcionar rendimiento a los accionistas, así como también mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar el monto de los dividendos pagados a los accionistas, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de endeudamiento. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos y obligaciones financieras que se muestran en el estado de situación financiera menos el efectivo. El capital total está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Total, deuda por pagar (Nota 14, 15, 16, 17)	\$21,049,896	\$12,805,967
Menos - Efectivo	<u>(1,496,937)</u>	<u>(268,409)</u>
Deuda neta	19,552,959	12,537,558
Patrimonio	<u>9,640,563</u>	<u>8,323,031</u>
Capital	<u>\$29,193,522</u>	<u>\$20,860,589</u>
Razón de endeudamiento	<u>66.98%</u>	<u>60.10%</u>

5. Unidad monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre 2000, estableció que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en la República de El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Sociedad Controladora y sus subsidiarias salvadoreñas se llevan en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo "\$" en los estados financieros adjuntos.

6. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos contables claves con respecto al futuro. Las estimaciones se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición difícilmente serán iguales a los resultados reales. En opinión de la administración, no se han identificado estimaciones y supuestos que tengan un riesgo importante de causar ajustes significativos a los montos de activos y pasivos en el siguiente año.

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la gerencia de la Compañía, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
 (compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

7. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en categorías se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	2021	2020
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 1,496,937	\$ 268,409
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Activos financieros al costo amortizado	53,663	53,663
Préstamos por cobrar a relacionadas a corto plazo	Activos financieros al costo amortizado	10,690,840	4,350,000
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	Activos financieros al costo amortizado	4,797,006	3,005,608
Préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
		<u>\$18,538,446</u>	<u>\$ 9,177,680</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 38,091	\$ 82,388
Préstamos bancarios por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	884,680	1,201,501
Préstamos y cuentas por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	65,726	436,684
Pasivos financieros por titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	2,803,905	3,366,116
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	153,311	223,350
Papel bursátil	Pasivos financieros al costo amortizado	17,208,000	6,515,000
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	<u>-</u>	<u>1,500,000</u>
		<u>\$21,153,713</u>	<u>\$13,325,039</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a la fecha de los estados financieros, con base en las técnicas de valoración adecuadas para la medición, considerando la disponibilidad de datos de entrada que representen los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo financiero. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Para las mediciones del valor razonable recurrentes y no recurrentes, el nivel de la jerarquía del valor razonable, conforme a los datos de entrada utilizados, dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable, son los siguientes:

Nivel 1: Mediciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

Nivel 2: Mediciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo.

Nivel 3: Mediciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Estas jerarquías requieren el uso de datos observables de mercado cuando estén disponibles. La Compañía considera, dentro de sus valuaciones, información relevante y observable de mercado en la medida de lo posible.

Para propósitos de divulgación el valor en libros de los activos y pasivos financieros a corto plazo se asume que se aproxima a su respectivo valor razonable, debido a que sus vencimientos son a menos de un año.

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, y papel bursátil por pagar largo plazo, se divulgan en las Notas 10, 14, 15 y 17, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.

8. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	245,864	48,395
Depósitos en fondos de inversión	1,031,059	-
Disponibles restringidos	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$1,496,937</u>	<u>\$268,409</u>

Los depósitos en Fondos de Inversión son inversiones de corto plazo, las cuales se realizan por medio de instituciones acreditadas para este tipo de operaciones. Estos fondos devengan una tasa de interés del 2.90%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante la notificación de retiro de fondos.

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso sea necesario.

9. Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Un resumen de los préstamos otorgados a clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021	2020
Préstamos por cobrar a clientes:		
Línea de crédito rotativa		
A clientes terceros	\$3,026,708	\$1,976,216
A partes relacionadas (Nota 10)	<u>-</u>	<u>400,000</u>
	3,026,708	2,376,216
Factoraje		
A clientes terceros	<u>1,215,773</u>	<u>590,572</u>
	4,242,481	2,966,788
Otras cuentas por cobrar	<u>554,525</u>	<u>38,820</u>
	<u>\$4,797,006</u>	<u>\$3,005,608</u>

Las operaciones de líneas de crédito rotativo tienen plazos de vencimientos hasta 12 meses, con una tasa de comisión por otorgamiento promedio del 0.25% anual y tasa de interés entre el 10.75% y 12% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimientos hasta 12 meses, con una tasa de interés promedio del 15% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

10. Partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son los siguientes:

	2021	2020
Compañía controladora		
Cuentas por pagar	\$ 65,726	\$ 436,684
Préstamos por cobrar a corto plazo	\$8,685,684	\$4,350,000
Otras partes relacionadas		
Préstamos por cobrar a corto plazo	-	-
Porción corriente de préstamo por cobrar a largo plazo	\$2,000,000	\$2,000,000
Préstamos por cobrar – línea de crédito rotativa (Nota 9)	-	\$ 400,000
Cuentas por cobrar	\$ 53,663	\$ 53,663
Préstamos por cobrar a largo plazo	\$1,500,000	\$1,500,000

Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen plazos de vencimiento específicos y no devengan intereses.

Préstamos por cobrar a corto plazo - Las condiciones de los préstamos por cobrar a corto plazo por \$10,690,840, otorgados a compañías relacionadas, son las siguientes:

- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$300,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$1,450,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 9 de abril de 2021, por un monto de \$488,320, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 9 de abril de 2021, por un monto de \$499,500, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 29 de julio de 2021, por un monto de \$388,320, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 13 de agosto de 2021, por un monto de \$399,600, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 10 de noviembre de 2021, por un monto de \$199,800, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- Préstamo otorgado el 29 de septiembre 2021, por un monto de \$2,500,000, pagadero al vencimiento a una tasa del 9.61% sobre saldos.
- Préstamo otorgado el 29 de octubre de 2021, por un monto de \$1,000,000, pagadero al vencimiento a una tasa del 10% sobre saldos.
- Préstamo otorgado el 31 de diciembre de 2021, por un monto de \$1,000,000, pagadero al vencimiento a una tasa del 10% sobre saldos.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

- k) Préstamo otorgado el 26 de septiembre de 2021, por un monto de \$460,144, a cuatro años plazo, con vencimiento a septiembre de 2025, a una tasa de interés anual del 8% sobre saldos.
- l) Préstamo otorgado en noviembre 2021 por \$5,156 pagadero en enero 2022 sin cobro de intereses.

Estos préstamos están garantizados con: i) Prenda sin desplazamiento sobre máquina impresora troqueladora y ii) Cesión de beneficios de la póliza de seguro por la suma de \$3,600,000.

Préstamos por cobrar a largo plazo

- a) Préstamo otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, el cual se ha renovado por un año adicional, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos
- b) Préstamo otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 11.5% (12.5% 2020) anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 17%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la Compañía recibió un pago anticipado por \$500,000.

Estos préstamos están garantizados con: i) Prenda sin desplazamiento sobre máquina impresora troqueladora y ii) Cesión de beneficios de la póliza de seguro por la suma de \$3,600,000.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de los préstamos por cobrar a largo plazo a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Préstamo por cobrar a largo plazo	<u>\$1,450,150</u>	<u>\$1,658,055</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 13.0% (11.4% en 2020), para instrumentos similares disponibles en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
 (compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	2020
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos (Nota 20)	<u>\$2,852,793</u>	<u>\$2,943,048</u>
Ingresos por intereses (Nota 24)	<u>\$ 794,076</u>	<u>\$ 581,127</u>

Compensación al personal gerencial clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

	2021	2020
Beneficios a corto plazo	<u>\$124,208</u>	<u>\$85,260</u>

11. Propiedades de inversión, neto

Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$3,578,245	\$4,148,014	\$7,726,259
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>82,070</u>	<u>328</u>	<u>82,398</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$3,660,315</u>	<u>\$4,148,342</u>	<u>\$7,808,657</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2021			
Saldos netos al inicio del año	\$3,660,315	\$4,148,342	\$7,808,657
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>96,139</u>	<u>137,515</u>	<u>233,654</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$3,756,454</u>	<u>\$4,285,857</u>	<u>\$8,042,311</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión comprenden seis inmuebles, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 14).

En el año 2021, la Compañía registró un incremento por \$233,654 (\$82,398 en 2020) en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de Nivel 3.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Los montos reconocidos en el estado de resultados integrales relacionados con las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,016,196</u>	<u>\$1,016,196</u>
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	<u>\$ 76,898</u>	<u>\$ 76,898</u>

12. Maquinaria, vehículos y mobiliario neto

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehiculos	Equipo	Total
Al 31 de diciembre de 2019				
Costo	\$6,899,002	\$293,438	-	\$7,192,440
Revaluación	721,179	-	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(2,603,880)</u>	<u>(207,709)</u>	<u>-</u>	<u>(2,811,589)</u>
Valor neto en libros	<u>\$5,016,301</u>	<u>\$ 85,729</u>	<u>-</u>	<u>\$5,102,030</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020				
Saldos netos al inicio del año	\$5,016,301	\$ 85,729	-	\$5,102,030
Adiciones	499,508	60,993	-	560,501
Depreciación	<u>(487,538)</u>	<u>(39,487)</u>	<u>-</u>	<u>(527,025)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$5,028,271</u>	<u>\$107,235</u>	<u>-</u>	<u>\$5,135,506</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Costo	\$7,398,510	\$354,431	-	\$7,752,941
Revaluación	721,179	-	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(3,091,418)</u>	<u>(247,196)</u>	<u>-</u>	<u>(3,338,614)</u>
Valor neto en libros	<u>\$5,028,271</u>	<u>\$107,235</u>	<u>-</u>	<u>\$5,135,506</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2021				
Saldos netos al inicio del año	\$5,028,271	\$107,235	-	\$5,135,506
Adiciones	455,873	22,450	\$20,444	498,767
Depreciación	<u>(646,601)</u>	<u>(35,598)</u>	<u>(1,084)</u>	<u>(683,283)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$4,837,543</u>	<u>\$ 94,087</u>	<u>\$19,360</u>	<u>\$4,950,990</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Costo	\$7,854,383	\$376,881	\$20,444	\$8,251,708
Revaluación	721,179	-	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(3,738,019)</u>	<u>(282,794)</u>	<u>(1,084)</u>	<u>(4,021,897)</u>
Valor neto en libros	<u>\$4,837,543</u>	<u>\$ 94,087</u>	<u>\$19,360</u>	<u>\$4,950,990</u>

Toda la maquinaria y vehículos han sido otorgados en arrendamiento y subarrendamiento a compañías relacionadas. Los términos y condiciones principales de estos arrendamientos se describen en la Nota 16.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,735 (Nota 15).

Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo

	2021	2020
Maquinaria		
Costo	\$6,853,777	\$6,635,299
Depreciación acumulada	<u>(3,073,125)</u>	<u>(2,537,892)</u>
Valor neto	<u>\$3,780,652</u>	<u>\$4,097,407</u>

13. Activo por derecho de uso

Los bienes que integran el activo por derecho de uso comprenden maquinaria industrial adquirida por medio de contratos de arrendamiento, la cual está subarrendada a compañías relacionadas. Un detalle de los saldos y movimientos de este activo se presenta a continuación:

	Maquinaria industrial	Inmueble para oficinas	Total
Al 1 de enero de 2020			
Al costo	\$1,576,288	-	\$1,576,288
Amortización por derecho de uso	<u>(755,987)</u>	<u>-</u>	<u>(755,987)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 820,301</u>	<u>-</u>	<u>\$ 820,301</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$ 820,301	-	\$ 820,301
Amortización del año	<u>(198,884)</u>	<u>-</u>	<u>(198,884)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 621,417</u>	<u>-</u>	<u>\$ 621,417</u>
Al 1 de enero de 2021			
Al costo	\$1,576,288	-	\$1,576,288
Amortización por derecho de uso	<u>(954,871)</u>	<u>-</u>	<u>(954,871)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 621,417</u>	<u>-</u>	<u>\$ 621,417</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2021			
Saldos netos al inicio del año	\$ 621,417	-	\$ 621,417
Adiciones	-	\$ 127,994	127,994
Amortización del año	<u>(190,502)</u>	<u>(14,933)</u>	<u>(205,038)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 430,915</u>	<u>\$(113,061)</u>	<u>\$ 543,976</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Al costo	\$1,566,140	\$ 127,994	\$1,694,134
Amortización por derecho de uso	<u>(1,135,225)</u>	<u>(14,933)</u>	<u>(1,150,158)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 430,915</u>	<u>\$ 113,061</u>	<u>\$ 543,976</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Gastos de arrendamientos

Los gastos originados en concepto de amortización del derecho de uso y de intereses por el pasivo por arrendamiento de estos bienes tomados en arrendamiento, y que están incluidos en el estado de resultados integrales se muestran a continuación:

	2021	2020
Cargo por amortización de los activos por derecho de uso - Maquinaria e inmueble para oficinas	\$205,038	\$198,884
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	<u>14,256</u>	<u>12,959</u>
Total	<u>\$219,294</u>	<u>\$211,843</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos en el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue \$84,296 (189,518 en 2020).

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

El 6 de diciembre de 2013, la Compañía suscribió con Ricorp Titularizadora, S. A. un contrato de titularización mediante el cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana cero uno (FTRTIME01), por un monto de \$9,300,000, mediante 2 tramos; el Tramo 1, por un monto de \$6,510,000, a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7%, y el Tramo 2, por un monto de \$2,790,000, a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%.

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 (adelante el Fondo) se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2021.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

- Prenda sin desplazamiento sobre cartera de Cuentas por Cobrar de Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., por un monto de \$600,000.
- 20% de los ingresos de Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. representados por al menos 10 contratos o cuentas de clientes con excelente historial. Los flujos generados por estos clientes no deben bajar de \$450,000 mensuales durante la vida del contrato, Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. deberá adicionar clientes para cumplir con esta condición. Las cuentas en mora o cobradas se sustituyen con nuevas cuentas vigentes. Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. solo podrá pignorar con terceros hasta un 60% de su cartera comercial de cuentas por cobrar, por lo tanto, dejará libre un 20% de su cartera para respaldar el mecanismo de sustitución.
- Cesión de pólizas de seguro sobre los activos arrendados y seguro de lucro cesante.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

El financiamiento recibido por la Compañía mediante este fondo de titularización fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (véase Nota 11).

El pasivo financiero por titularización a largo plazo se detalla a continuación:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$ 607,313</u>	<u>\$ 562,211</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$2,196,592</u>	<u>\$2,803,905</u>

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

	2021	2020
Hasta un año	\$ 607,313	\$ 562,211
Entre uno y dos años	2,196,592	607,313
Entre dos y cinco años	<u>-</u>	<u>2,196,592</u>
	<u>\$2,803,905</u>	<u>\$3,366,116</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Pasivo financiero por titularización	<u>\$2,033,505</u>	<u>\$2,771,214</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.36% (6.5% en 2020) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$331,728</u>	<u>\$860,324</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$552,952</u>	<u>\$341,177</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de un año	\$331,728	\$ 860,324
Entre uno y dos años	525,666	277,461
Entre dos y cinco años	<u>27,286</u>	<u>63,716</u>
	<u>\$884,680</u>	<u>\$1,201,501</u>

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.0% (7.0% al 31 de diciembre de 2020), y con último vencimiento en el año 2025. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de los préstamos por pagar a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Préstamos por pagar	<u>\$ 739,749</u>	<u>\$1,097,802</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.30% (7.06% en 2020) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

16. Pasivo por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros:

Conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del período sobre el que se informa, y su valor presente:

	2021	2020
Pagos de arrendamiento:		
Un año o menos	\$ 66,316	\$115,405
Entre uno y cinco años	<u>108,425</u>	<u>121,994</u>
	174,741	237,399
Menos - cargos financieros futuros	<u>(21,430)</u>	<u>(14,049)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$153,311</u>	<u>\$223,350</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	\$57,436	\$103,215
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	\$95,875	\$120,135

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2021, por estos subarrendamientos ascendían a \$86,720 (\$253,312 al 31 de diciembre de 2020).

Términos principales de los contratos de arrendamiento de maquinaria

Los contratos fueron suscritos en los años 2016 y 2017 para adquisición de maquinaria industrial. Las obligaciones derivadas de estos contratos de arrendamiento financiero tienen plazos de vencimiento entre 18 y 60 meses, devengan una tasa de interés promedio del 7.5% anual, y están garantizados con los activos arrendados. Al final del plazo la Compañía tiene la opción de compra de los bienes arrendados.

Arrendamiento oficinas Inmobiliaria

A partir de junio 2021 se arriendan edificaciones para uso como oficinas administrativas de la Inmobiliaria Mesoamericana, para un plazo de cinco años, la obligación derivada de este contrato de arrendamiento financiero devenga una tasa de intereses del 6.5% anual.

17. Papel bursátil por pagar

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S. A.:

	2021	2020
Tramo I	-	\$2,000,000
Tramo III	-	1,515,000
Tramo IV	-	1,500,000
Tramo V	-	1,000,000
Tramo VI	-	500,000
Tramo VII	\$ 2,000,000	-
Tramo VIII	1,485,000	-
Tramo IX	1,500,000	-
Tramo XI	2,000,000	-
Tramo XII	1,515,000	-
Tramo 1	1,500,000	-
Tramo 2	1,000,000	-
Tramo 3	1,000,000	-
Tramo 4	500,000	-
Tramo 5	1,500,000	-
Tramo 6	708,000	-
Tramo 7	1,000,000	-
Tramo 13	1,500,000	-
	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$6,515,000</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 18 de junio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 18 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 8.00% anual.

Tramo III

El Tramo III de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000, fue negociado el 3 de julio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 2 de julio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.75% anual.

Tramo IV

El Tramo IV de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 19 de noviembre de 2020, el precio base fue 97.36%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 5.50% anual.

Tramo V

El Tramo V de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VI

El Tramo VI de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual.

Tramo VII

El Tramo VII de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 3 de marzo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 3 de marzo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VIII

El Tramo VIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,485,000, fue negociado el 18 de mayo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2022, devengó una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.00%. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Tramo IX

El Tramo IX de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 11 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 12 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XI

El Tramo XI de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 21 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XII

El Tramo XII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000 fue negociado el 12 de julio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 12 de julio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75 % anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 1

El Tramo 1 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 2

El Tramo 2 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 3

El Tramo 3 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 27 de octubre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Tramo 4

El Tramo 4 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 5 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 3 de noviembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 5

El Tramo 5 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 25 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 24 de mayo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 6

El Tramo 6 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 7 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 7 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. De este tramo al 31 de diciembre 2021 solo se había colocado el monto de \$708,000. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 7

El Tramo 7 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 21 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 13

El Tramo 13 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 14 de diciembre de 2021, el precio base fue 97.11%, a un plazo de 181 días, con vencimiento el 14 de diciembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A con perspectiva estable, con fecha de referencia 1 de octubre de 2021.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de un año	\$ 9,000,000	\$6,515,000
Entre uno y dos años	<u>8,208,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$6,515,000</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021, del papel bursátil a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable 2021
Papel bursátil a largo plazo	<u>\$9,338,012</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 5.91% para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

18. Certificados de inversión por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 los Certificados de Inversión por pagar emitidos por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S. A. se detallan a continuación:

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000, fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 del 11.01% anual. Los certificados eran redimibles al vencimiento y los intereses eran pagaderos en forma mensual, pero se podían hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados fueron redimidos en forma anticipada en el año 2021.

19. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Compañía asciende a \$2,301,697, representado por 23,017 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de \$100 cada una. El capital social mínimo es de \$2,000.



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.

(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal asciende a \$494,055 (\$394,607 al 31 de diciembre de 2020), y representa el 21.4% (17.1% al 31 de diciembre de 2020) del capital social.

20. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

Los ingresos por arrendamientos corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo suscritos con compañías relacionadas, sobre terrenos, edificios, maquinaria industrial y vehículos.

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 3 y 10 años, y son renovables automáticamente al vencimiento por períodos iguales a los originalmente acordados. No se requiere un depósito en garantía y los cánones de arrendamiento no son ajustables durante el plazo convenido, a excepción de uno de los contratos, el cual se detalla a continuación:

El contrato de arrendamiento de terrenos, edificios y 2 máquinas industriales, por un monto total de \$16,730,133, fue suscritos para un plazo de 10 años a partir del 15 de diciembre de 2013, el canon de arrendamiento anualmente aumentó un 2% durante los primeros 5 años del plazo. Este contrato está garantizado con prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar compuesta por facturas emitidas por la arrendataria a sus clientes clase "A", hasta por un monto de \$600,000.

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2021	2020
Maquinaria y vehículos	\$1,780,142	\$1,647,808
Propiedades de inversión	1,016,196	1,016,196
Activo por derecho de uso	<u>58,141</u>	<u>279,044</u>
	<u>\$2,854,479</u>	<u>\$2,943,048</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de 1 año	\$2,420,870	\$2,803,366
Entre 1 y 2 años	1,917,725	2,321,213
Entre 2 y 3 años	232,268	1,805,471
Entre 3 y 4 años	143,643	137,579
Entre 4 y 5 años	<u>26,190</u>	<u>57,623</u>
	<u>\$4,740,696</u>	<u>\$7,125,252</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

21. Costos de arrendamientos

Un resumen de los costos directos de los arrendamientos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	2021	2020
Depreciación	\$760,724	\$725,909
Gastos de mantenimiento	21,332	144,136
Otros costos	<u>106,962</u>	<u>127,232</u>
	<u>\$889,018</u>	<u>\$997,277</u>

22. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	2021	2020
Gastos de personal	\$219,697	\$204,337
Honorarios	40,633	40,725
Otros	<u>72,837</u>	<u>38,689</u>
	<u>\$333,167</u>	<u>\$283,751</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2021	2020
Sueldos y salarios	\$199,179	\$185,036
Seguridad social y pensiones	18,417	17,223
Seguros médicos	<u>2,101</u>	<u>2,078</u>
	<u>\$219,697</u>	<u>\$204,337</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 es de 6 (5 empleados durante el año 2020).

23. Otros gastos

Un resumen de los otros gastos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

	2021	2020
Honorarios por servicios	\$ 24,008	\$ 79,350
Comisiones y otros gastos netos	<u>223,597</u>	<u>78,782</u>
	<u>\$247,605</u>	<u>\$158,132</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

24. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	2021	2020
Ingresos por intereses	\$ 794,076	\$ 581,127
Gastos por intereses	<u>(1,238,607)</u>	<u>(870,611)</u>
	<u>\$ (444,531)</u>	<u>\$ (289,484)</u>

Ingresos por intereses - corresponden a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar corto y largo plazo, otorgados a partes relacionadas (Nota 10).

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 14, 15, 16, 17 y 18).

25. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta está integrado por los siguientes componentes:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	\$255,750	\$226,099
Impuesto sobre la renta diferido	<u>80,979</u>	<u>110,812</u>
	<u>\$336,729</u>	<u>\$336,911</u>

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferidos se presentan a continuación:

	-----2021-----			-----2020-----		
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diferencias temporarias						
Activo por impuesto sobre la renta diferido						
Pasivo por arrendamiento	\$ 60,194	\$(14,201)	\$ 45,993	\$ 127,962	\$ (67,668)	\$ 60,194
	<u>60,194</u>	<u>(14,201)</u>	<u>45,993</u>	<u>127,962</u>	<u>(67,668)</u>	<u>60,194</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido						
Activo por derecho de uso	186,425	(23,232)	163,193	240,738	(54,313)	186,425
Propiedades de inversión	220,420	41,999	262,419	228,540	(8,120)	220,420
Maquinaria y vehículos	<u>693,066</u>	<u>48,011</u>	<u>741,077</u>	<u>587,589</u>	<u>105,477</u>	<u>693,066</u>
	<u>1,099,911</u>	<u>66,778</u>	<u>1,166,689</u>	<u>1,056,867</u>	<u>43,044</u>	<u>1,099,911</u>
	<u>\$(1,039,717)</u>	<u>\$(80,979)</u>	<u>\$(1,120,696)</u>	<u>\$(928,905)</u>	<u>\$(110,812)</u>	<u>\$(1,039,717)</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.
(compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 5)

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2021	2020
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 45,993	\$ 60,194
A recuperar después de 12 meses	-	-
	<u>\$ 45,993</u>	<u>\$ 60,194</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	-	-
A liquidar después de 12 meses	\$1,166,689	\$1,099,911
	<u>1,166,689</u>	<u>1,099,911</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$1,120,696</u>	<u>\$1,039,717</u>

26. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

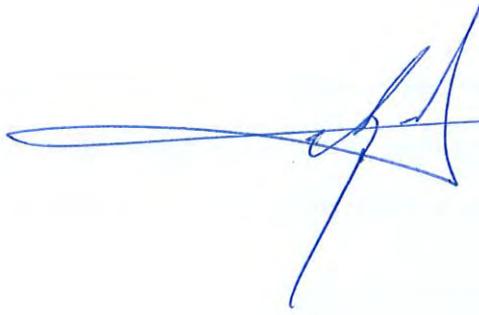
	2021	2020
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	<u>\$233,654</u>	<u>\$82,398</u>

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por Titularización	Préstamos bancarios por pagar a largo plazo	Cuenta por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Papel bursátil	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$4,362,479	\$ 568,785	\$485,325	\$3,500,000	-	\$399,909	\$ 9,316,498
Financiamiento recibido	-	1,806,136	-	-	\$ 6,515,000	-	8,321,136
Financiamiento pagado	(996,363)	(1,173,420)	(48,641)	-	-	-	(2,218,424)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(176,559)	(176,559)
Pago de certificados de inversión	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,366,116	1,201,501	436,684	1,500,000	6,515,000	223,350	13,242,651
Financiamiento recibido	-	-	-	-	17,208,000	-	17,208,000
Financiamiento pagado	(562,211)	(316,821)	(370,958)	-	(6,515,000)	-	(7,764,990)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(70,040)	(70,040)
Pago de certificados de inversión	-	-	-	(1,500,000)	-	-	(1,500,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$2,803,905</u>	<u>\$ 884,680</u>	<u>\$ 65,726</u>	<u>-</u>	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$153,310</u>	<u>\$21,115,621</u>



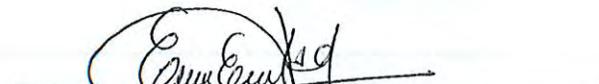
El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veintidós de agosto de dos mil veintidós.



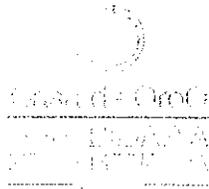
INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1o.DE ENERO AL 31 DE AGOSTO 2023
(EN MILES DE DOLARES)

	31.08.2023	31.08.2022
INGRESOS NETOS	<u>1,865.3</u>	<u>1,753.3</u>
	1,865.3	1,753.3
COSTO	<u>455.4</u>	<u>839.6</u>
UTILIDAD BRUTA	1,409.9	913.7
MENOS:		
GASTOS DE ADMINISTRACION	383.8	293.4
GASTOS FINANCIEROS	(282.1)	(238.5)
DIFERENCIA DE CAMBIO		-
MAS:		
OTROS INGRESOS/(EGRESOS)	<u>9.7</u>	<u>(12.4)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	1,317.8	846.4
MENOS		
IMPUESTO S/ RENTA ISR DIFERIDO	<u>274.4</u>	<u>235.9</u>
UTILIDAD NETA	<u>1,043.4</u>	<u>610.4</u>


Apoderado Legal


Contador General





INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN MILES DE DOLARES)

ACTIVOS

	31.08.2023	31.12.2022
CORRIENTES		
EFFECTIVO	2,719.7	1,974.2
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	20,130.6	21,041.0
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	218.1	135.8
TOTAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES	23,068.5	23,151.1
NO CORRIENTES		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	19,508.9	19,594.3
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	5,914.1	4,960.0
TOTAL DE LOS ACTIVOS NO CORRIENTES	25,423.0	24,554.3
TOTAL DEL ACTIVOS	48,491.5	47,705.4

PASIVO Y PATRIMONIO

CORRIENTES

PRESTAMOS BANCARIOS CORTO PLAZO	16,602.5	16,602.0
PORCION CORRIENTE PRESTAMOS LARGO PLAZO	637.4	631.3
	17,239.9	17,233.3
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	26.1	24.0
CUENTAS POR PAGAR	439.7	303.0
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	679.7	517.8
	1,145.5	844.8
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	18,385.4	18,078.1

NO CORRIENTES

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,574.8	1,574.8
PRESTAMOS Y OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	14,112.8	14,677.3

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES 15,687.6 16,252.1

TOTAL DE LOS PASIVOS 34,072.9 34,330.3

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	2,301.7	2,301.7
UTILIDADES RETENIDAS Y REVALUACIONES	11,073.4	8,009.6
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	1,043.4	3,063.8
TOTAL DEL PATRIMONIO	14,418.5	13,375.1

TOTAL DE LOS PASIVOS MÁS PATRIMONIO 48,491.5 47,705.4

Apoderado Legal

Casa de Oro
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA

Contador General

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

AGOSTO
2023

DICIEMBRE
2022

CAJA Y BANCOS

CAJA CHICA	0.2	0.2
DEPOSITOS BANCARIOS	2,664.11	1,974.09
DEPOSITOS EN TRANSITO	55.48	
	<hr/>	<hr/>
	2,719.7	1,974.2

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CUENTAS POR COBRAR COMERCIO	11,905.7	8,519.5
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	8,236.5	12,724.0
ESTIMACIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES	(19.7)	(209.7)
OTROS DEUDORES	8.08	7.2
	<hr/>	<hr/>
	20,130.6	21,041.0

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

ANTICIPO POR COMPRAS Y SERVICIOS	218.1	135.8
	<hr/>	<hr/>
	218.1	135.8



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ega'.

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

**AGOSTO
2023**

**DICIEMBRE
2022**

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS	3,941.7	3,941.7
EDIFICION E INSTALACIONES	9,488.2	9,488.2
MAQUINARIA Y EQUIPO	10,372.8	10,173.5
MOBILIARIO Y EQUIPO	255.2	164.7
VEHICULOS	224.9	163.9
CONSTRUCCIONES EN PROGRESO	0.0	114.9
ACTIVOS POR DERECHO	128.0	128.0
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(4,901.9)</u>	<u>(4,580.6)</u>
	<u>19,508.9</u>	<u>19,594.3</u>

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

CARTONERA CENTROAMERICANA, S.A. DE C.V.	1,000.0	0.0
SIGMAQ PACKAGING	<u>4,914.1</u>	<u>4,960.0</u>
	<u>5,914.1</u>	<u>4,960.0</u>

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

PRESTAMOS BANCARIOS	16,602.5	16,602.0
PORCION CORRIENTE PRESTAMOS A LARGO PZO.	637.4	631.3
	<u>17,239.9</u>	<u>17,233.3</u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

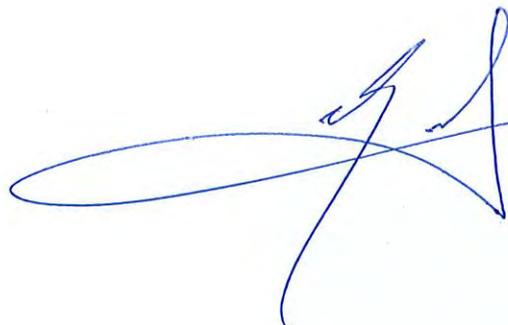
PROVEEDORES LOCALES	26.1	24.0
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	679.7	517.8
CUENTAS POR PAGAR AFILIADAS	<u>439.7</u>	<u>303.0</u>
	<u>1,145.5</u>	<u>844.8</u>

PASIVO A LARGO PLAZO

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	<u>14,112.8</u>	<u>14,677.3</u>
	<u>14,112.8</u>	<u>14,677.3</u>

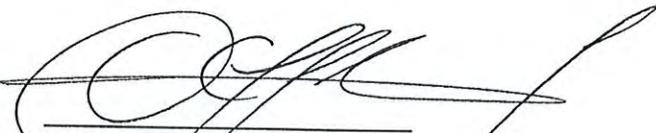
6

El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veintiseis de octubre de dos mil veintitrés.



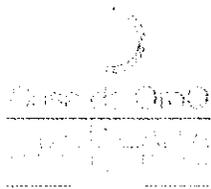
INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1o.DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023
(EN MILES DE DOLARES)

	30.09.2023	31.08.2022
INGRESOS NETOS	<u>2,099.8</u>	<u>2,000.0</u>
	2,099.8	2,000.0
COSTO	<u>534.0</u>	<u>911.9</u>
UTILIDAD BRUTA	1,565.7	1,088.1
MENOS:		
GASTOS DE ADMINISTRACION	436.6	335.2
GASTOS FINANCIEROS	(260.1)	(291.1)
DIFERENCIA DE CAMBIO		-
MAS:		
OTROS INGRESOS/(EGRESOS)	<u>12.3</u>	<u>(12.8)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	1,401.5	1,031.2
MENOS		
IMPUESTO S/ RENTA	284.0	274.1
ISR DIFERIDO		-
UTILIDAD NETA	<u>1,117.5</u>	<u>757.1</u>


Apoderado Legal


Contador General





INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN MILES DE DOLARES)

ACTIVOS

	30.09.2023	31.12.2022
CORRIENTES		
EFFECTIVO	1,155.1	1,974.2
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	22,026.9	21,041.0
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	222.9	135.8
TOTAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES	23,404.9	23,151.1
NO CORRIENTES		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	19,458.0	19,594.3
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	5,894.8	4,960.0
TOTAL DE LOS ACTIVOS NO CORRIENTES	25,352.8	24,554.3
TOTAL DEL ACTIVOS	48,757.7	47,705.4

PASIVO Y PATRIMONIO

CORRIENTES

PRESTAMOS BANCARIOS CORTO PLAZO	17,156.5	16,602.0
PORCION CORRIENTE PRESTAMOS LARGO PLAZO	638.5	631.3
	17,795.0	17,233.3
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	26.4	24.0
CUENTAS POR PAGAR	438.3	303.0
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	622.0	517.8
	1,086.6	844.8
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	18,881.6	18,078.1

NO CORRIENTES

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,574.8	1,574.8
PRESTAMOS Y OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	13,808.7	14,677.3

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES

15,383.4

16,252.1

TOTAL DE LOS PASIVOS

34,265.1

34,330.3

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	2,301.7	2,301.7
UTILIDADES RETENIDAS Y REVALUACIONES	11,073.4	8,009.6
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	1,117.5	3,063.8
TOTAL DEL PATRIMONIO	14,492.6	13,375.1

TOTAL DE LOS PASIVOS MÁS PATRIMONIO

48,757.7

47,705.4

Apoderado Legal

Casa de OroQ
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA
El Salvador

Contador General

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

SEPTIEMBRE
2023

DICIEMBRE
2022

CAJA Y BANCOS

CAJA CHICA	0.2	0.2
DEPOSITOS BANCARIOS	1,102.06	1,974.09
DEPOSITOS EN TRANSITO	52.89	
	<u>1,155.1</u>	<u>1,974.2</u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CUENTAS POR COBRAR COMERCIO	13,828.7	8,519.5
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	8,225.9	12,724.0
ESTIMACIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES	(35.7)	(209.7)
OTROS DEUDORES	8.03	7.2
	<u>22,026.9</u>	<u>21,041.0</u>

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

ANTICIPO POR COMPRAS Y SERVICIOS	222.9	135.8
	<u>222.9</u>	<u>135.8</u>



INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

**SEPTIEMBRE
2023**

**DICIEMBRE
2022**

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS	3,941.7	3,941.7
EDIFICION E INSTALACIONES	9,488.2	9,488.2
MAQUINARIA Y EQUIPO	10,372.8	10,173.5
MOBILIARIO Y EQUIPO	255.2	164.7
VEHICULOS	224.9	163.9
CONSTRUCCIONES EN PROGRESO	0.0	114.9
ACTIVOS POR DERECHO	128.0	128.0
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(4,952.8)</u>	<u>(4,580.6)</u>
	<u>19,458.0</u>	<u>19,594.3</u>

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

CARTONERA CENTROAMERICANA, S.A. DE C.V.	995.3	0.0
SIGMAQ PACKAGING	<u>4,899.5</u>	<u>4,960.0</u>
	<u>5,894.8</u>	<u>4,960.0</u>

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

PRESTAMOS BANCARIOS	17,156.5	16,602.0
PORCION CORRIENTE PRESTAMOS A LARGO PZO.	638.5	631.3
	<u>17,795.0</u>	<u>17,233.3</u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

PROVEEDORES LOCALES	26.4	24.0
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	622.0	517.8
CUENTAS POR PAGAR AFILIADAS	<u>438.3</u>	<u>303.0</u>
	<u>1,086.6</u>	<u>844.8</u>

PASIVO A LARGO PLAZO

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	<u>13,808.7</u>	<u>14,677.3</u>
	<u>13,808.7</u>	<u>14,677.3</u>

El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veintisiete de octubre de dos mil veintidós...



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is stylized and overlaps with a circular notary seal. The seal is also in blue ink and contains the following text: "INGRID GERALDINA CARDENAS HERRERA" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, and "REPÚBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge.

**Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de
Latin American kraft, S.A.,)**

**Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021.**

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados financieros consolidados auditados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera.....	4
Estados Consolidados del Resultado Integral.....	5
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados financieros consolidados	8 - 47

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los accionistas y Junta Directiva de
Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias, (“la Compañía” o “el Grupo”), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s).

Bases para la opinión

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

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión no calificada con fecha 4 de marzo de 2022.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía sobre los estados financieros consolidados

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





**Building a better
working world**

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A los accionistas y Junta Directiva de Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.



**Building a better
working world**

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A los accionistas y Junta Directiva de Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros consolidados representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

ERNST & YOUNG S.A.

Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador
31 de marzo de 2023

A-165-2023



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
ACTIVO			
Activo corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 4,018,588	\$ 3,297,469
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - Factoraje	8	19,570,981	15,505,478
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	7	13,453,566	15,207,632
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	8	12,750,000	2,000,000
Gastos pagados por anticipado		393,949	550,069
Total de los activos corrientes		50,187,084	36,560,648
Activo no corrientes:			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo AF		648,797	-
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo		-	1,500,000
Propiedades de Inversión, neto	9	22,893,899	17,344,401
Maquinaria y vehículos, neto	10	9,740,638	8,303,695
Activos por derecho de uso	11	87,463	573,649
Activos Intangibles		3,264	9,289
Otros activos		255,000	255,000
Total de activos no corrientes		33,629,061	27,986,034
Total de los activos		\$ 83,816,145	\$ 64,546,682
Pasivos y patrimonios			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	12	\$ -	\$ 607,313
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	13	1,169,864	1,141,995
Préstamos bancarios por pagar a corto plazo	13	12,061,016	11,057,554
Papel bursátil por pagar a corto plazo	22	9,102,000	9,000,000
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	21	23,978	57,436
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,559,876	1,735,110
Intereses por pagar		75,821	111,610
Impuestos sobre la renta por pagar		398,625	207,241
Total de los pasivos corrientes		24,391,180	23,918,259
Pasivos no corrientes			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	12	-	2,196,592
Obligación laboral		3,673	
Préstamos bancarios a largo plazo	13	17,188,904	6,630,220
Pasivos por arrendamiento	21	71,898	95,875
Préstamos por pagar a largo plazo a partes relacionadas		2,241,502	2,341,502
Papel bursátil por pagar a largo plazo	22	11,756,000	8,208,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	14	2,385,809	1,862,232
Total de los pasivos no corrientes		33,647,786	21,334,421
Total de los pasivos		50,038,966	45,252,680
Patrimonio:			
Capital social	15	1,907,594	1,907,594
Reserva legal	15	560,561	549,511
Superávit por revaluación		1,490,590	434,992
Utilidades retenidas		21,818,434	16,401,905
Total del patrimonio		25,777,179	19,294,002
Total de los pasivos más patrimonio		\$ 83,816,145	\$ 64,546,682

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.,)
Estados Consolidados del Resultado Integral
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	16	\$ 4,963,990	\$ 5,501,507
Ingresos financieros - factoraje	16	1,635,200	1,179,897
		<u>6,599,190</u>	<u>6,681,404</u>
Costo de operación	17	(1,976,098)	(2,039,186)
Utilidad bruta		<u>4,623,092</u>	<u>4,642,218</u>
Otros ingresos			
Ganancias por ajuste al valor razonable		2,161,814	1,186,854
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		680,170	480,452
		<u>2,841,984</u>	<u>1,667,306</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	18	(578,204)	(438,308)
Otros ingresos (gastos), netos	19	\$ (276,128)	\$ (96,118)
		<u>(854,332)</u>	<u>(534,426)</u>
Utilidad de operación		6,610,744	5,775,098
Ingresos financieros	20	2,950,477	1,361,502
Gastos financieros		<u>(3,397,669)</u>	<u>(2,515,432)</u>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta y la aportación solidaria		6,163,552	4,621,168
Impuestos sobre la renta	14	(800,020)	(752,464)
Aportación solidaria	14	<u>(13,956)</u>	<u>(13,572)</u>
Resultado del ejercicio - Utilidad neta		5,349,576	3,855,132
Otros resultados integrales -		1,090,584	-
Resultado integral total de ejercicio		\$ 6,440,160	\$ 3,855,132

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.,)
Estados Consolidados de Cambio de Patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Número de acciones	Capital social	Reserva Legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Patrimonio total
Saldos al 1 de enero de 2021	15	1,000	\$ 1,907,594	\$ 421,738	\$ 476,415	\$ 12,633,124	\$ 15,438,871
Utilidad neta del año		-	-	-	-	3,855,132	3,855,132
Transferencia de superávit por revaluación a utilidades retenidas		-	-	-	(41,423)	41,423	-
Traslado a la reserva legal		-	-	127,773	-	(127,773)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	15	1,000	\$ 1,907,594	\$ 549,511	\$ 434,992	\$ 16,401,905	\$ 19,294,002
Utilidad neta del año		-	-	-	-	5,349,576	5,349,576
Ajuste a años anteriores prov. Laboral		-	-	-	-	(3,673)	(3,673)
Superávit por revaluación		-	-	-	1,090,584	94,822	1,185,406
Transferencia de superávit por revaluación a utilidades retenidas		-	-	-	(34,986)	34,986	-
Traslado de la reserva patrimonial		-	-	11,050	-	(11,050)	-
Efecto de diferencial cambiario		-	-	-	-	(48,132)	(48,132)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1,000	\$ 1,907,594	\$ 560,561	\$ 1,490,590	\$ 21,818,434	\$ 25,777,179

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	\$	6,163,552	\$ 4,621,168
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos			
Depreciación y Amortización		1,316,430	1,392,864
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		(2,161,814)	(1,186,854)
Ingresos y gastos financieros, netos		447,190	772,005
Perdida (ganancia) en venta de activos		460,588	(38,300)
<i>Movimiento en el capital de trabajo operativo</i>			
(Aumento) disminución de activos:			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – Factoraje		(4,714,300)	(2,667,258)
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		1,754,066	(8,935,569)
Gastos pagados por anticipado		47,146	(157,469)
Aumento (disminución) de pasivos:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		(102,049)	1,379,491
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación antes de intereses e impuestos		3,210,809	(4,819,922)
Intereses recibidos		2,950,477	1,743,085
Intereses pagados		(3,397,667)	(2,438,489)
Impuestos a las ganancias pagado		(507,352)	(491,546)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>2,256,267</u>	<u>(6,006,872)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones a propiedades de inversión		(3,387,684)	(18,500)
Adquisición de maquinaria y vehículos		(1,176,139)	(957,272)
Venta de maquinaria y equipo		-	27,877
Otros activos (intangibles)		-	(12,050)
Efectivo cobrado de préstamos a relacionadas		3,250,000	-
Desembolsos realizados por préstamos otorgados a relacionadas		(12,500,000)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión:		<u>(13,813,823)</u>	<u>(959,945)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de pasivo financiero por titularización	23	(2,803,905)	(562,211)
Pago de préstamos bancarios	23	(59,279,330)	(2,136,070)
Préstamos bancarios recibidos	23	70,869,345	2,554,223
Pagos de certificación de inversión a largo plazo	23	-	(1,500,000)
Pagos de otras obligaciones a corto y largo plazo	23	(100,000)	(100,000)
Pagos de pasivos por arrendamiento	23	(57,435)	(299,498)
Pagos de emisión de papel bursátil	23	(9,000,000)	(6,515,000)
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	23	12,650,000	17,208,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>12,278,675</u>	<u>8,649,444</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalente de efectivo		721,119	1,682,627
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		3,297,469	1,614,842
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	\$	<u>4,018,588</u>	\$ <u>3,297,469</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información general

Casa de OroQ, S.A. es una entidad que fue constituida bajo las leyes de la República Panameña, el 28 de marzo de 2012. Su finalidad principal es la inversión en acciones de otras compañías. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8 Edificio IGRA, Panamá, República de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Latín American Kraft, S.A. del domicilio de Panamá, la cual a su vez controladora del Grupo.

Las Compañías subsidiarias cuyos estados financieros forman parte de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V. - es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Calle llama del bosque poniente, Local 9 Urbanización Santa Elena Edificio Avante nivel 9, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador., El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. - es una sociedad anónima, constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, el 12 de marzo de 2012, e inicio sus operaciones en noviembre de 2013. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es 2Da. Calle 23-80, Zona 15, Vista Hermosa II, Oficina 605, Edificio Avante, Ciudad de Guatemala.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. - es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de la República de Honduras, el 27 de mayo de 2016. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Sur Km.8, San Pedro Sula, Cortés, Honduras.

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) – es una sociedad anónima, constituida bajo las leyes de la República de Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es el factoraje financiero con partes relacionadas. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8 Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. La Compañía ha sido constituida bajo modalidad "off shore" y realiza sus operaciones con clientes en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y sus subsidiarias (en adelante la Compañía) fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 31 de marzo de 2023, Estos estados financieros consolidados están disponibles para las acciones y otros usuarios a parte de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2.2 Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por algunos ítems que fueron registrados según se describe en la nota 4. Los estados financieros consolidados están expresados en dólares de los Estados Unidos de América, excepto cuando se indique lo contrario.

2.3 Base de consolidación

Subsidiarias – Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene el control de La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos arrendamientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a tras de su poder sobre la entidad. Las Subsidiarias son consolidados en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

La Compañía utiliza el metodo de compra para reconocer las adquisiciones de negocios.

Todos los saldo y transacciones significativas entre compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen las cuentas y transacciones de la Compañía y de sus subsidiarias totalmente controladas, detalladas a continuación:

Nombre de la compañía	Domicilio	Porcentaje de participación	
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.	El Salvador	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A	Guatemala	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V.	Honduras	99.60%	99.60%
Casa de la Factura, S.A. de C.V.	Panamá	100.00%	100.00%

Los estados financieros consolidados de las subsidiarias fueron preparados a la misma fecha de los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. utilizando políticas contables uniformes.

Todos los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las compañías del Grupo que han sido reconocidas como activos, han sido totalmente eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación la participación no controladora cuando existen. Los estados financieros consolidados de las subsidiarias son incluidos en consolidación desde la fecha de adquisición o fecha en la que la Compañía obtiene el control y la Compañía continuará incluyendo dichos estados hasta la fecha en la que el control cese. Un cambio en la participación en una subsidiaria que no dé lugar a una pérdida de control, es registrado como una transacción patrimonial.

2.4 Implicaciones de COVID-19 en el negocio y en los estados financieros

El brote de Covid-19 se informó por primera vez a fines de 2019. En ese momento, se identificó un grupo de casos que mostraban los síntomas de una "neumonía de causa desconocida" en Wuhan, la capital de la provincia china de Hubei. El 31 de diciembre de 2019, China alertó a la Organización Mundial de la Salud sobre este nuevo virus.



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de dicha organización declaró el brote una "Emergencia de salud pública de importancia internacional". Desde entonces, el virus se ha extendido por todo el mundo. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote de Covid-19 era una pandemia.

Covid-19 ha tenido un impacto significativo en la economía mundial. Varios países, incluido Costa Rica, han impuesto bloqueos, toques de queda y prohibiciones de viaje, entre otras medidas de cuarentena, a millones de personas. Las empresas están lidiando con la pérdida de ingresos y las cadenas de suministro interrumpidas, y millones de trabajadores han perdido sus trabajos en todo el mundo.

La desaceleración económica general en el área de operaciones de las Compañías del Grupo afectó moderadamente los resultados en 2021, principalmente por la contracción de las ventas y a las restricciones sanitarias dictadas por los gobiernos de los países del área.

El alcance del impacto del Covid-19 en el desempeño operativo y financiero de la Compañía después del período del informe dependerá de los desarrollos futuros, incluida la duración y propagación del brote, las acciones gubernamentales y otras variables, todas las cuales son altamente inciertas y no se puede predecir.

3. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021.

Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Compañía. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

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

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

- Un expediente práctico para requerir cambios contractuales, o cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma, para ser tratados como cambios en una tasa de interés variable, equivalente a un movimiento en una tasa de interés de mercado.
- Permitir que los cambios requeridos por la reforma de IBOR se realicen en las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura sin que se interrumpa la relación de cobertura.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- Proporcionar alivio temporal a las entidades de tener que cumplir con el requisito de identificación por separado cuando un instrumento RFR se designa como cobertura de un componente de riesgo.

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

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió *Concesiones de Arrendamiento Relacionadas con Covid-19 - Enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos*. Las enmiendas brindan alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de arrendamiento que surgen como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de arrendamiento relacionada con Covid-19, otorgada por un arrendador, es una modificación de arrendamiento.

Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

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

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda, transacciones en moneda extranjera y conversión de estados financieros consolidados

4.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros consolidados

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros consolidados es el dólar de los Estados Unidos de América.

Cada una de las entidades que integran el Grupo determina su propia moneda funcional y todas las partidas incluidas en los estados financieros consolidados individuales de cada una de esas entidades son medidas utilizando su propia moneda funcional.

4.1.2 Transacciones en moneda extranjera

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



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.1.3 Conversión de estados financieros consolidados a la moneda de presentación

La moneda funcional de las subsidiarias que operan en el extranjero es la moneda local de los países respectivos. A la fecha de los estados financieros consolidados de la Compañía, los activos y pasivos de esas subsidiarias son convertidos a la moneda funcional del Grupo, el dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cuentas del estado consolidado del resultado integral al tipo de cambio promedio anual.

La plusvalía comprada proveniente de una combinación de negocios y cualquier ajuste al valor razonable de los valores registrados como activos y pasivos provenientes de una combinación de negocios son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

4.1.4 Clasificación circulante y no circulante

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

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

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

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

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

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

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo es presentado por Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

4.3 Instrumentos financieros

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

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera.

Todos los activos y pasivos medidos al valor razonable o sobre los cuales la Compañía realiza divulgaciones de valor razonable, son clasificados dentro de una de las siguientes jerarquías de valor razonable. Dicha clasificación se basa en el menor nivel de información utilizada para determinar tal valor y que es significativa para la determinación del valor razonable en conjunto. La jerarquía de valor razonable está conformada por los siguientes tres niveles:

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

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

4.4 Activos financieros

4.4.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para gestionarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción determinado bajo la NIIF 15.

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



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocios determina si los flujos de efectivo resultarán de recuperar los flujos de efectivo contractuales, de vender los activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de activos en un plazo establecido por regulaciones o acuerdos del mercado (negociaciones por la vía regular) son reconocidas en las fechas en que realiza cada transacción, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales al vender el activo financiero; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los restantes activos financieros que no califican en alguna de las categorías anteriormente citadas, son designados al inicio al valor razonable con cambios en resultados. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial de un activo financiero, la Compañía, en determinadas circunstancias, asigna de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición de las categorías anteriores a ser medido a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

4.4.2 Medición subsecuente de los activos financieros

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

Activos financieros al costo amortizado

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a corto y largo plazo.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral, tales como intereses ganados, diferencias cambiarias y deterioro, se reconocen en los resultados del periodo. Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida anteriormente en otro resultado integral se recalifica del patrimonio a resultados del periodo como un ajuste de reclasificación.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Una ganancia o pérdida en activos financieros que se midan al valor razonable con cambios en resultados desde su clasificación inicial es reconocida en los resultados del periodo. Los activos financieros de la Compañía medidos al valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para negociar, tales como efectivo y equivalentes de efectivo.

4.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

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

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ERI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido. Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.4.4 Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

4.5 Pasivos financieros

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente 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 documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, contratos financieros de garantía e instrumentos financieros derivados.

4.5.2 Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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.

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

4.5.3 Baja de pasivos financieros

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

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.5.4 Compensación de instrumentos financieros

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

4.6 Gastos pagados por anticipado

Los intereses a descuentos y comisiones pagadas por emisión de papel bursátil se registran por el valor pagado y se amortizan por el método de línea recta, durante la vigencia de los tramos emitidos.

4.7 Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras

La maquinaria industrial está registrada a su valor según el método de revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, en caso hubiera. Los vehículos están contabilizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y deterioro de valor. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos incurridos posteriormente son incluidos en el valor en libros de los activos, o reconocidos como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del uso del bien y que el costo pueda ser medido con fiabilidad. El valor en libros de las partes reemplazadas es dado de baja. Todos los demás costos por concepto de mantenimiento y reparaciones se cargan al estado de resultados integrales durante el período en que son incurridos.

La depreciación se calcula a través del método de línea recta sobre la vida útil estimada del activo, la cual es revisada periódicamente por la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados prospectivamente, cuando se determina que hay factores que conllevan a cambiarlos, en cada fecha del balance general. Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

4.8 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos en forma separada son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro, según corresponda.

Los activos intangibles tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base a la vida útil estimadas de los activos, las cuales son revisadas por la Compañía anualmente. Los gastos por concepto de amortización de activos intangibles son reconocidos en los resultados del año en que se incurren.



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>Vida útil estimada</u>
Licencias	2 a 5 años
Software	4 a 10 años

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

4.8.1 Licencias

Las licencias para el uso de software han sido adquiridas por periodos que oscilan entre 2 y 5 años, algunas con opción de renovación al final de ese periodo. Las licencias son consideradas como de vidas útiles finitas por lo que sus costos son amortizados bajo el método de línea recta con base en la vida útil de cada licencia.

4.9 Deterioro de activos no financieros

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

La Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para un activo no financiero distinto de plusvalía, ha disminuido o ya no existe.

Si existiese tal indicio, la Compañía re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del periodo.

4.10 Provisiones

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

4.11 Arrendamientos

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

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.11.1 Calidad de arrendataria

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

Activos por derecho de uso

Los bienes adquiridos por medio de contratos de arrendamiento financieros se reconocen como activos por derecho de uso. Las nuevas adquisiciones son reconocidas cuando el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

Los activos por derecho de uso se miden al costo que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo del arrendamiento, el plazo que sea más corto. Si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

Pasivos por arrendamiento

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

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

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



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

4.12.2 Calidad de arrendadora

Arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas que surgen se contabilizan linealmente sobre el plazo de arrendamiento y se incluye en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

Los costos incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del arrendamiento activo y reconocido durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por alquiler. Se reconocen alquileres contingentes como ingresos en el período en que se obtienen.

4.13 Reconocimiento de ingresos

La Compañía mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos sobre una base lineal durante el plazo de los contratos. Los ingresos se muestran netos del impuesto sobre ventas.

Ingresos por operaciones financieras

Los ingresos están representados por intereses y comisiones. La Compañía reconoce sus ingresos por comisiones de las operaciones de factoraje y de préstamos, al efectuar los desembolsos a los clientes, y los ingresos por intereses sobre documentos descontados y sobre préstamos otorgados, cuando los mismos se devengan utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Distribución de dividendos

Los dividendos decretados son reconocidos en los estados financieros consolidados como una obligación con los accionistas, en el período en los que los mismos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

4.14 Costos de financiamiento

Los costos por concepto de intereses, comisiones y otros gastos financieros relacionados con los préstamos vigentes durante el año, son registrados con cargo a los resultados del año en que se incurren.

4.15 Beneficios por terminación de contratos laborales

Las compensaciones por concepto de indemnización, que se van acumulando a favor de los empleados de Compañía, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables a los países de origen de las compañías del Grupo, son exigibles en caso de muerte, jubilación o despido sin causa justificada.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El pago se basa en proporciones aplicadas sobre la base del promedio de los salarios devengados. La Compañía registra contra gastos los pagos efectuados y reconoce un pasivo cuando los planes administrativos pueden dar lugar a una obligación laboral.

4.16 Impuestos

4.16.1 Impuesto sobre la renta corriente

La Compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto y en algunos países en base a sus ingresos netos, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes en cada uno de los países en donde operan las subsidiarias. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

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

4.16.2 Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

4.16.3 Impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios

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



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.17 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

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

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

El cálculo de la pérdida crediticia esperada se establece mediante la clasificación de cada operación y con base en un análisis de diversos factores financieros y cualitativos. El enfoque escogido por para este cálculo es el general, por lo cual el Grupo cuenta con un modelo de pérdidas esperadas que cuantifica indicadores como la probabilidad de incumplimiento, nivel de exposición, pérdida en caso de incumplimiento, ajuste de FWL y definición de escenarios, que se utilizan para la constitución de provisiones. "La metodología para el cálculo de la pérdida esperada se enfoca en el desarrollo de la vida del instrumento en términos de periodos. Se utiliza el enfoque de rollout granular, donde la pérdida crediticia esperada para un año (12M-Stage 1) y la pérdida crediticia esperada para la vida restante del crédito (96M-Stage 2) se calculan usando la misma metodología, con el fin de lograr una metodología de cálculo consistente usando la frecuencia de pagos del contrato subyacente (mensual) asumiendo que los parámetros de riesgo son constantes."

Determinación del plazo de arrendamiento de contratos con opciones de renovación y terminación – La Compañía como arrendataria

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

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendadora

La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión.

La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos u derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

Deterioro de activos no financieros

La Compañía estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros consolidados. Cuando existen indicios de que los valores registrados no serán recuperables, estos activos son valuados por deterioro

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos por impuesto sobre la renta diferido

Los activos por impuesto sobre la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras conjuntamente con una planeación de estrategias fiscales diseñada por la administración de la Compañía.

Arrendamientos – Estimación de la tasa de endeudamiento incremental

La Compañía no puede determinar fácilmente la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo tanto, utiliza su tasa de endeudamiento incremental (IBR) para medir los pasivos por arrendamiento. La IBR es la tasa que la Compañía tendría que pagar para pedir prestado durante un plazo similar, y con un valor similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar. Por lo tanto, el IBR refleja lo que la Compañía “tendría que pagar”, lo que requiere una estimación cuando no hay tasas observables disponibles o cuando deben ajustarse para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento (por ejemplo, cuando los arrendamientos no están en la moneda funcional de la subsidiaria).

5. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones emitidas, pero que no han entrado en vigor a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones descritas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero de la Compañía cuando sean aplicadas en una fecha futura. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas o interpretaciones cuando entren en vigencia.

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros

Como parte de su proceso de mejoras anuales 2018-2020 a las normas NIIF, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 9. La enmienda aclara las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.



**Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Estas comisiones incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la enmienda a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

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

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

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

Las enmiendas aclaran:

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

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

Definición de Estimaciones Contables – Enmiendas a la NIC 8

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

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

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

En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 así como el Documento de Práctica N° 2 *Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa*, en los cuales proporciona

orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad sobre las revelaciones de políticas contables. Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar divulgaciones sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de políticas contables.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	3,012,244	1,889,737
Depósitos en Fondos de Inversión	1,006,184	1,187,718
Disponble restringido	-	219,854
	<u>\$ 4,018,588</u>	<u>\$ 3,297,469</u>

Disponble restringido

Al 31 de diciembre de 2021 y 202, el efectivo disponible restringido por el \$219,854 corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana - cero, uno que podrá abreviarse “FTRTIMEO1” en Ricorp Titularizadora, S.A. a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y /o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso de que sea necesario.

Fondos en Inversión

Los depósitos en Fondos de Inversión son inversiones de corto plazo, las cuales se realizan por medio de instituciones acreditadas para este tipo de operaciones. Estos devengan una tasa de interés entre el 3% y el 3.44%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante notificación de retiro de fondos.

7. Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Un resumen de los préstamos otorgados a clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamos por cobrar a clientes:		
Línea de crédito rotativa		
A clientes terceros	\$ 10,195,729	\$ 4,970,003
A partes relacionadas (Nota 8)	-	7,436,038
	<u>10,195,729</u>	<u>12,406,041</u>
Factoraje		
A clientes terceros	<u>3,133,659</u>	<u>2,176,054</u>
	13,329,388	14,582,095
Otras cuentas por cobrar	124,178	625,537
	<u>\$ 13,453,566</u>	<u>\$ 15,207,632</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las operaciones de línea de crédito rotativo tienen plazos de vencimiento hasta de 12 meses, con una tasa de comisión por otorgamiento promedio del 0.25% anual y tasa de interés entre el 10.75% y el 12% anual, y están garantizadas con pagares firmados por los clientes, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta de 180 días

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta de 120 días, con una tasa de interés promedio del 15% anual, y están garantizadas con pagares firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimiento hasta 120 días

8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por cobrar – factoraje	\$ 19,507,933	\$ 15,458,011
Intereses por cobrar – factoraje	63,048	47,467
	<u>\$ 19,570,981</u>	<u>\$ 15,505,478</u>

Los saldos de factoraje con relacionadas por país están integrados de la siguiente forma:

	Cantidades de clientes	<u>2022</u>	<u>2021</u>
El Salvador	6	\$ 9,233,854	\$ 7,141,060
Guatemala	2	6,957,946	6,707,660
Honduras	1	2,151,043	464,148
México	1	1,045,471	52,626
Costa Rica	1	158,251	127,940
Panamá	2	24,416	160,818
Estados Unidos	2	-	851,226
		<u>\$ 19,570,981</u>	<u>\$ 15,505,478</u>

Estas cuentas por cobrar corresponden al importe de facturas cuyos derechos de cobro, adquiridos en cada factura, han sido transferidos por el cliente cedente o descontante a favor de la compañía subsidiaria CADELAF. Se entiende por el cliente cedente o descontante a la entidad emisora de la factura o la cedente de sus derechos de cobro de esas facturas. Como requisito previo a que CADELAF reciba de los clientes cedentes o descontantes, la sesión de sus derechos de cobro de facturas, las cedentes deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del cliente pagador final de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador final para que la cedente pueda efectuar las cesiones de los derechos de cobro de las facturas emitidas a esos clientes pagadores finales. Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos por los clientes cedentes a CADELAF, la Compañía ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North América Insurance.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta de 120 días, con una tasa de comisión por otorgamiento que oscila entre el 0.10% y 0.25% y una tasa de interés promedio de 4% anual, garantizados por pagares. La cartera de factorajes es un recurso, o sea que CADELAF no asumen el riesgo de incobrabilidad del deudor.

La compañía tiene factoraje en Inmobiliaria El Salvador con 3 clientes estas operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta 12 meses, con una tasa de interés promedio del 15% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Saldos con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras partes relacionadas		
Préstamos por cobrar	\$ <u>9,250,000</u>	\$ <u>7,436,038</u>
Otros préstamos por cobrar a corto plazo	\$ <u>3,500,000</u>	\$ <u>2,000,000</u>
Otros préstamos por cobrar a largo plazo	\$ <u>-</u>	\$ <u>1,500,000</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	\$ <u>2,241,502</u>	\$ <u>2,341,502</u>

Préstamos por cobrar a otras partes relacionadas:

- a) Préstamo otorgado por un monto de \$1,450,000 a una tasa de interés del 11.5% anual, con vencimiento el 29 de junio de 2022.
- b) Préstamo otorgado por un monto de \$300,000, a una tasa de interés del 12% anual, con vencimiento el 3 de julio de 2022.
- c) Préstamo otorgado por un montón de \$1,500,000, a una tasa de interés del 10.61% anual, con fecha de vencimiento el 29 de septiembre de 2023.
- d) Préstamo otorgado por un monto de \$2,000,000 a una tasa de interés del 10.25% anual, con fecha de vencimiento el 14 de octubre de 2037
- e) Préstamo otorgado por un monto de \$2,000,000, a una tasa de interés del 10.75% anual, con fecha de vencimiento el 01 de noviembre de 2037.
- f) Préstamo otorgado por un monto de \$1,000,000, a una tasa de interés del 10.75% anual, con fecha de vencimiento el 27 de diciembre de 2037.
- g) Préstamo otorgado por \$2,010,000, a una tasa de interés del 12% anual.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de los préstamos por cobrar a corto plazo ascienden a \$9,250,000 y \$7,260,000 respectivamente.

Otros prestamos por cobrar a corto plazo a otras partes relacionadas

Préstamo otorgado el 18 de junio de 2021 por un monto de \$2,000,000 a un año plazo, con vencimiento el 18 de junio del 2022, el cual se ha renovado por un año adicional, a una tasa de interés del 12% anual sobre saldos.



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Otros préstamos por cobrar a largo plazo a otras partes relacionadas

Las condiciones del préstamo por cobrar a largo plazo son las siguientes:

Préstamo mercantil otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000 pagadero al vencimiento, a 10 años plazos, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés del 12.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5% sobre la tasa inicial establecida, con techo máximo del 17% sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la Compañía recibió un cobro anticipado por \$500,000. Por lo tanto, el saldo de este préstamo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$1,500,000.

En diciembre 2022 este préstamo mercantil se renovó a corto plazo con vencimiento al 30 de junio de 2023.

Este préstamo está garantizado con i) Prenda sin desplazamiento sobre maquina impresora troqueladora y ii) Sesión de beneficios de la póliza de seguro por la suma de \$3,600,000

Préstamos por pagar a largo plazo a otras partes relacionadas

Los préstamos por pagar a largo plazo corresponde a los siguientes préstamos:

- (i) Préstamo recibido en el año 2014 por \$2,298,677, con ultimo vencimiento el 1 de enero de 2027, que devenga una tasa de interés del 5% anual, tiene un periodo de gracia de 10 años para que vence el 1 de enero de 2024. Durante el periodo de gracia únicamente se pagaran intereses anualmente por \$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto con las cuotas del capital. Este préstamo está garantizado con los activos de la Compañía Casa de OroQ, S.A, que comprende cuentas por cobrar a partes relacionadas e inversiones en acciones de subsidiarias.
- (ii) Desembolsos adicionales recibidos en los años 2016 y 2017 por \$160,000 y \$142,825 respectivamente, que forman parte del mismo préstamo anterior, con las mismas condiciones anteriores.
- (iii) Préstamo recibido en el año 2015 por \$100,000, el cual no devenga intereses, y con el último vencimiento el 1 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos préstamos por pagar a largo plazo asciende a \$2,331,502 y \$2,341,502, respectivamente.

Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas

Las cuentas por cobrar por \$1,040,191 y (176,038 al 31 de diciembre de 2021), no tiene plazos de vencimientos específicos y no devengan intereses.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	\$ 4,827,898	\$ 5,488,220
Ingresos por interés - factoraje	\$ 801,086	\$ 565,568
Ingresos por comisiones - factoraje	\$ 99,994	\$ 92,117
Ingresos financieros - Intereses	\$ 734,120	\$ 522,212
Factoraje otorgado	\$ 86,515,664	\$ 75,349,724
Factoraje cobrado	\$ 94,217,826	\$ 80,017,130
Compañía controladora		
Ingresos financieros – Intereses	\$ 845,337	\$ 346,029

La compañía controladora última del Grupo reconoce intereses por equivalente a una tasa del 5% anual, de todas las operaciones de factoraje que realiza la Compañía con partes relacionadas.

Compensación al personal de gerencia clave

Durante el año que termino el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal de gerencia clave:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beneficios a corto plazo	\$ 100,929	\$ 124,208

9. Propiedad de inversión

Un resumen de los movimientos de la propiedad de inversión es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Año que termino el 31 de diciembre de 2021			
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,290,258	\$ 7,848,789	\$ 16,139,047
Adiciones	-	18,500	18,500
Ganancia neta por ajuste valor razonable	683,673	503,181	1,186,854
Saldos netos al final del año	<u>8,973,931</u>	<u>8,370,470</u>	<u>17,344,401</u>
Año que termino el 31 de diciembre de 2022			
Saldos netos al inicio del año	8,973,931	8,370,470	17,344,401
Adiciones	-	3,387,684	3,387,684
Ganancia neta por ajuste valor razonable	176,555	1,985,259	2,161,814
Saldos netos al final del año	<u>\$ 9,150,486</u>	<u>\$ 13,743,413</u>	<u>\$ 22,893,899</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión comprenden:

- (i) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilometro 8 ½ Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, Republica de El Salvador, los cuales están dados en arrendamientos operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el funcionamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 12).
- (ii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre 25 avenida, 30-87, zona 12 Colonia Santa Elisa, Bodega N° A-4 del complejo Inter Cargo Businnes Logistic Center en el Municipio de Guatemala, en la Republica de Guatemala, los cuales están dados en arrendamientos operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con un financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario otorgado por el Banco Crédito Hipotecario Nacional (Nota 13)
- (iii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situadas sobre carretera que conduce a la aldea de Chamelecón, jurisdicción de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes Republica de Honduras, las cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario (Nota 13).

En el año 2022 la compañía adquirió el nivel 6 del edificio WTC en Colonia Escalón, Departamento de San Salvador, el cual está arrendado a cliente externo.

También se remodelaron las oficinas ubicadas en Honduras por un monto de \$29,761.

En el año 2022, la Compañía registro un incremento por \$2,161,814 en el valor en libros de esta propiedad, con base en evaluó realizados por un perito valuador independiente. El Avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a las categorías de nivel 3.

Los montos reconocidos en el estado de resultados integrales relacionados con las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ <u>2,797,188</u>	\$ <u>1,957,156</u>
Ganancia por ajuste al valor razonable	\$ <u>2,161,814</u>	\$ <u>1,186,854</u>

Los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados incluyen al 2022 un importe de \$2,173,959 y al 2021 de \$3,544,351 generado por el arrendamiento de Maquinaria y equipo.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Maquinaria y Vehículos

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	<u>Maquinaria</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,006,726	\$ 262,434	\$ 34,534	\$ 8,303,694
Adiciones	652,526	33,453	463,442	1,149,421
Retiros	(1,361,164)		(122,614)	(1,483,778)
Revaluaciones	1,771,301			1,771,301
Saldos netos al final del año	\$ <u>9,069,389</u>	\$ <u>295,887</u>	\$ <u>375,362</u>	\$ <u>9,740,638</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,170,404	\$ 206,567	\$ 75,756	\$ 8,452,727
Adiciones	796,702	131,778	28,793	957,273
Depreciación	(960,380)	(75,911)	(70,014)	(1,106,305)
Saldos netos al final del año	\$ <u>8,006,726</u>	\$ <u>262,434</u>	\$ <u>34,535</u>	\$ <u>8,303,695</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Costo	\$ 13,345,675	\$ 968,753	\$ 658,121	\$ 14,972,549
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	(5,953,457)	(706,319)	(623,587)	(7,283,363)
Valor neto en libros	\$ <u>8,006,726</u>	\$ <u>262,434</u>	\$ <u>34,534</u>	\$ <u>8,303,694</u>
Al 31 de diciembre de 2022				
Costo	\$ 13,785,535	\$ 1,086,132	\$ 1,051,332	\$ 15,922,999
Revaluación	2,385,809			2,385,809
Depreciación acumulada	(7,101,955)	(790,245)	(675,970)	(8,568,170)
Valor neto en libros	\$ <u>9,069,389</u>	\$ <u>295,887</u>	\$ <u>375,362</u>	\$ <u>9,740,638</u>

Toda la maquinaria y vehículos han sido otorgados en arrendamientos y subarrendamiento a compañías relacionadas. Los términos y condiciones principales de estos arrendamientos se describen en la Nota 16

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,375 (Nota 13).

Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo histórico:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Maquinaria		
Costo	\$ 12,636,817	\$ 13,345,675
Depreciación acumulada	(7,101,955)	(5,953,457)
Valor neto en libros	\$ <u>5,534,862</u>	\$ <u>7,392,218</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

11. Activos por derecho de uso

Los bienes que integran los activos por derecho de uso comprenden maquinaria industrial adquirida por medio de contratos de arrendamiento, la cual esta subarrendada a compañías relacionadas. Un detalle de los saldos y movimientos de este activo se presenta a continuación:

	<u>Maquinaria industrial</u>	<u>Inmueble para oficina</u>	<u>Total</u>
Costos:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 2,252,497	\$ -	\$ 2,252,497
Adiciones	-	127,994	127,994
Retiros	(66,178)	-	(66,178)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 2,186,319</u>	<u>\$ 127,994</u>	<u>\$ 2,314,313</u>
Adiciones	-	-	-
Retiros	(2,186,319)	-	(2,186,319)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 127,994</u>	<u>\$ 127,944</u>
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ (1,456,866)	\$ -	\$ (1,456,866)
Amortizaciones	(268,865)	(14,933)	(283,798)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ (1,725,731)</u>	<u>\$ (14,933)</u>	<u>\$ (1,740,664)</u>
Retiro	1,725,131	-	1,725,731
Amortizaciones	-	(25,598)	(25,598)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ (40,531)</u>	<u>\$ (40,531)</u>
Valores netos en libros:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 87,463</u>	<u>\$ 87,463</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 460,588</u>	<u>\$ 113,061</u>	<u>\$ 573,649</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 795,631</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 795,631</u>

12. Pasivos financieros por titularización a largo plazo

El 6 de diciembre de 2013, la Compañía suscribió con Ricorp Titularizadora, S. A. un contrato de titularización mediante el cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana cero uno (FTRTIME01), por un monto de \$9,300,000, mediante 2 tramos; el Tramo 1, por un monto de \$6,510,000, a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7%, y el Tramo 2, por un monto de \$2,790,000, a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%.

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 (adelante el Fondo) se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2022.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

- Prenda sin desplazamiento sobre cartera de Cuentas por Cobrar de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de \$600,000.
- 20% de los ingresos de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. representados por al menos 10 contratos o cuentas de clientes con excelente historial. Los flujos generados por estos clientes no deben bajar de \$450,000 mensuales durante la vida del contrato, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. deberá adicionar clientes para cumplir con esta condición. Las cuentas en mora o cobradas se sustituyen con nuevas cuentas vigentes. Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. solo podrá pignorar con terceros hasta un 60% de su cartera comercial de cuentas por cobrar, por lo tanto, dejará libre un 20% de su cartera para respaldar el mecanismo de sustitución.
- Cesión de pólizas de seguro sobre los activos arrendados y seguro de lucro cesante.

El financiamiento recibido por la Compañía mediante este fondo de titularización fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase Nota 11).

En diciembre de 2022 se realizó la cancelación anticipada de la Titularización antes descrita.

El pasivo financiero por titularización a largo plazo se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ -	\$ 607,313
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ -	\$ 2,196,592

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hasta un año	\$ -	\$ 607,313
Entre uno y dos años	-	2,196,592
	\$ -	\$ 2,803,905



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios a corto plazo	\$ 12,061,016	\$ 11,057,554
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>1,169,864</u>	<u>1,141,995</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratos a largo plazo	<u>\$ 17,188,904</u>	<u>\$ 6,630,220</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dentro de un año	\$ 13,230,880	\$ 12,199,548
Entre uno y dos años	1,224,752	968,034
Entre dos y cinco años	<u>15,964,152</u>	<u>5,662,187</u>
	<u>\$ 30,419,784</u>	<u>\$ 18,829,769</u>

Términos y condiciones de los préstamos contratados

CADELAF

Los préstamos a corto plazo están contratados en dólares, son pagaderos de forma inmediata al cobro de las operaciones de factoraje con clientes, incluyendo capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 3.0% más tasa SOFR diaria simple (3.0% más SOFR diaria siempre al 31 de diciembre del 2021). La Compañía relacionada Bufkor Inc. Es codeudora del préstamo.

Con fecha 29 de octubre de 2021, se renovó el contrato de línea de crédito con Bank United, NA. El límite disponible de la línea de crédito es de \$15,000,000 con un plazo para su utilización de 24 meses a partir de la fecha de renovación.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. - El Salvador

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.6% (7.0% al 31 de diciembre de 2021), y con último vencimiento en el año 2037. Están garantizadas con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial e inmueble propiedad de la compañía (Nota12)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. – Honduras

Los préstamos a largo plazo están contratados en lempiras y dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio en dólares del 7.00% (6.67% al 31 de diciembre de 2021) y en lempiras del 9%. y con último vencimiento en diciembre 2032. Están garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 9).

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. – Guatemala

El préstamo a largo plazo está contratado en quetzales y es pagadero en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual en quetzales del 6.5% (9% al 31 de diciembre de 2021) y con ultimo vencimiento en junio de 2037. Este préstamo por Q19,304,000 está garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 9).

14. Impuesto sobre la renta

Los componentes del gasto por impuesto sobre renta se muestran a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ 684,780	\$ 523,556
Impuesto sobre la renta diferidos	115,240	228,908
	<u>\$ 800,020</u>	<u>\$ 752,464</u>

Las provisiones de gasto para impuesto sobre la renta correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se han calculado como se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad Contable (a la tasa de impuesto vigente)	\$ 1,278,064	\$ 1,043,439
Efecto fiscal por:		
Gastos no deducibles	262,923	9,048
Constitución de la reserva legal	(44,765)	(29,834)
Ingresos no gravables	(1,194)	(1,215)
Propiedades de inversión	(513,435)	(107,583)
Efecto en el impuesto por la presentación de las Declaraciones de cada compañía en forma separada	(181,573)	(161,391)
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>800,020</u>	<u>752,464</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>21.38%</u>	<u>19.52%</u>

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

	<u>2022</u>			<u>2021</u>		
	<u>Saldo</u>	<u>Reconocido</u>	<u>Saldo</u>	<u>Saldo</u>	<u>Reconocido</u>	<u>Saldo</u>
Diferencias temporarias	<u>inicial</u>	<u>en</u>	<u>Final</u>	<u>Inicial</u>	<u>o en</u>	<u>Final</u>
Activo por impuesto sobre la renta diferido		<u>resultados</u>			<u>resultados</u>	
Pasivo por arrendamiento	\$ 45,993	\$ (28,763)	\$ 17,230	\$ 60,194	(14,201)	45,993
				60,194	(14,201)	45,993
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido						
Activo por derecho de uso	\$ 163,193	\$ (136,954)	\$ 26,239	\$ 186,425	\$ (23,232)	\$ 163,193
Propiedades de inversión	542,825	259,327	802,152	396,725	146,100	542,825
Maquinaria y vehículos	1,202,207	372,441	1,574,648	1,110,368	91,839	1,202,207
	<u>\$ 1,908,225</u>	<u>\$ 494,814</u>	<u>\$ 2,403,039</u>	<u>\$ 1,693,518</u>	<u>\$ 214,707</u>	<u>\$ 1,908,225</u>
	<u>(1,862,232)</u>	<u>(523,577)</u>	<u>(2,385,809)</u>	<u>1,633,324</u>	<u>(228,908)</u>	<u>(1,862,232)</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta presentado en el otro resultado integral asciende a \$408,337 y en el gasto por impuesto sobre la renta del periodo \$ \$115,240.

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo por impuestos diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ <u>17,230</u>	\$ <u>45,993</u>
	<u>17,230</u>	<u>45,993</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	\$ <u>69,492</u>	\$ <u>150,528</u>
A liquidar después de 12 meses	<u>2,333,547</u>	<u>1,757,697</u>
	<u>2,403,039</u>	<u>1,908,225</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	\$ <u>2,385,809</u>	\$ <u>1,862,232</u>

Los impuestos corrientes en los países en que están domiciliadas las subsidiarias son determinados de la siguiente manera:

Panamá:

El impuesto sobre la renta en Panamá se aplica únicamente a la renta derivadas de las operaciones dentro de la República de Panamá. Los ingresos de la Compañía Casa de OroQ y CADELAF, domiciliadas en ese país, proviene de operaciones que se realizan fuera de la República de Panamá; por lo tanto, no están sujetos a impuesto sobre la renta. Conforme a las leyes fiscales panameñas Casa de OroQ y CADELAF no tiene obligaciones de pagar impuestos sobre la renta por actividades consideras "off- shore".

Guatemala:

La ley del Impuesto Sobre la Renta, incluida en el Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012) en Guatemala establece dos regímenes para pagar impuesto anual de los contribuyentes que obtengan rentas de fuente guatemaltecas, tal como se indica a continuación:

1. Régimen Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo del 25% sobre la renta imponible determinada en el ejercicio contable. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos y se liquida al final de cada año.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo de retener el 5% hasta Q300,000 y al excedente de Q30,000, el 7% según Decreto 10- 2012, Reformado con el Derecho 19 -2013 en su artículo 25.

La Compañía Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., domiciliada en Guatemala, paga sus impuestos sobre la renta confirme el Régimen Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Honduras:

En el año 2014, entro en vigencia en la Republica de Honduras el Decreto N°278-2013 contentivo de la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti Evasión, en la cual se adicionó el Artículo 22-A a la Ley de Impuesto sobre la Renta, que establecía que las compañías debería pagar el punto cinco por ciento (1.5%) sobre los ingresos brutos iguales o superiores a diez millones de lempiras (L10,000,000) del periodo impositivo que se trate, cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menos al cálculo del uno punto cinco por ciento (1.5%) de los ingresos brutos declarados.

Mediante el Decreto N°31-2018 publicado en La Gaceta el 20 de abril de 2018, se aprobó reformar el Artículo 22-A antes mencionados, estableciendo que las Compañías con ingresos brutos iguales o menos a trescientos millones de lempiras (L300,000,000) en el periodo discal 2018 y subsiguientes, no estarán sujetas a la aplicación del Artículo 22-A. También establece que para el periodo fiscal 2019, las compañías con ingresos brutos que oscilen entre trescientos y seiscientos millones de lempiras (L300,000,00 y L600,000,00), deberán pagar el cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre dichos ingresos y para ingresos superiores a seiscientos millones de lempiras (L600,000,000) pagaran uno por ciento (1%) cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menos al cálculo de los porcentajes descritos anteriormente. A partir del periodo fiscal 2020, se definió que las compañías con ingresos brutos que sean superiores a mil millones de lempiras (L1,000,000,000) pagaran el uno por ciento (1%) de dichos ingresos. La Compañía subsidiaria domiciliada en Honduras, no supero los ingresos brutos indicados.

El Salvador

Conforme a las disposiciones legales, las entidades constituidas en El Salvador determinan el impuesto sobre la renta aplicando una tasa del 30% sobre la renta imponible. Los dividendos recibidos se gravan con un impuesto del 5% cuando se distribuyen.

15. Patrimonio

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Compañía ascienda a \$1,907,594, y está representado por 1,000 acciones comunes, sin valor nominal. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal. Las acciones serán comunes o preferentes y normativas, según escritura de constitución N°7869 de fecha 28 de marzo de 2012.

15.2 Reserva legal

La reserva legal ha sido constituida por la compañía que forman parte de los estados financieros consolidados confirme a los porcentajes regulados según la legislación de cada país y se constituye sobre utilidades netas de cada ejercicio hasta que la alcance los porcentajes establecidos en cada país sobre sobre el capital social:

País	Porcentaje de reserva anual sobre las utilidades	Porcentaje de reserva máximo sobre el capital social
El Salvador	7%	20 %
Guatemala	5%	20 %
Honduras	5%	20 %
Panamá	5%	50 %



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal asciende a \$560,561 (\$549,511 al 31 de diciembre de 2021), y representa el 29.4% (28.1% al 31 de diciembre de 2021) del capital social.

16. Ingresos

Arrendamientos operativos- La Compañía como arrendador

Los ingresos por arrendamiento corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo suscritos con compañías relacionadas y terceros, sobre terrenos, maquinaria industrial y vehículos.

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 2 y 10 años y son renovables automáticamente al vencimiento por periodos iguales a los originalmente acordados. No se requiere un depósito en garantía y los cánones de arrendamiento no son ajustables durante el plazo convenido, a excepción de uno de los contratos, el cual se detalla a continuación:

El contrato de arrendamiento de terrenos, edificios y 2 máquinas industriales, por un monto total de \$16,730,133 fue suscritos para un plazo de 10 años a partir de 15 de diciembre de 2013, el canon de arrendamiento anualmente aumento un 2% durante los primeros 5 años del plazo. Este contrato está garantizado con prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar compuestas por facturas emitidas por la arrendataria a sus clientes clase "A" hasta por un monto de \$600,000.

Los ingresos por los servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, por el tipo de activos dados en arrendamientos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Maquinaria y vehículos	\$ 2,157,300	\$ 3,429,478
Vehículos terceros	16,659	-
Propiedades de inversión	2,670,598	1,957,156
Inmuebles terceros	119,433	-
Activo por derecho de uso	-	114,873
	<u>\$ 4,963,990</u>	<u>\$ 5,501,507</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos cancelables, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dentro de 1 año	\$ 4,521,595	\$ 4,655,763
Entre 1 y 2 años	2,482,551	3,690,873
Entre 2 y 3 años	1,793,686	1,776,671
Entre 3 y 4 años	1,153,494	1,382,717
Entre 4 y 5 años	1,110,907	991,011
Mas de 5 años	2,908,295	5,056,620
	<u>\$ 13,970,528</u>	<u>\$ 17,553,655</u>

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos financieros por operaciones de factoraje

Un resumen de los ingresos financieros es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses	\$ 1,535,206	\$ 1,087,781
Comisiones	99,994	92,116
	<u>\$ 1,635,200</u>	<u>\$ 1,179,897</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos por interés y por comisiones están relacionados a los contratos de factoraje por sesión de crédito de clientes; el porcentaje de interés para todos los contratos es del 9% anual de los montos desembolsos (el cliente paga el 4% y la controladora ultima del Grupo reconoce el 5% adicional. (Véase la Nota 8), y las comisiones por desembolso oscilan entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 los montos totales de los contratos de factoraje por sesión de crédito de clientes, que fueron suscritos ascendieron a \$84,142,638 y los 75,349,724 respectivamente.

Los clientes tiene derecho a hacer de estas líneas para cesión de créditos cediendo a la Compañía sus derechos contenidos en cada una de las facturas comerciales u otros documentos mercantiles con vencimiento pactado de acuerdo al plazo de cada uno de estos documentos, los cuales además del requisito de aceptación por parte del censario (CADELAF) deberán cumplir con los requisitos legales de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismo u otros servicios especificados en ellas.

17. Costos de Operación

Un resumen de los costos de operación confirme a la naturaleza de esos costos es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costos por arrendamientos		
Depreciación	\$ 1,326,354	\$ 1,375,170
Gastos de mantenimiento	33,225	314,327
	<u>1,359,579</u>	<u>1,689,497</u>
Intereses sobre préstamos – Operaciones de factoraje	<u>616,519</u>	<u>349,689</u>
	<u>\$ 1,976,098</u>	<u>\$ 2,039,186</u>

18. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos conforme a la naturaleza de esos gastos es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de personal	\$ 277,131	\$ 219,697
Honorarios	86,972	56,094
Otros	214,101	162,517
	<u>\$ 578,204</u>	<u>\$ 438,308</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los gastos de personal incurrido se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos y salarios	\$ 250,188	\$ 199,179
Seguridad social y pensiones	21,977	18,417
Seguro médicos	4,966	2,101
	<u>\$ 277,131</u>	<u>\$ 219,697</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fue de 7 (6 en 2021).

19. Otros gastos (Ingresos), netos

Un resumen de los otros gastos (ingresos) conforme a su naturaleza es la siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios por servicios	\$ 13,901	\$ 30,849
Otros gastos	262,227	65,269
	<u>\$ 276,128</u>	<u>\$ 96,118</u>

20. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos financieros:		
Intereses sobre obligaciones financieras por pagar	\$ 3,275,604	\$ 2,495,189
Otros gastos financieros	122,065	20,243
	<u>\$ 3,397,669</u>	<u>\$ 2,515,432</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre préstamos otorgados y depósitos bancarios	\$ 2,950,477	\$ 1,361,502

Gastos por intereses – corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 12,13, 21 y 22)

Ingresos por intereses - corresponde principalmente a intereses ganados sobre el prestamos por cobrar a corto plazo y largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 10).

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

21. Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros detallados así:

Conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa y su valor presente

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pagos de arrendamiento:		
Un año o menos	\$ 29,942	\$ 66,316
Entre uno y cinco años	78,483	108,425
	<u>108,425</u>	<u>174,741</u>
Menos – Cargos financieros futuros	(12,550)	(21,430)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	\$ <u>95,875</u>	\$ <u>153,311</u>

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguientes

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	\$ <u>23,978</u>	\$ <u>57,436</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	\$ <u>71,897</u>	\$ <u>95,875</u>

Arrendamientos oficinas Inmobiliaria Mesoamericana El Salvador

A partir de junio de 2021 se arriendan edificaciones para uso como oficinas administrativas de la Inmobiliaria Mesoamérica El Salvador, para un plazo de cinco años; la obligación derivada de este contrato de arrendamiento financiero devenga una tasa de interés del 6.5% anual.

22. Papel bursátil por pagar a corto plazo

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A.:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tramo VII	\$ -	\$ 2,000,000
Tramo VIII	-	1,485,000
Tramo IX	1,500,000	1,500,000
Tramo XI	2,000,000	2,000,000
Tramo XII	-	1,515,000
Tramo XIII	-	1,500,000
Tramo XVI	1,000,000	-
Pasa a página siguiente	\$ <u>4,500,000</u>	\$ <u>10,000,000</u>



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Viene de página anterior \$	4,500,000	\$ 10,000,000
Tramo XVII	1,000,000	-
Tramo XVIII	256,000	-
Tramo XIX	500,000	-
Tramo XX	1,500,000	-
Tramo XXI	850,000	-
Tramo XXII	752,000	-
Tramo 1	-	1,500,000
Tramo 2	-	1,000,000
Tramo 3	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	500,000	500,000
Tramo 5	1,500,000	1,500,000
Tramo 6	1,000,000	708,000
Tramo 7	1,000,000	1,000,000
Tramo 8	1,000,000	-
Tramo 9	1,000,000	-
Tramo 10	1,000,000	-
Tramo 11	1,000,000	-
Tramo 12	500,000	-
Tramo 13	500,000	-
Tramo 14	1,500,000	-
	<u>\$ 20,858,000</u>	<u>\$ 17,208,000</u>

Tramo VII

El Tramo VII de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 3 de marzo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 3 de marzo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VIII

El Tramo VIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,485,000, fue negociado el 18 de mayo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.00%. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo IX

El Tramo IX de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 11 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 12 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo XI

El Tramo XI de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 21 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XII

El Tramo XII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000 fue negociado el 12 de julio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 12 de julio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75 % anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XIII

El Tramo XIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 14 de diciembre de 2021, el precio base fue 97.11%, a un plazo de 181 días, con vencimiento el 14 de junio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XVI

El Tramo XVI de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 11 de julio de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 11 de julio de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XVII

El Tramo XVII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 11 de julio de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 11 de julio de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XVIII

El Tramo XVIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 13 de septiembre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 16 de septiembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual y con un saldo al cierre de \$256,000.00. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XIX

El Tramo XIX de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 19 de septiembre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 20 de marzo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.50% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo XX

El Tramo 20 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 15 de noviembre de 2022, el precio base fue 98.782138%, a un plazo de 90 días, con vencimiento el 13 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XXI

El Tramo 21 de la emisión de Papel Bursátil por \$850,000, fue negociado el 13 de diciembre de 2022, el precio base fue 96.627309%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 13 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo XXII

El Tramo 22 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,100,000, fue negociado el 27 de diciembre de 2022, el precio base fue 96.627309%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 27 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo 1

El Tramo 1 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 2

El Tramo 2 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 3

El Tramo 3 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 27 de octubre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 4

El Tramo 4 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 5 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 3 de noviembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latín American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 5

El Tramo 5 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 25 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 24 de mayo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 6

El Tramo 6 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 7 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 7 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. De este tramo al 31 de diciembre 2021 solo se había colocado el monto de \$708,000. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 7

El Tramo 7 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 21 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 8

El Tramo 8 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 17 de febrero de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 17 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 9

El Tramo 9 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 24 de febrero de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 24 de febrero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 10

El Tramo 10 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 24 de marzo de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 22 de marzo de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 11

El Tramo 11 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 05 de octubre de 2022, el precio base fue 98.806204%, a un plazo de 90 días, con vencimiento el 03 de enero de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 4.90% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.



Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 12

El Tramo 12 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 21 de octubre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 18 de abril de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 13

El Tramo 13 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 31 de octubre de 2022, el precio base fue 100%, a un plazo de 546 días, con vencimiento el 29 de abril de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 14

El Tramo 14 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 12 de diciembre de 2022, el precio base fue 98.768772%, a un plazo de 91 días, con vencimiento el 13 de marzo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2022 de 5.00% anual. Los documentos redimibles al vencimiento y así como los intereses.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A con perspectiva estable, con fecha de referencia 30 de septiembre de 2022.

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dentro de un año	\$ 9,102,000	\$ 9,000,000
Entre uno y dos años	11,756,000	8,208,000
Saldos al final del año	<u>\$ 20,858,000</u>	<u>\$ 17,208,000</u>

23. divulgaciones suplementarias al estado de flujo de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	<u>\$ 2,161,814</u>	<u>\$ 1,186,854</u>

Casa de OroQ, S.A. y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A)
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

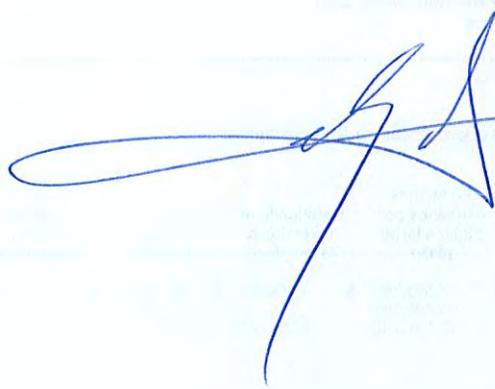
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por titularización	Préstamos bancarios por pagar a largo plazo	Certificado de inversión a largo plazo	Papel Bursátil	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Préstamos por pagar largo plazo relacionadas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,366,116	\$ 8,508,285	\$ 1,500,000	\$ 6,515,000	\$ 324,815	\$ 2,441,502	\$ 22,655,718
Fondos recibidos	-	1,400,000	-	17,208,000	-	-	18,608,000
Préstamos pagados	(562,211)	(2,136,070)	(1,500,000)	(6,515,000)	-	(100,000)	(10,813,281)
Arrendamientos financieros contratos	-	-	-	-	127,994	-	127,994
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(299,498)	-	(299,498)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 2,803,905	\$ 7,772,215	\$ -	\$ 17,208,000	\$ 153,311	\$ 2,341,502	\$ 30,278,933
Fondos recibidos	-	13,695,712	-	12,650,000	-	-	26,542,295
Préstamos pagados	(2,803,905)	(3,109,159)	-	(9,000,000)	-	(100,000)	(15,013,064)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(57,435)	-	(57,435)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ -	\$ 18,358,768	\$ -	\$ 20,858,000	\$ 95,876	\$ 2,241,502	\$ 41,750,728



El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veintinueve de agosto de dos mil veintidós.



Casa de OroQ S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.,)
Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Contenido
31 de diciembre de 2021

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 50



Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de Oro Q, S. A. y subsidiarias

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Casa OroQ, S. A. y subsidiarias (la Compañía) al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados de la Compañía comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021;
- El estado consolidado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. 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 consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de El Salvador. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de El Salvador.





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 2

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

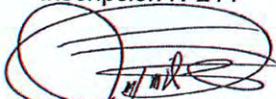


A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 3

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. 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 continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de la Compañía y sus subsidiarias, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.
Inscripción N°214


Wilfredo Peralta
Socio

4 de marzo de 2022



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de situación financiera
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de diciembre de	
		2021	2020
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 3,297,469	\$ 1,614,842
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje	8	15,505,478	12,838,220
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	9	15,207,632	6,272,063
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	10	2,000,000	2,000,000
Gastos pagados por anticipado		<u>550,069</u>	<u>392,600</u>
Total de los activos corrientes		<u>36,560,648</u>	<u>23,117,724</u>
Activos no corrientes:			
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	10	1,500,000	1,500,000
Propiedades de inversión, neto	11	17,344,401	16,139,047
Maquinaria y vehículos, neto	12	8,303,695	8,452,727
Activo por derecho de uso	13	573,649	795,630
Activos intangibles		9,289	-
Otros activos		<u>255,000</u>	<u>255,000</u>
Total de los activos no corrientes		<u>27,986,033</u>	<u>27,142,405</u>
Total de los activos		<u>\$64,546,681</u>	<u>\$50,260,129</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	\$ 607,313	\$ 562,211
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	15	1,141,995	1,956,021
Préstamos bancarios por pagar a corto plazo	15	11,057,554	9,903,331
Papel bursátil por pagar a corto plazo	17	9,000,000	6,515,000
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	57,436	176,530
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,735,110	432,561
Intereses por pagar		111,610	34,666
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>207,241</u>	<u>161,658</u>
Total de los pasivos corrientes		<u>23,918,257</u>	<u>19,741,977</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	2,196,592	2,803,905
Préstamos bancarios a largo plazo	15	6,630,220	6,552,264
Pasivo por arrendamiento	16	95,875	148,285
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	18	-	1,500,000
Préstamos por pagar a largo plazo a partes relacionadas	10	2,341,502	2,441,502
Papel bursátil por pagar a largo plazo	17	8,208,000	-
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	25	<u>1,862,232</u>	<u>1,633,324</u>
Total de los pasivos no corrientes		<u>21,334,423</u>	<u>15,079,281</u>
Total de los pasivos		<u>45,252,680</u>	<u>34,821,258</u>
Patrimonio:			
Capital social	19	1,907,594	1,907,594
Reserva legal	19	549,511	421,738
Superávit por revaluación		434,992	476,415
Utilidades retenidas		<u>16,401,905</u>	<u>12,633,124</u>
Total del patrimonio		<u>19,294,002</u>	<u>15,438,871</u>
Total de los pasivos más patrimonio		<u>\$64,546,681</u>	<u>\$50,260,129</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de resultados integrales
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2021	2020
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	20	\$5,501,507	\$5,598,086
Ingresos financieros – factoraje	20	<u>1,179,897</u>	<u>1,361,334</u>
		6,681,404	6,959,420
Costos de operación	21	<u>(2,039,186)</u>	<u>(2,357,678)</u>
Utilidad bruta		<u>4,642,218</u>	<u>4,601,742</u>
Otros ingresos			
Ganancia por ajuste al valor razonable		1,186,854	242,894
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		<u>480,452</u>	<u>106,199</u>
		<u>1,667,306</u>	<u>349,093</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	22	(438,308)	(364,643)
Otros ingresos (gastos), netos	23	<u>(96,117)</u>	<u>(100,921)</u>
		<u>(534,426)</u>	<u>(465,564)</u>
Utilidad de operación		5,775,098	4,485,271
Ingresos financieros	24	1,361,502	1,019,676
Gastos financieros	24	<u>(2,515,433)</u>	<u>(1,967,896)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y la aportación solidaria		4,621,168	3,537,051
Impuesto sobre la renta	25	(752,464)	(628,649)
Aportación solidaria	26	<u>(13,572)</u>	<u>(21,019)</u>
Resultado del ejercicio – Utilidad neta		3,855,132	2,887,383
Otros resultados integrales -		-	-
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$3,855,132</u>	<u>\$2,887,383</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
 Años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019		1,000	\$1,907,594	\$317,079	\$517,837	\$ 9,808,978	\$12,551,488
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	2,887,383	2,887,383
Realización del superávit por Revaluación		-	-	-	(41,422)	41,422	-
Total resultados integrales		-	-	-	(41,422)	2,928,805	2,887,383
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	104,659	-	(104,659)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		1,000	1,907,594	421,738	476,415	12,633,124	15,438,871
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	3,855,132	3,855,132
Realización del superávit por Revaluación		-	-	-	(41,423)	41,423	-
Total resultados integrales		-	-	-	(41,423)	3,896,555	3,855,132
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	127,773	-	(127,773)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>1,000</u>	<u>\$1,907,594</u>	<u>\$549,511</u>	<u>\$434,992</u>	<u>\$16,401,905</u>	<u>\$19,294,002</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de flujos de efectivo
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$ 3,855,132	\$2,887,383
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		1,392,864	1,349,433
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		(1,186,854)	(242,354)
Ingresos y gastos financieros, netos		772,348	948,220
Gastos por impuesto sobre la renta		752,464	628,649
Pérdida (ganancia) en venta de activos		38,300	(8,935)
Pérdida en venta de subsidiaria		-	2,488
Movimiento en el capital de trabajo operativo			
(Aumento) disminución de activos			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje		(2,667,258)	1,732,306
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(8,935,569)	(4,050,662)
Gastos pagados por anticipado		(157,469)	98,821
Aumento (disminución) de pasivos			
Préstamos bancarios por pagar contratados para operaciones de factoraje		1,154,223	(2,204,987)
Proveedores y otras cuentas por pagar		1,379,491	(74,048)
Ingresos diferidos		-	(768)
Efectivo neto (usada) provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		(3,679,272)	1,065,545
Intereses recibidos		1,743,085	1,019,676
Intereses pagados		(2,438,489)	(1,967,896)
Impuesto a las ganancias pagado		(477,973)	(387,437)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(4,852,649)	(270,112)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones a propiedades de inversión		(18,500)	-
Adquisición de maquinaria y vehículos		(957,272)	(1,005,403)
Venta de maquinaria y equipo		27,877	8,935
Otros activos (intangibles)		(12,050)	-
Efectivo recibido en venta de subsidiaria		-	4,025
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(959,945)	(992,443)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivo financiero por titularización	27	(562,211)	(996,363)
Pagos de préstamos bancarios	27	(2,136,070)	(2,405,730)
Préstamos bancarios recibidos	27	1,400,000	2,341,935
Pago de certificados de inversión a largo plazo	27	(1,500,000)	(2,000,000)
Pagos otras obligaciones a corto y largo plazo	27	(100,000)	(1,202,357)
Pagos de pasivos por arrendamiento	27	(299,498)	(327,642)
Pago de emisión de papel bursátil	27	(6,515,000)	-
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	27	17,208,000	6,515,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		7,495,221	1,924,843
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		1,682,627	662,288
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		1,614,842	952,554
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 3,297,469	\$1,614,842

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información general

Casa de OroQ, S. A. es una entidad que fue constituida bajo las leyes de la República Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su finalidad principal es la inversión en acciones de otras compañías. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA, Panamá, República de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Latin American Kraft, S.A., del domicilio de Panamá, la cual a su vez es la controladora última del Grupo.

Las compañías subsidiarias cuyos estados financieros forman parte de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional, Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. - es una sociedad anónima, constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, el 12 de marzo de 2012, e inicio sus operaciones en noviembre de 2013. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es 2Da. Calle 23-80, Zona 15, Vista Hermosa II, Oficina 605, Edificio Avante, Ciudad de Guatemala.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de la República de Honduras, el 27 de mayo de 2016. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Sur Km.8, San Pedro Sula, Cortés, Honduras.

Casa de la Factura, S. A. (CADELAF) - es una sociedad anónima, constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es el factoraje financiero con partes relacionadas. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. La Compañía ha sido constituida bajo la modalidad "off-shore" y realiza sus operaciones con clientes en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S. A. y sus subsidiarias (en adelante la Compañía) fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 22 de febrero de 2022, Estos estados financieros consolidados estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación; estas políticas han sido aplicadas uniformemente por todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board). Estos estados financieros consolidados fueron preparados conforme al método de medición del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, las cuales están registradas a sus valores razonables, y la maquinaria industrial, que está registrada a su valor según el método de revaluación.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de estimaciones contables; además, la Administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables. Las áreas que involucran un importante grado de juicio o complejidad, o en las cuales existen supuestos y estimaciones que son relevantes para los estados financieros consolidados son divulgadas en la Nota 5.

Estado consolidado del resultado integral y estado consolidado de flujos de efectivo -La Compañía ha optado por presentar un único estado consolidado del resultado integral y presentar los costos y gastos de acuerdo con su función, en ese estado financiero. Además, la Compañía ha optado por presentar los flujos de efectivo de las operaciones en el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

Cambios en políticas contables y divulgaciones

a) *Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía*

La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2021, las siguientes normas y modificaciones a las normas:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con la pandemia del COVID-19: modificaciones a la NIIF 16, y
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el período actual o los futuros.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas

Las siguientes nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2021 y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía, y además, no se espera que estas normas, modificaciones o interpretaciones tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes futuros:

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes Modificaciones a la NIC 1.
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16.
- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3.
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato Modificaciones a la NIC 37.
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020.
- Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica No.2 de la NIIF.
- Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12.
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto— Modificaciones.

No existen otras normas, enmiendas, e interpretaciones emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en los estados financieros de la Compañía

Principios de Consolidación

Subsidiarias - Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

La Compañía utiliza el método de compra para reconocer las adquisiciones de negocios.

Todos los saldos y transacciones significativas entre compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen las cuentas y transacciones de la Compañía y de sus subsidiarias totalmente controladas, detalladas a continuación:

Nombre de la compañía	Domicilio	Porcentaje de participación	
		2021	2020
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.	El Salvador	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A.	Guatemala	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.	Honduras	99.60%	99.60%
Casa de la Factura, S.A. de C.V.	Panamá	100.00%	100.00%

Todas las subsidiarias tienen cierres contables al 31 de diciembre y sus actividades se describen en la Nota 1.

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias no se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultados integrales, en el estado de cambios en el patrimonio y en el estado de situación financiera, porque su monto es inmaterial.

Transacciones en moneda extranjera

(a) *Moneda funcional y moneda de presentación*

Las partidas que se incluyen en los estados financieros consolidados son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual operan las entidades (moneda funcional) que forman parte de los estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados y las respectivas notas se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de presentación de la Compañía.

Conversión de estados financieros consolidados

Los estados financieros de las compañías subsidiarias están expresados en la moneda de curso legal de cada país, la cual es su moneda funcional y han sido convertidas a dólares de los Estados Unidos de América con base al siguiente procedimiento: el patrimonio fue convertido a tipos de cambio históricos, los activos y pasivos fueron convertidos a tipos de cambio a la fecha de cierre y las cuentas de resultado fueron convertidas a tipos de cambios promedio del año. Las utilidades o pérdidas resultantes de la conversión de los estados financieros a la moneda de presentación se presentan en otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el tipo de cambio de la moneda funcional de las subsidiarias con relación al dólar de los Estados Unidos de América, se muestra a continuación:

	2021	2020
Guatemala (Quetzal)	7.71912	7.79382
Honduras (Lempira)	24.5158	24.2829
Panamá (Balboa)	1.00	1.00



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(b) *Saldos y transacciones*

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por diferencial cambiario resultantes de la liquidación de transacciones denominadas en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del período, para los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados integrales del año. Las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de las cuentas de ingresos y gastos financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a partir de su fecha de adquisición.

Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los instrumentos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Reconocimiento inicial

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados, se registran en resultados.

Medición subsecuente

La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo:

Activos financieros al costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de los flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden al costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Estos activos se clasifican como activos corrientes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso son clasificados como activos no corrientes.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, los préstamos por cobrar a clientes y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.

Costo amortizado

El costo amortizado es el monto en el cual un activo financiero o un pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos cualquier pago de principal. Este monto inicial se calcula como la salida de efectivo inicial o la entrada de efectivo. Asimismo, se agrega o se resta la amortización acumulada de cualquier costo de transacción o comisiones, calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva (TIE). Para los activos financieros se deduce la provisión por deterioro. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los cobros de flujos de efectivo futuro sobre la vida esperada del instrumento financiero.

Préstamos por cobrar a clientes

Los préstamos por cobrar a clientes son montos adeudados por los clientes por operaciones de factoraje y líneas de créditos rotativas otorgadas. Si la recuperación es esperada dentro de un año o menos son clasificadas como activos corrientes, si no, son presentadas como activos no corrientes. Los préstamos por cobrar a clientes son registrados inicialmente a su valor razonable. La compañía mantiene los préstamos por cobrar a clientes con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, las mide posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro de valor.

El valor en libros de los préstamos por cobrar a clientes se reduce a través de la cuenta de estimación de deterioro de valor y las pérdidas respectivas se reconocen en los resultados integrales del año. Cuando un préstamo por cobrar es declarado incobrable, se da de baja contra la respectiva estimación de deterioro de valor de préstamos por cobrar. Las recuperaciones posteriores se acreditan en los resultados integrales del año en la misma cuenta de pérdidas por deterioro de valor del período.

Propiedades de inversión

La Compañía es propietaria de terrenos y edificios que se utilizan para la obtención de rentas (arrendamiento operativo) y plusvalía a largo plazo. Las propiedades de inversión también incluyen propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para uso en arrendamiento futuro. Las propiedades de inversión no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Los cambios en los valores razonables se presentan en resultados como parte de otros ingresos (gastos).

Maquinaria y vehículos

La maquinaria industrial está registrada a su valor según el método de revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, en caso hubiera. Los vehículos están contabilizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y deterioro de valor. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los costos incurridos posteriormente son incluidos en el valor en libros de los activos, o reconocidos como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del uso del bien y que el costo pueda ser medido con fiabilidad. El valor en libros de las partes reemplazadas es dado de baja. Todos los demás costos por concepto de mantenimiento y reparaciones se cargan al estado de resultados integrales durante el período en que son incurridos.

La depreciación se calcula a través del método de línea recta sobre la vida útil estimada del activo, la cual es revisada periódicamente por la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados prospectivamente, cuando se determina que hay factores que conllevan a cambiarlos, en cada fecha del balance general.

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

Activos por derecho de uso

Los bienes adquiridos por medio de contratos de arrendamiento financieros se reconocen como activos por derecho de uso. Las nuevas adquisiciones son reconocidas cuando el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

Los activos por derecho de uso se miden al costo que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo del arrendamiento, el plazo que sea más corto. Si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida o que no están sujetos a amortización, anualmente se determina si han tenido deterioro de valor. El valor en libros de los activos sujetos a amortización se revisa periódicamente con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro de valor. En caso de existir tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo excede el monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

La Compañía reconoce los pasivos financieros inicialmente 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 préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a compañías relacionadas, préstamos bancarios por pagar, papel bursátil por pagar, pasivos por titularización, pasivos por arrendamientos y pasivos por certificados de inversión emitidos.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros son medidos al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero es dado de baja, así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

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.

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones por pagar por bienes y servicios que han sido recibidos en el curso ordinario del negocio de parte de los proveedores. Las cuentas por pagar comerciales son registradas inicialmente a su valor razonable y posteriormente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes, si son exigibles en términos de un año o menos a partir de la fecha de los estados financieros.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Los préstamos se valúan posteriormente a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vigencia del préstamo usando el método de tasa de interés efectiva. Los préstamos son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del préstamo por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Papel bursátil y pasivo financiero por titularización por pagar

El papel bursátil y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos corrientes y no corrientes, conforme a su plazo de vencimiento.

Pasivos por arrendamiento

Los pasivos que surgen de bienes bajo un contrato de arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio del arrendamiento
- Importes que la Compañía debe pagar bajo garantías de valor residual
- El precio de ejercicio de una opción de compra, si la Compañía está razonablemente segura de ejercer esa opción, y
- Pagos de penalidades por rescindir el arrendamiento, si la Compañía está razonablemente segura de ejercer la opción de terminación anticipada del plazo del arrendamiento y pagar esas penalidades.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de préstamos, que es la tasa que la Compañía tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso, en un entorno económico similar, con plazos, garantía y condiciones similares.

Los pagos del pasivo por arrendamiento se asignan entre el capital y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el período de arrendamiento para producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento para cada período.

Las obligaciones por arrendamientos, netas de intereses, se presentan como parte de los pasivos corrientes y de los pasivos no corrientes, conforme a sus vencimientos hasta un año y después de un año en la fecha de presentación del estado de situación financiera.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación - Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente en El Salvador, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación, durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han pagado este tipo de compensaciones.

Beneficios por renuncia voluntaria – Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, en El Salvador, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2021 asciende a 6 (5 al 31 de diciembre de 2020).

Plan de aportaciones definidas – Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la Compañía y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada, autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual es responsable conforme la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema. Los aportes que realiza la Compañía a este plan de pensiones son reconocidos como gasto cuando se incurre en la obligación.

Solamente la compañía subsidiaria en El Salvador (Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.), tiene empleados.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto de impuesto sobre la renta del período incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto es reconocido dentro de los resultados integrales, excepto aquellos casos relacionados con partidas reconocidas como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En estos casos, el impuesto es reconocido como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente es calculado con base en los lineamientos de las leyes vigentes en cada país en que operan las compañías que forman parte de los estados financieros consolidados a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente las posiciones reflejadas en las declaraciones de impuestos con respecto a aspectos en los que las regulaciones fiscales aplicables sean sujetas a interpretación. Las provisiones establecidas reflejan los montos de impuestos que se espera pagar a las autoridades fiscales.

La Compañía contabiliza el impuesto diferido bajo el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de activos y pasivos y sus correspondientes valores para propósitos financieros. El impuesto diferido se calcula utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo en la extensión que sea probable que existan utilidades gravables suficientes que permitan la utilización de las diferencias temporales.

Reserva legal

Conforme a las disposiciones mercantiles vigente en cada país, las Compañías debe destinar un porcentaje de las utilidades de cada ejercicio para la formación de una reserva legal.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos sobre una base lineal durante el plazo de los contratos. Los ingresos se muestran netos del impuesto sobre ventas.

Ingresos por operaciones financieras

Los ingresos están representados por intereses y comisiones. La Compañía reconoce sus ingresos por comisiones de las operaciones de factoraje y de préstamos, al efectuar los desembolsos a los clientes, y los ingresos por intereses sobre documentos descontados y sobre préstamos otorgados, cuando los mismos se devengan utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Distribución de dividendos

Los dividendos decretados son reconocidos en los estados financieros consolidados como una obligación con los accionistas, en el período en los que los mismos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

3. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

Riesgo de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Compañía realiza transacciones en moneda extranjera; por lo tanto, está expuesto a riesgo de tipo de cambio derivado de exposiciones a distintas divisas, principalmente con respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario se origina por realizar transacciones y mantener activos y pasivos monetarios en monedas distintas de la moneda funcional de las compañías.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses eran los siguientes:

Moneda	Compra	
	2021	2020
Quetzal	7.71912	7.79382
Lempira	24.5158	24.2829

Moneda	Venta	
	2021	2020
Quetzal	7.71912	7.79382
Lempira	24.5158	24.2829

Exposición

A continuación, se presenta un resumen de la exposición de la Compañía al riesgo cambiario (activos y pasivos monetarios denominados en dólares estadounidenses en las subsidiarias domiciliadas en Guatemala y Honduras) al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Activos		
Efectivo	\$ 429,549	\$ 416,655
Cuentas por cobrar	784,243	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	14,950
Total de activos	<u>1,213,792</u>	<u>431,606</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras	60,345	61,161
Préstamos por pagar	4,758,142	4,710,960
Cuentas por pagar partes relacionadas	557,985	
Pasivos por arrendamientos	-	101,463
Total pasivos	<u>5,376,472</u>	<u>4,873,583</u>
Exposición neta	<u>\$(4,162,680)</u>	<u>\$(4,441,978)</u>

Sensibilidad

Como parte de su gestión del riesgo cambiario la Compañía monitorea de manera periódica la evolución de los tipos de cambio; sin embargo, no se mantiene formalmente documentado un análisis de sensibilidad de la exposición cambiaria, debido a que la administración de la Compañía considera que dicho análisis no es representativo, en virtud de la volatilidad de los tipos de cambio, además de lo difícil que es realizar proyecciones de devaluación en las circunstancias económicas actuales. Asimismo, la gran mayoría de los ingresos de la compañía se encuentran indexados a los dólares estadounidenses. Por cada 1% de devaluación o apreciación del quetzal guatemalteco y del lempira hondureño, respecto al dólar estadounidense, el resultado del año que terminó al 31 de diciembre de 2021 habría disminuido/aumentado en (\$41,627), (\$44,420 habría disminuido/aumentado en 2020), y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(ii) *Riesgo de flujo de efectivo*

La Compañía tiene préstamos por cobrar a partes relacionadas que generan intereses a tasa variable. Además, tiene obligaciones financieras por pagar a largo plazo con tasas de interés variables que exponen a la Compañía al riesgo de flujo de efectivo asociado a la tasa de interés el cual es parcialmente compensado con los préstamos por cobrar mantenidos a tasas de interés variable. Las obligaciones financieras con tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de valor razonable asociado a la tasa de interés.

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en (\$18,293) (\$18,446 en 2020) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

El riesgo de crédito se origina por el efectivo depositado en bancos, los préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas y préstamos por cobrar a clientes terceros. Los saldos de los préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas son considerados de bajo riesgo crediticio, por tratarse de compañías relacionadas; y los saldos a cargo de clientes terceros por préstamos otorgados, no muestran ninguna mora en su recuperación. La Compañía suscribe contratos de préstamos con clientes que cuentan con un historial crediticio adecuado. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición máxima al riesgo de crédito está determinada más bien por los límites de crédito establecidos para los clientes

(ii) *Garantía colateral*

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no mantiene garantías colaterales por activos financieros pignoralados.

(iii) *Calidad del crédito de los activos financieros*

La calidad de crédito de los activos financieros se evalúa principalmente mediante el comportamiento histórico del deudor para los clientes, y por la calificación de riesgo crediticio en relación a los depósitos en bancos. Un detalle de la calidad de crédito es el siguiente:

	2021	2020
Préstamos por cobrar a clientes (deudores) que tienen clasificación crediticia y están al día en sus pagos		
Cientes sin retrasos en sus pagos (COQ1)	\$15,207,632	\$6,272,063

La categoría COQ1, es la que corresponde a los clientes que no presentan atrasos en sus pagos.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Considerando la calidad crediticia que muestran los saldos a cargo de clientes, conforme a las bases y políticas utilizadas por la Compañía, no ha sido necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor de los préstamos por cobrar durante el año 2021.

Los depósitos en bancos se realizan en entidades financieras clasificadas con un rating mínimo de "A", de acuerdo con calificadoras independientes

La información acerca de la calidad crediticia del efectivo depositado en bancos se presenta a continuación:

País	Calificación de las instituciones financieras	2021	2020
SV	EAA Servicio General Bursátil	\$1,031,059	-
USA	AA Bicsa	878,760	\$ 512,635
Guatemala	AAA Banco de América Central	233,989	293,824
El Salvador	EAAA Banco de América Central	361,427	258,271
El Salvador	EAA- Banco Promerica	228,268	3,225
Honduras	A+ FICOHSA	161,882	178,072
El Salvador	EA+ Banco Atlántida	156,661	252,491
El Salvador	EAAA Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	81,293	904
Guatemala	AA Crédito Hipotecario Nacional	67,060	46,315
Honduras	AA- Banco Lafise (Honduras)	57,213	25,891
El Salvador	EAA- Banco G&T Continental	13,971	3,806
Guatemala	BBB Banco Inmobiliario, S. A.	13,202	21,064
Honduras	AA Banco de Desarrollo Rural	10,527	16,139
El Salvador	EAA+ Banco Cuscatlán	1,997	1,997
Panamá	PABBB+ Banco Lafise – Panamá	-	49
		<u>\$3,297,309</u>	<u>\$1,614,683</u>

Conforme a las entidades clasificadoras de riesgo, se considera la calidad crediticia AAA como la más alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. La calificación AA es considerada de muy alta calidad crediticia. La calificación A y BBB se considera como buena capacidad de pago.

Con relación al riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar, la Compañía monitorea permanentemente la evolución de las cuentas por cobrar. La Compañía establece contratos de arrendamientos y de factoraje solamente con clientes que son partes relacionadas, las cuales cuentan con un historial crediticio adecuado; por lo tanto, las cuentas por cobrar se considera que tienen un bajo riesgo de crédito. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de esos clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(iv) Exposición

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2021	2020
Efectivo	\$ 3,297,309	\$ 1,614,683
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	15,505,478	12,838,220
Préstamos por cobrar a clientes	7,146,057	5,773,627
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	2,000,000	2,000,000
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>\$29,449,004</u>	<u>\$23,726,530</u>

Riesgo de liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización, y cuenta con el apoyo de compañías relacionadas, que le permiten hacer frente a cualquier necesidad de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presenta un resumen de los pasivos financieros de la Compañía por su fecha de vencimiento. Este análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos sin descontar al valor presente a la fecha del estado de situación financiera:

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 Años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$11,670,223	\$ 501,002	\$ 3,070,936	\$3,587,607	\$18,829,769
Papel bursátil	4,985,000	4,015,000	8,208,000	-	17,208,000
Cuentas por pagar comerciales	1,735,110	-	-	-	1,735,110
Préstamos por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,341,502	2,341,502
Pasivos por arrendamiento	46,470	10,966	95,875	-	153,311
Pasivo financiero por titularización	<u>298,062</u>	<u>309,251</u>	<u>2,196,592</u>	<u>-</u>	<u>2,803,905</u>
Total pasivos financieros	<u>\$18,734,864</u>	<u>\$4,836,219</u>	<u>\$13,571,403</u>	<u>\$5,929,110</u>	<u>\$43,071,597</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 Años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$10,854,040	\$1,005,312	\$ 841,508	\$ 5,710,756	\$18,411,616
Papel bursátil	6,515,000				6,515,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	432,561	-	-	-	432,561
Certificados de inversión	-	-	1,500,000	-	1,500,000
Pasivos por arrendamiento	116,251	60,279	148,285	-	324,815
Préstamos por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,441,502	2,441,502
Pasivo financiero por titularización	<u>276,040</u>	<u>286,171</u>	<u>607,313</u>	<u>2,196,592</u>	<u>3,366,116</u>
Total pasivos financieros	<u>\$18,193,892</u>	<u>\$1,351,762</u>	<u>\$3,097,106</u>	<u>\$10,348,851</u>	<u>\$32,991,608</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, y así poder proporcionar rendimiento a los accionistas, así como también mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar el monto de los dividendos pagados a los accionistas, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de endeudamiento. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos y obligaciones financieras que se muestran en el estado de situación financiera menos el efectivo. El capital total está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Total deuda por pagar (Notas 14, 15, 16, 17 y 18)	\$41,336,487	\$32,559,049
Menos – Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3,297,469)</u>	<u>(1,614,842)</u>
Deuda neta	38,039,018	30,944,207
Patrimonio	<u>19,294,002</u>	<u>15,438,871</u>
Capital	<u>\$57,333,020</u>	<u>\$46,383,078</u>
Razón de endeudamiento	<u>66.3%</u>	<u>66.7%</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos contables claves con respecto al futuro. Las estimaciones se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición difícilmente serán iguales a los resultados reales. En opinión de la gerencia de la Compañía, no se han identificado estimaciones y supuestos que tengan un riesgo importante de causar ajustes significativos a los montos de activos y pasivos en el siguiente año.

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la gerencia de la Compañía, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

6. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en las categorías correspondientes se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	2021	2020
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 3,297,469	\$ 1,614,842
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	Activos financieros al costo amortizado	15,505,478	12,838,220
Préstamos por cobrar a clientes	Activos financieros al costo amortizado	14,582,095	5,773,627
Otros préstamos por cobrar a relacionadas a corto plazo	Activos financieros al costo amortizado	2,000,000	2,000,000
Otros préstamos por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
		<u>\$36,885,042</u>	<u>\$23,726,689</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 1,735,110	\$ 432,561
Préstamos bancarios por Pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	18,829,769	18,411,615
Préstamos por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	2,341,502	2,441,502
Pasivos financieros por Titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	2,803,905	3,366,116
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	153,311	324,815
Papel bursátil	Pasivos financieros al costo amortizado	17,208,000	6,515,000
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	-	<u>1,500,000</u>
		<u>\$43,071,597</u>	<u>\$32,991,610</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, con base en las técnicas de valoración adecuadas para la medición, considerando la disponibilidad de datos de entrada que representen los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo financiero. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Para las mediciones del valor razonable recurrentes y no recurrentes, el nivel de la jerarquía del valor razonable, conforme a los datos de entrada utilizados, dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable, son los siguientes:

Nivel 1 – Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2 – Mediciones basadas en variables de mercado que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3 – Mediciones no basadas en variables de mercado observables para el activo o pasivo.

Estas jerarquías requieren el uso de datos observables de mercado cuando estén disponibles. La Compañía considera, dentro de sus valuaciones, información relevante y observable de mercado en la medida de lo posible.

Para propósitos de divulgación el valor en libros de los activos y pasivos financieros a corto plazo se asume que se aproxima a su respectivo valor razonable, debido a que sus vencimientos son a menos de un año.

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, papel bursátil y certificados de inversión a largo plazo, se divulgan en las Notas 14, 15, 16, 17 y 18, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	1,889,737	1,142,338
Depósitos en Fondos de inversión	1,187,718	252,491
Disponibile restringido	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$3,297,469</u>	<u>\$1,614,842</u>

Disponibile restringido

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringidos a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso de que sea necesario.

Fondos en Inversión

Los depósitos en Fondos de Inversión son inversiones de corto plazo, la cuales se realizan por medio de instituciones acreditadas para este tipo de operaciones. Estos fondos devengan una tasa de interés entre el 2.90% y 3.44%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante la notificación de retiro de fondos.

8. Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas por operaciones de factoraje es el siguiente:

	2021	2020
Cuentas por cobrar	\$15,458,011	\$12,795,081
Intereses por cobrar	<u>47,467</u>	<u>43,139</u>
	<u>\$15,505,478</u>	<u>\$12,838,220</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los saldos a cargo de clientes por país están integrados de la siguiente forma:

	Cantidad de clientes	2021	2020
El Salvador	3	\$ 7,141,060	\$ 4,484,357
Guatemala	2	6,707,660	6,592,556
Estados Unidos	2	851,226	867,012
México	1	52,626	223,695
Costa Rica	1	127,940	238,536
Panamá	2	160,818	-
Honduras	1	464,148	432,064
		<u>\$15,505,478</u>	<u>\$12,838,220</u>

Estas cuentas por cobrar corresponden al importe de facturas cuyos derechos de cobro, adquiridos en cada factura, han sido transferidos por el cliente cedente o descontante a favor de la compañía subsidiaria CADELAF. Se entiende por el cliente cedente o descontante a la entidad emisora de la factura o la cedente de sus derechos de cobro de esas facturas. Como requisito previo a que CADELAF reciba de los clientes cedentes o descontantes, la cesión de sus derechos de cobro de facturas, las cedentes deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del cliente pagador final de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador final para que la cedente pueda efectuar las cesiones de los derechos de cobro de las facturas emitidas a esos clientes pagadores finales. Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos por los clientes cedentes a CADELAF, la Compañía ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North America Insurance.

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimientos hasta de 120 días, con una tasa de comisión por otorgamiento que oscila entre 0.10% y 0.25% y una tasa de interés promedio del 4% anual, garantizados con pagarés. La cartera de factoraje es con recurso, o sea que CADELAF no asumen el riesgo de incobrabilidad del deudor.

9. Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Un resumen de los préstamos otorgados a clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021	2020
Préstamos por cobrar a clientes:		
Línea de crédito rotativa		
A clientes terceros	\$ 4,970,003	\$1,796,637
A partes relacionadas (Nota 10)	<u>7,436,038</u>	<u>3,386,418</u>
	<u>12,406,041</u>	<u>5,183,055</u>
Factoraje		
A clientes terceros	<u>2,176,054</u>	<u>590,572</u>
	14,582,095	5,773,627
Otras cuentas por cobrar	<u>625,537</u>	<u>498,436</u>
	<u>\$15,207,632</u>	<u>\$6,272,063</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las operaciones de líneas de crédito rotativo tienen plazos de vencimientos hasta 12 meses, con una tasa de comisión por otorgamiento promedio del 0.25% anual y tasa de interés entre el 10.75% y 12% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimientos hasta 120 días, con una tasa de interés promedio del 15% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 120 días.

10. Transacciones con partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son los siguientes:

	2021	2020
Otras partes relacionadas		
Préstamos por cobrar (Nota 9)	<u>\$ 7,436,038</u>	<u>\$ 3,386,418</u>
Otros préstamos por cobrar a corto plazo	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
Otros préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 1,500,000</u>
Cuentas por cobrar – factoraje (Nota 8)	<u>\$15,505,478</u>	<u>\$12,838,220</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$ 2,341,502</u>	<u>\$ 2,441,502</u>

Préstamos por cobrar a otras partes relacionadas –

- a) Préstamo otorgado por un monto de \$1,450,000, a una tasa de interés del 11.5% anual, con vencimiento el 29 de junio 2022.
- b) Préstamo otorgado por un monto de \$300,000, a una tasa de interés del 12% anual, con vencimiento el 3 de julio de 2022.
- c) Préstamo otorgado por un monto de \$2,500,000, a una tasa de interés del 10.61% anual, con fecha de vencimiento el 29 de septiembre de 2022.
- d) Préstamo otorgado por un monto de \$1,000,000, a una tasa de interés del 11.5% anual, con fecha de vencimiento el 29 de octubre 2022.
- e) Préstamo otorgado por un monto de \$1,000,000, a una tasa de interés del 11.5% anual, con fecha de vencimiento el 27 de diciembre de 2022.
- f) Préstamo otorgado por \$1,010,000, a una tasa de interés del 12% anual.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de los préstamos por cobrar a corto plazo ascienden a \$7,260,000 y \$3,206,839, respectivamente.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Otros préstamos por cobrar a corto plazo a otras partes relacionadas –

Préstamo otorgado el 18 de junio 2020 por un monto de \$2,000,000 a un año plazo, con vencimiento el 18 de junio de 2021, el cual se ha renovado por un año adicional, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos.

Otros préstamos por cobrar a largo plazo a otras partes relacionadas –

Las condiciones del préstamo por cobrar a largo plazo son las siguientes:

Préstamo mercantil otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés del 12.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 17%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la Compañía recibió un cobro anticipado por \$500,000. Por lo tanto, el saldo de este préstamo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$1,500,000.

Este préstamo está garantizado con: i) Prenda sin desplazamiento sobre máquina impresora troqueladora y ii) Cesión de beneficios de la póliza de seguro por la suma de \$3,600,000.

Préstamos por pagar a largo plazo a otras partes relacionadas –

Los préstamos por pagar a largo plazo corresponden a los siguientes préstamos:

- (i) Préstamo recibido en el año 2014 por \$2,298,677, con último vencimiento el 1 de enero 2027, que devenga una tasa de interés del 5% anual, tiene un periodo de gracia de 10 años que vence el 1 de enero 2024. Durante el periodo de gracia únicamente se pagarán intereses anualmente por \$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto con las cuotas de capital. Este préstamo está garantizado con los activos de la compañía Casa de OroQ, S. A, que comprenden cuentas por cobrar a partes relacionadas e inversiones en acciones de sus subsidiarias.
- (ii) Desembolsos adicionales recibidos en los años 2016 y 2017 por \$160,000 y \$142,825, respectivamente, que forman parte del mismo préstamo anterior, con las mismas condiciones anteriores.
- (iii) Préstamo recibido en el año 2015 por \$100,000, el cual no devenga intereses, y con último vencimiento el 1 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de los préstamos por pagar a largo plazo ascienden a \$2,341,502 y \$2,441,502, respectivamente.

Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas -

Las cuentas por cobrar por \$176,038 (\$179,579 al 31 de diciembre de 2020), no tienen plazos de vencimiento específicos y no devengan intereses.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de los préstamos por cobrar y por pagar a largo plazo a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$1,450,150</u>	<u>\$1,658,055</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$2,327,537</u>	<u>\$2,314,365</u>

El valor razonable de los préstamos por cobrar a largo plazo ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 13% (11.4% en 2020), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

El valor razonable de los préstamos por pagar a largo plazo ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.2 % (7.3% en 2020), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	2020
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	<u>\$ 5,488,220</u>	<u>\$ 5,598,086</u>
Ingresos por intereses – factoraje	<u>\$ 565,568</u>	<u>\$ 598,948</u>
Ingresos por comisiones – factoraje	<u>\$ 92,117</u>	<u>\$ 84,018</u>
Ingresos financieros –intereses	<u>\$ 522,212</u>	<u>\$ 678,368</u>
Factoraje otorgado	<u>\$75,349,724</u>	<u>\$68,265,908</u>
Factoraje cobrado	<u>\$80,017,130</u>	<u>\$75,922,482</u>
Compañía controladora		
Ingresos financieros – intereses factoraje	<u>\$ 346,029</u>	<u>\$ 258,776</u>
Gastos de administración – Honorarios	<u>-</u>	<u>\$ 10,575</u>

La compañía controladora última del Grupo reconoce intereses por el equivalente a una tasa del 5% anual, de todas las operaciones de factoraje que realiza la Compañía con partes relacionadas.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Compensación al personal de gerencia clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal de gerencia clave:

	2021	2020
Beneficios a corto plazo	<u>\$124,208</u>	<u>\$85,260</u>

11. Propiedades de inversión

Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$8,109,999	\$7,786,694	\$15,896,693
Ganancia neta por ajuste valor razonable	<u>180,259</u>	<u>62,095</u>	<u>242,354</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$8,290,258</u>	<u>\$7,848,789</u>	<u>\$16,139,047</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2021			
Saldos netos al inicio del año	\$8,290,258	\$7,848,789	\$16,139,047
Adiciones	-	18,500	18,500
Ganancia neta por ajuste valor razonable	<u>683,673</u>	<u>503,181</u>	<u>1,186,854</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$8,973,931</u>	<u>\$8,370,470</u>	<u>\$17,344,401</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión comprenden:

- (i) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, República de El Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 14).
- (ii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre 25 avenida, 30-87, zona 12, Colonia Santa Elisa, Bodega N°A-4 del complejo Inter Cargo Business Logistic Center en el Municipio de Guatemala, en la República de Guatemala, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con un financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario otorgado por el Banco Crédito Hipotecario Nacional (Nota 15).



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (iii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre carretera que conduce a la aldea de Chamelecón, jurisdicción de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, República de Honduras, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario (Nota 15).

En el año 2021, la Compañía registró un incremento por \$1,186,854 en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 3.

Los montos reconocidos en el estado de resultados integrales relacionados con las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,957,156</u>	<u>\$1,957,704</u>
Ganancia por ajuste al valor razonable	<u>\$1,186,854</u>	<u>\$ 242,894</u>

12. Maquinaria y vehículos

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Total
Al 31 de diciembre de 2019				
Costo	\$11,635,207	\$745,338	\$704,276	\$13,084,821
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	<u>(4,127,937)</u>	<u>(564,021)</u>	<u>(448,945)</u>	<u>(5,140,904)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 8,121,777</u>	<u>\$181,317</u>	<u>\$255,331</u>	<u>\$ 8,558,425</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020				
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,121,777	\$181,317	\$255,331	\$ 8,558,425
Adiciones	913,766	91,637	-	1,005,403
Retiros	-	-	(74,947)	(74,947)
Depreciación	<u>(865,139)</u>	<u>(66,387)</u>	<u>(104,628)</u>	<u>(1,036,154)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$ 8,170,404</u>	<u>\$206,567</u>	<u>\$ 75,756</u>	<u>\$ 8,452,727</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Costo	\$12,548,973	\$836,975	\$629,329	\$14,015,277
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	<u>(4,993,077)</u>	<u>(630,408)</u>	<u>(553,573)</u>	<u>(6,177,058)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 8,170,404</u>	<u>\$206,567</u>	<u>\$ 75,756</u>	<u>\$ 8,452,727</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2021				
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,170,404	\$836,975	\$629,329	\$14,015,277
Adiciones	796,702	131,778	28,792	957,272
Depreciación	<u>(960,380)</u>	<u>(75,911)</u>	<u>(70,014)</u>	<u>(1,106,305)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$ 8,006,726</u>	<u>\$262,434</u>	<u>\$ 34,534</u>	<u>\$ 8,303,695</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Costo	\$13,345,675	\$968,753	\$658,121	\$14,972,549
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	<u>(5,953,457)</u>	<u>(706,319)</u>	<u>(623,587)</u>	<u>(7,283,363)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 8,006,726</u>	<u>\$262,434</u>	<u>\$ 34,534</u>	<u>\$ 8,303,695</u>

Toda la maquinaria y vehículos han sido otorgados en arrendamiento y subarrendamiento a compañías relacionadas. Los términos y condiciones principales de estos arrendamientos se describen en la Nota 16.

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,375 (Nota 15).

Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo histórico:

	2021	2020
Maquinaria		
Costo	\$13,345,675	\$12,548,973
Depreciación acumulada	<u>(5,953,457)</u>	<u>(4,993,076)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 7,392,218</u>	<u>\$ 7,555,897</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Activos por derecho de uso

Los bienes que integran los activos por derecho de uso comprenden maquinaria industrial adquirida por medio de contratos de arrendamiento, la cual está subarrendada a compañías relacionadas. Un detalle de los saldos y movimientos de este activo se presenta a continuación:

	Maquinaria industrial	Inmueble para oficinas	Total
Al 1 de enero de 2020			
Al costo	\$2,252,497	-	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(1,456,866)</u>	<u>-</u>	<u>(1,456,866)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 795,630</u>	<u>-</u>	<u>\$ 795,630</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$1,108,909	-	\$1,108,909
Amortización del año	<u>(313,279)</u>	<u>-</u>	<u>(313,279)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 795,630</u>	<u>-</u>	<u>\$ 795,630</u>
Al 1 de enero de 2021			
Al costo	\$2,252,497	-	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(1,456,866)</u>	<u>-</u>	<u>(1,456,866)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 795,630</u>	<u>-</u>	<u>\$ 795,630</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2021			
Saldos netos al inicio del año	\$ 795,630	-	\$ 795,630
Adiciones	-	\$127,994	127,994
Retiros	(66,177)	-	(66,177)
Amortización del año	<u>(268,865)</u>	<u>(14,933)</u>	<u>(283,798)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 460,588</u>	<u>\$113,061</u>	<u>\$ 573,649</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Al costo	\$2,186,319	\$127,994	\$2,314,313
Amortización por derecho de uso	<u>(1,725,731)</u>	<u>(14,933)</u>	<u>(1,740,664)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 460,588</u>	<u>\$113,061</u>	<u>\$ 573,649</u>

Gastos de arrendamientos

Los gastos originados en concepto de amortización del derecho de uso y de intereses por el pasivo por arrendamiento de estos bienes tomados en arrendamiento, y que están incluidos en el estado de resultados integrales se muestran a continuación:

	2021	2020
Cargo por amortización de los activos por derecho de uso -		
Maquinaria	\$283,798	\$313,279
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	<u>15,405</u>	<u>24,044</u>
Total	<u>\$299,203</u>	<u>\$337,323</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

El 6 de diciembre de 2013 la Compañía suscribió con Ricorp Titularizadora, S. A., un contrato de titularización mediante el cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana cero uno (FTRTIME01), por un monto de \$9,300,000, mediante 2 tramos; el Tramo 1, por un monto de \$6,510,000 a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7%, y el Tramo 2, por un monto de \$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%.

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2021.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

- Prenda sin desplazamiento sobre cartera de cuentas por cobrar de Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., por un monto de \$600,000.
- 20% de los ingresos de Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., representados por al menos 10 contratos o cuentas de clientes con excelente historial. Los flujos generados por estos clientes no deben bajar de \$450,000 mensuales durante la vida del contrato, Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. deberá adicionar clientes para cumplir con esta condición. Las cuentas en mora o cobradas se sustituyen con nuevas cuentas vigentes. Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. solo podrá pignorar con terceros hasta un 60% de su cartera comercial de cuentas por cobrar, por lo tanto, dejará libre un 20% de su cartera para respaldar el mecanismo de sustitución.
- Cesión de pólizas de seguro sobre los activos arrendados y seguro de lucro cesante.

El financiamiento recibido por la Compañía, mediante este fondo de titularización, fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (Notas 11 y 12).

El pasivo financiero por titularización a largo plazo se detalla a continuación:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ 607,313	\$ 562,211
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$2,196,592	\$2,803,905



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

	2021	2020
Hasta un año	\$ 607,313	\$ 562,211
Entre uno y dos años	2,196,592	607,313
Entre dos y cinco años	<u>-</u>	<u>2,196,592</u>
	<u>\$2,803,905</u>	<u>\$3,366,116</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Pasivo financiero por titularización	<u>\$2,494,864</u>	<u>\$2,934,213</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.36% (6.5% en 2020) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Préstamo bancario a corto plazo	<u>\$11,057,554</u>	<u>\$9,903,331</u>
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 1,141,995</u>	<u>\$1,956,021</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 6,630,220</u>	<u>\$6,552,264</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de un año	\$12,199,548	\$11,859,352
Entre uno y dos años	968,034	841,508
Entre dos y cinco años	<u>5,662,187</u>	<u>5,710,756</u>
	<u>\$18,829,769</u>	<u>\$18,411,616</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Términos y condiciones de los préstamos contratados

CADELAF -

Los préstamos a corto plazo están contratados en dólares, son pagaderos de forma inmediata al cobro de las operaciones de factoraje con clientes, incluyendo capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 3.0% más tasa SOFR diaria simple (3.0% más tasa SOFR diaria simple al 31 de diciembre de 2021). La compañía relacionada Buikor Inc., es codeudora del préstamo.

Con fecha 29 de octubre de 2021, se renovó el contrato de línea de crédito con Bank United, N.A., el límite disponible de la línea de crédito es \$15,000,000, con un plazo para su utilización de 24 meses a partir de la fecha de renovación.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - El Salvador -

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.0% (7.0% al 31 de diciembre de 2020), y con último vencimiento en el año 2025. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial (Nota 12).

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - Honduras -

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 6.67% (7.50% al 31 de diciembre de 2020), y con último vencimiento en el año 2033. Están garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 11).

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - Guatemala -

Los préstamos a largo plazo están contratados en quetzales y dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio en dólares del 8.00% (8.25% al 31 de diciembre de 2020) y en quetzales del 9% en ambos años, y con último vencimiento en septiembre 2038. Uno de los préstamos por Q24,965,344, está garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 11).

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de los préstamos por pagar se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
Préstamos por pagar	\$4,515,864	\$7,965,401

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 9.41% (7.90% en 2020) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

16. Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros detallados así:

Conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del período sobre el que se informa, y su valor presente:

	2021	2020
Pagos de arrendamiento:		
Un año o menos	\$ 66,316	\$189,189
Entre uno y cinco años	<u>108,425</u>	<u>159,562</u>
	174,741	348,751
Menos - cargos financieros futuros	<u>(21,430)</u>	<u>(23,936)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$153,311</u>	<u>\$324,815</u>

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$57,436</u>	<u>\$176,530</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$95,875</u>	<u>\$148,285</u>

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2021, por estos subarrendamientos ascendían a \$86,720 (\$474,071 al 31 de diciembre de 2020).

Términos principales de los contratos de arrendamiento

Los contratos fueron suscritos en los años 2016 y 2017 para adquisición de maquinaria industrial. Las obligaciones derivadas de estos contratos de arrendamiento financiero tienen plazos de vencimiento entre 18 y 60 meses, devengan una tasa de interés promedio del 7.5% anual, y están garantizados con los activos arrendados. Al final del plazo la Compañía tiene la opción de compra de los bienes arrendados.

Arrendamiento oficinas Inmobiliaria Mesoamericana El Salvador

A partir de junio 2021 se arriendan edificaciones para uso como oficinas administrativas de la Inmobiliaria Mesoamericana El Salvador, para un plazo de cinco años; la obligación derivada de este contrato de arrendamiento financiero devenga una tasa de intereses del 6.5% anual.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Papel bursátil por pagar a corto plazo

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S. A., y los saldos pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	2021	2020
Tramo I	-	\$2,000,000
Tramo III	-	1,515,000
Tramo IV	-	1,500,000
Tramo V	-	1,000,000
Tramo VI	-	500,000
Tramo VII	\$ 2,000,000	-
Tramo VIII	1,485,000	-
Tramo IX	1,500,000	-
Tramo XI	2,000,000	-
Tramo XII	1,515,000	-
Tramo 1	1,500,000	-
Tramo 2	1,000,000	-
Tramo 3	1,000,000	-
Tramo 4	500,000	-
Tramo 5	1,500,000	-
Tramo 6	708,000	-
Tramo 7	1,000,000	-
Tramo 13	1,500,000	-
	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$6,515,000</u>

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 18 de junio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 18 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 8.00% anual.

Tramo III

El Tramo III de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000, fue negociado el 3 de julio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 2 de julio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.75% anual.

Tramo IV

El Tramo IV de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 19 de noviembre de 2020, el precio base fue 97.36%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 5.50% anual.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo V

El Tramo V de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VI

El Tramo VI de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual.

Tramo VII

El Tramo VII de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 3 de marzo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 3 de marzo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VIII

El Tramo VIII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,485,000, fue negociado el 18 de mayo de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.00%. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo IX

El Tramo IX de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 11 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 731 días, con vencimiento el 12 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XI

El Tramo XI de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 21 de junio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de junio de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo XII

El Tramo XII de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000 fue negociado el 12 de julio de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 12 de julio de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75 % anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 1

El Tramo 1 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 2

El Tramo 2 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de septiembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 365 días, con vencimiento el 28 de septiembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 3

El Tramo 3 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 729 días, con vencimiento el 27 de octubre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 4

El Tramo 4 de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 5 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 728 días, con vencimiento el 3 de noviembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 5

El Tramo 5 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 25 de noviembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 545 días, con vencimiento el 24 de mayo de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 6

El Tramo 6 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 7 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 7 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. De este tramo al 31 de diciembre 2021 solo se había colocado el monto de \$708,000. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 7

El Tramo 7 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 21 de diciembre de 2021, el precio base fue 100%, a un plazo de 730 días, con vencimiento el 21 de diciembre de 2023, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 7.25% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo 13

El Tramo 13 de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 14 de diciembre de 2021, el precio base fue 97.11%, a un plazo de 181 días, con vencimiento el 14 de diciembre de 2022, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y así como los intereses.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A" con perspectiva estable, con fecha de referencia 1 de octubre de 2021.

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de un año	\$ 9,000,000	\$6,515,000
Entre uno y dos años	<u>8,208,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$6,515,000</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2021, del papel bursátil a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable 2021
Papel bursátil a largo plazo	<u>\$19,471,898</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 5.43% para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. Certificados de inversión por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020 los Certificados de Inversión por pagar emitidos por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S. A. se detallan a continuación:

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000, fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 del 11.01% anual. Los certificados eran redimibles al vencimiento y los intereses eran pagaderos en forma mensual, pero se podían hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados fueron redimidos en forma anticipada en el año 2021.

19. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Compañía asciende a \$1,907,594, y está representado por 1,000 acciones comunes, sin valor nominal. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal. Las acciones serán comunes o preferentes y nominativas, según escritura de constitución N° 7869 de fecha 28 de marzo de 2012.

Reserva legal

La reserva legal ha sido constituida por las compañías que forman parte de los estados financieros consolidados conforme a los porcentajes regulados según la legislación de cada país, y se constituye sobre las utilidades netas de cada ejercicio hasta que la alcance los porcentajes establecidos en cada país sobre el capital social:

País	Porcentaje de reserva anual sobre las utilidades	Porcentaje de reserva máximo sobre el capital social
El Salvador	7%	20%
Guatemala	5%	20%
Honduras	5%	20%
Panamá	5%	50%

Al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal asciende a \$549,511 (\$421,738 al 31 de diciembre de 2020), y representa el 28.1% (22.1% al 31 de diciembre de 2020) del capital social.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

20. Ingresos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

Los ingresos por arrendamientos corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo suscritos con compañías relacionadas, sobre terrenos, edificios, maquinaria industrial y vehículos.

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 3 y 10 años, y son renovables automáticamente al vencimiento por períodos iguales a los originalmente acordados. No se requiere un depósito en garantía y los cánones de arrendamiento no son ajustables durante el plazo convenido, a excepción de uno de los contratos, el cual se detalla a continuación:

El contrato de arrendamiento de terrenos, edificios y 2 máquinas industriales, por un monto total de \$16,730,133, fue suscritos para un plazo de 10 años a partir del 15 de diciembre de 2013, el canon de arrendamiento anualmente aumentó un 2% durante los primeros 5 años del plazo. Este contrato está garantizado con prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar compuesta por facturas emitidas por la arrendataria a sus clientes clase "A", hasta por un monto de \$600,000.

Los ingresos por los servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2021	2020
Maquinaria y vehículos	\$3,429,478	\$3,231,808
Propiedades de inversión	1,957,156	1,957,704
Activo por derecho de uso	<u>114,873</u>	<u>408,574</u>
	<u>\$5,501,507</u>	<u>\$5,598,086</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos cancelables, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2021	2020
Dentro de 1 año	\$ 4,655,763	\$ 4,648,726
Entre 1 y 2 años	3,690,873	5,476,640
Entre 2 y 3 años	1,776,671	2,783,031
Entre 3 y 4 años	1,382,717	1,243,696
Entre 4 y 5 años	991,011	1,510,930
Más de 5 años	<u>5,056,620</u>	<u>5,873,996</u>
	<u>\$17,553,655</u>	<u>\$21,537,019</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos financieros por operaciones de factoraje

Un resumen de los ingresos financieros es el siguiente:

	2021	2020
Intereses	\$1,087,781	\$1,277,316
Comisiones	<u>92,116</u>	<u>84,018</u>
	<u>\$1,179,897</u>	<u>\$1,361,334</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos por intereses y por comisiones están relacionados a los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes; el porcentaje de interés para todos los contratos es de 9% anual de los montos desembolsados (los clientes pagan el 4% y la controladora última del Grupo reconoce el 5% adicional. (Véase la Nota 8), y las comisiones por desembolso oscilan entre 0.10% y 0.25%, sobre el monto desembolsado.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los montos totales de los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes, que fueron suscritos, ascendieron a \$75,349,724 y 68,265,908, respectivamente.

Los clientes tienen derecho a hacer uso de estas líneas para cesión de créditos, cediendo a la Compañía sus derechos contenidos en cada una de las facturas comerciales u otros documentos mercantiles con vencimiento pactado de acuerdo al plazo de cada uno de estos documentos, los cuales, además del requisito de aceptación por parte del cesionario (CADELAF), deberán cumplir con los requisitos legales de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismos u otros servicios especificados en ellas.

21. Costos de operación

Un resumen de los costos de operación conforme a la naturaleza de esos costos es el siguiente:

	2021	2020
Costos por arrendamientos		
Depreciación	\$1,375,170	\$1,349,433
Gastos de mantenimiento	<u>314,327</u>	<u>605,511</u>
	<u>1,689,497</u>	<u>1,954,944</u>
Intereses sobre préstamos – operaciones de factoraje	<u>349,689</u>	<u>402,734</u>
	<u>\$2,039,186</u>	<u>\$2,357,678</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

22. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos conforme a la naturaleza de esos gastos es el siguiente:

	2021	2020
Gastos de personal	\$219,697	\$206,122
Honorarios	56,094	54,531
Otros	<u>162,517</u>	<u>103,990</u>
	<u>\$438,308</u>	<u>\$364,643</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2021	2020
Sueldos y salarios	\$199,179	\$165,766
Seguridad social y pensiones	18,417	37,548
Seguros médicos	2,101	2,078
Indemnización	<u>-</u>	<u>730</u>
	<u>\$219,697</u>	<u>\$206,122</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 fue de 6 (5 en 2020).

23. Otros gastos (ingresos), netos

Un resumen de los otros gastos (ingresos) conforme a su naturaleza es el siguiente:

	2021	2020
Honorarios por servicios	\$30,848	\$ 79,350
Otros gastos	<u>65,269</u>	<u>21,571</u>
	<u>\$96,117</u>	<u>\$100,921</u>

24. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	2021	2020
Gastos financieros:		
Intereses sobre obligaciones financieras por pagar	\$2,495,189	\$1,949,833
Otros gastos financieros	<u>20,244</u>	<u>18,063</u>
	<u>\$2,515,433</u>	<u>\$1,967,896</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre préstamos otorgados y depósitos bancarios	<u>\$1,361,502</u>	<u>\$1,019,676</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 14, 15, 16, 17 y 18).

Ingresos por intereses – corresponden principalmente a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a corto y largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 10).

25. Impuesto sobre la renta

Los componentes del gasto por impuesto sobre renta se muestran a continuación:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	\$523,556	\$403,223
Impuesto sobre la renta diferido	<u>228,908</u>	<u>225,426</u>
	<u>\$752,464</u>	<u>\$628,649</u>

Las provisiones de gastos para impuesto sobre la renta correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se han calculado como se presenta a continuación:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad contable (a la tasa de impuesto vigente)	\$1,043,439	\$1,022,968
Efecto fiscal por:		
Gastos no deducibles	9,048	26,044
Constitución de la reserva legal	(29,834)	(27,751)
Ingresos no gravables	(1,215)	(80,907)
Propiedades de Inversión	(107,583)	(84,653)
Efecto en el impuesto por la presentación de las declaraciones de cada compañía en forma separada	<u>(161,391)</u>	<u>(227,010)</u>
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>\$ 752,464</u>	<u>\$ 628,649</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>19.52%</u>	<u>21.66%</u>

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

	-----2021-----			-----2020-----		
	Saldo Inicial	Reconocido en resultados	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diferencias temporarias						
Activo por impuesto sobre la renta diferido						
Pasivo por arrendamiento	\$ 60,194	\$ (14,201)	\$ 45,993	\$ 127,962	\$ (67,768)	\$ 60,194
	<u>60,194</u>	<u>(14,201)</u>	<u>45,993</u>	<u>127,962</u>	<u>(67,768)</u>	<u>60,194</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido						
Activo por derecho de uso	\$ 186,425	\$ (23,232)	\$ 163,193	\$ 240,738	\$ (54,313)	\$ 186,425
Propiedades de inversión	396,725	146,100	542,825	379,423	17,302	396,725
Maquinaria y vehículos	<u>1,110,368</u>	<u>91,839</u>	<u>1,202,207</u>	<u>915,699</u>	<u>194,669</u>	<u>1,110,368</u>
	<u>1,693,518</u>	<u>214,707</u>	<u>1,908,225</u>	<u>1,535,860</u>	<u>157,658</u>	<u>1,693,518</u>
	<u>\$(1,633,324)</u>	<u>\$(228,908)</u>	<u>\$(1,862,232)</u>	<u>\$(1,407,898)</u>	<u>\$(225,426)</u>	<u>\$(1,633,324)</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2021	2020
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 45,993	\$ 60,194
A recuperar después de 12 meses	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 45,993</u>	<u>\$ 60,194</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	\$ 150,528	\$ 117,406
A liquidar después de 12 meses	<u>1,757,697</u>	<u>1,576,112</u>
	<u>1,908,225</u>	<u>1,693,518</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$1,862,232</u>	<u>\$1,633,324</u>

Los impuestos corrientes en los países en que están domiciliadas las subsidiarias son determinados de la siguiente manera:

Panamá

El impuesto sobre la renta en Panamá se aplica únicamente a las rentas derivadas de las operaciones dentro de la República de Panamá. Los ingresos de las Compañías Casa de OroQ y CADELAF, domiciliadas en ese país, provienen de operaciones que se realizan fuera de la República de Panamá; por lo tanto, no están sujetos a impuesto sobre la renta de dicho país. Conforme a las leyes fiscales panameñas Casa de OroQ y CADELAF no tienen la obligación de pagar impuesto sobre la renta por actividades consideradas "off-shore".

Guatemala

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluida en el Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012) en Guatemala establece dos regímenes para pagar el impuesto anual de los contribuyentes que obtengan rentas de fuente guatemalteca, tal como se indica a continuación:

1. Régimen Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo del 25% sobre la renta imponible determinada en el ejercicio contable. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos y se liquida al final de cada año.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo de retener el 5% hasta Q30,000 y al excedente de Q30,000, el 7% según Decreto 10-2012, Reformado con el Decreto 19-2013 en su artículo 25.

La Compañía Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., domiciliada en Guatemala, paga su impuesto sobre la renta conforme el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Honduras

En el año 2014, entró en vigencia en la República de Honduras el Decreto N°278-2013 contentivo de la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti Evasión, en la cual se adicionó el Artículo 22-A a la Ley del Impuesto sobre la Renta, que establecía que las compañías deberían pagar el uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los ingresos brutos iguales o superiores a diez millones de lempiras (L10,000,000) del período impositivo que se trate, cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo del uno punto cinco por ciento (1.5%) de los ingresos brutos declarados.

Mediante el Decreto N°31-2018 publicado en La Gaceta el 20 de abril de 2018, se aprobó reformar el Artículo 22-A antes mencionado, estableciendo que las compañías con ingresos brutos iguales o menores a trescientos millones de lempiras (L300,000,000) en el período fiscal 2018 y subsiguientes, no estarán sujetas a la aplicación del Artículo 22-A. También establece que para el período fiscal 2019, las compañías con ingresos brutos que oscilen entre trescientos y seiscientos millones de lempiras (L300,000,000 y L600,000,000), deberán pagar el cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre dichos ingresos y para ingresos superiores a seiscientos millones de lempiras (L600,000,000) pagarán el uno por ciento (1%), cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo de los porcentajes descritos anteriormente. A partir del período fiscal 2020, se definió que las compañías con ingresos brutos que sean superiores a mil millones de lempiras (L1,000,000,000), pagarán el uno por ciento (1%) de dichos ingresos. La Compañía subsidiaria domiciliada en Honduras, no superó los ingresos brutos indicados.

El Salvador

Conforme a las disposiciones legales, las entidades constituidas en El Salvador determinan el impuesto sobre la renta aplicando una tasa del 30% sobre la renta imponible. Los dividendos recibidos se gravan con un impuesto del 5% cuando se distribuyen.

Contribución especial para la seguridad ciudadana

Con fecha 29 de octubre de 2015, la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, aprobó el Decreto Legislativo N°161 que contiene la "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana". El objeto de esta Ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes; tiene por hecho generador la obtención de las ganancias netas iguales o mayores a \$500,000 y se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el monto total de las mismas. La Compañía subsidiaria domiciliada en El Salvador no ostenta la categoría de "gran contribuyente" otorgada por el Ministerio de Hacienda y, por lo tanto, no está sujeta a esta contribución especial. Esta ley estuvo vigente hasta el mes de noviembre de 2020.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

26. Aportación solidaria

En el año 2003, entró en vigencia en la República de Honduras la Ley de Equidad Tributaria, en la cual se estableció el pago adicional de una aportación solidaria temporal del 5% aplicable sobre el exceso de L1,000,000 de la renta neta gravable anual, la aplicación de esta sobretasa del impuesto sobre la renta ha venido siendo prorrogada anualmente. Mediante el Decreto N°278-2013 publicado en La Gaceta el 30 de diciembre de 2013, que contiene la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti-Evasión, se aprobó restablecer la aportación solidaria del 5% a partir del 2014 en adelante. Esta aportación por tratarse de una sobretasa del impuesto sobre la renta, no es deducible del mismo impuesto y está sujeta a los pagos a cuenta.

La aportación solidaria constituye un sobre tasa del impuesto Sobre la Renta, por lo que no será deducible de dicho impuesto quedando sujeta al Régimen de Pagos a Cuenta, declaración Anual y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El monto de la aportación solidaria reconocido por la compañía subsidiaria domiciliada en Honduras en el año 2021 ascendió a \$13,572 (en el año 2020 \$21,019).

27. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	2021	2020
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	<u>\$1,186,854</u>	<u>\$242,894</u>

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por titularización	Préstamos bancarios por pagar largo plazo	Otros préstamos por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Papel bursátil	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Préstamos por pagar largo plazo relacionadas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$4,362,479	\$8,572,080	\$1,198,457	\$3,500,000	-	\$652,457	\$2,541,502	\$20,826,975
Fondos recibidos	-	2,341,935	-	-	\$ 6,515,000	-	-	8,856,935
Obligaciones pagadas	(996,363)	(2,405,730)	(1,198,457)	(2,000,000)	-	-	(100,000)	(6,700,550)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(327,642)	-	(327,642)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,366,116	8,508,285	-	1,500,000	6,515,000	324,815	2,441,502	22,655,718
Fondos recibidos	-	1,400,000	-	-	17,208,000	-	-	18,608,000
Préstamos pagados	(562,211)	(2,136,070)	-	(1,500,000)	(6,515,000)	-	(100,000)	(10,813,281)
Arrendamientos financieros contratados	-	-	-	-	-	127,994	-	127,994
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(299,498)	-	(299,498)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$2,803,905</u>	<u>\$7,772,215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>\$17,208,000</u>	<u>\$153,311</u>	<u>\$2,341,502</u>	<u>\$30,278,933</u>

El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés...



Emisión de Papel Bursátil Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V. (PBIMSA03)

Comité No. 100/2023

Informe con EEFF no Auditados al 30 de abril de 2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 14/07/2023

Sector Inmobiliario, El Salvador

Equipo de Análisis

Johanna Moreno
jmoreno@ratingspcr.com

Adrián Pérez
aperez@ratingspcr.com

(+503) 2266-9471

Fecha de información Fecha de comité	HISTORIAL DE CLASIFICACIONES						
	jun-21 26/10/2021	sep-21 28/01/2022	dic-21 12/04/2022	mar-22 07/07/2022	jun-22 30/09/2022	dic-22 24/04/2023	abr-23 14/07/2023
Emisor Papel Bursátil (PBIMSA01-02-03)	EA	EA	EA	EA	EA	EA	EA
Corto Plazo							
Con garantía	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2
Sin garantía	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2	N-2
Largo Plazo							
Con garantía	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+
Sin garantía	A	A	A	A	A	A	A
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría N-2: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía que pertenece.

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo".

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes".

Racionalidad

En Comité de clasificación de riesgo, PCR decidió asignar la Clasificación de Riesgo de **Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V.**, en **Nivel-2** a la **emisión de corto plazo con garantía y sin garantía**; **"A+"** a la **emisión de largo plazo con garantía y "A"** a la **emisión de largo plazo sin garantía** del **Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V (PBIMSA03)** todas con perspectiva **"Estable"** con información no auditada al 30 de abril de 2023. La clasificación se fundamenta en la buena capacidad de pago de Inmobiliaria Mesoamericana, derivado de las operaciones de arrendamiento con sus relacionadas y del rendimiento de su cartera de préstamos con terceros y relacionadas, lo cual permite mejorar sus márgenes de rentabilidad. Asimismo, se considera el soporte técnico y experiencia del Grupo Sigma Q.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Especificaciones de la nueva emisión del PBIMSA03.** La emisión se compone por Papeles Bursátiles, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo de Inmobiliaria Mesoamericana. Los valores emitidos son obligaciones negociables (títulos de deuda). La emisión se encuentra dividida en una serie de tramos por la suma de hasta US\$20 millones de dólares de los Estados Unidos de América, para un plazo de once años.
- **Crecimiento de los ingresos derivado de su estrategia de negocio.** Inmobiliaria Mesoamericana (IME) se encuentra facultada para para realizar actividades de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo; y desde el año 2020 la compañía está realizando operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos mediante líneas de crédito rotativas a clientes terceros y a partes relacionadas, en ese sentido, al cierre de abril de 2023, los ingresos de Inmobiliaria Mesoamericana totalizaron en US\$1,328 miles, evidenciando un incremento de 26.4% (US\$277 miles). Cabe destacar que la principal fuente de ingresos de la institución proviene de actividades de arrendamiento, las cuales concentran el 68.5% de los ingresos totales (abril 2022: 84.3%), equivalente a US\$910 miles; las cuales registraron un ligero incremento de 2.8% (+US\$24.7 miles), dicha variación obedece a una tendencia al alza en el canon estipulado en los contratos que la entidad posee con compañías relacionadas específicamente por arrendamiento de maquinaria y vehículos.
- **Ligero crecimiento en los niveles de morosidad.** En cuanto a la cartera por días mora de los créditos otorgados a terceros, se observa que el 98.1% de los préstamos se encuentran al día, evidenciando una menor participación respecto a la reportada en abril 2022 (100%). Lo anterior obedece a un leve deterioro en la calidad de la cartera, registrando niveles de mora entre los rangos de 31 a 181 días con un saldo de US\$249,512 miles, equivalentes a una participación del 1.9% respecto al total de préstamos. Cabe destacar que, ante posibles pérdidas derivadas de la cartera, la compañía ha realizado las debidas provisiones de incobrabilidad, otorgando el 109.8% de cobertura sobre la cartera en mora. Como parte de las políticas de crédito de la entidad, el saldo en mora cuenta con garantía fiduciaria por un valor de US\$325,000 miles, la cual cubre el 130.25% del capital.
- **Márgenes financieros beneficiados por el crecimiento en el portafolio de préstamos a terceros.** A la fecha de análisis, la utilidad bruta se ubicó en US\$719 miles, reflejando un incremento interanual de 10.1% (+US\$66.1 miles), lo que generó un margen bruto¹ de 79.0%, mejorando su posición respecto al reportado en abril 2022 (73.7%). En cuanto a los gastos operacionales, estos totalizaron en US\$236 miles, reportando una contracción de 17.5% (+US\$50.0 miles), producto de la disminución en otros gastos 62.7% (-US\$89.5 miles) dicha variación obedece a menores comisiones y otros gastos netos, por su parte, los gastos administrativos incrementaron en 27.5% (+US\$39.4 miles) por mayores gastos de personal. Es necesario destacar que los niveles de eficiencia operativa siguen siendo adecuados y congruentes con los lineamientos estratégicos de la compañía, al reportar un bajo indicador de gastos operacionales a ingresos totales de 17.8% (abril 2022: 27.2%).
- **Tendencia al alza en otros ingresos provoca una mejora en la rentabilidad.** A cierre de abril de 2023, los otros ingresos cerraron en US\$418 miles (abr 2022: US\$165 miles) reportando una expansión de US\$253 miles, los cuales se vieron favorecidos por mayores operaciones de préstamos con clientes y ante menores costos, la utilidad neta se ubicó en US\$555 miles, reportando una tasa de crecimiento interanual de 44.3% (US\$170.4 miles), lo que permitió que la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) se posicionara en 4.0%, ligeramente mayor al 3.8% registrado en abril 2022. Por su parte, la rentabilidad sobre activos (ROA), se mantuvo estable, ubicándose en 1.1% (abril 2022: 1.1%).
- **Indicadores de solvencia ligeramente presionados ante mayores compromisos financieros.** A la fecha de análisis, los pasivos reportan una expansión de (+51.3%; US\$12,239 miles), impactados por el incremento en las colocaciones de títulos de emisión propia de corto plazo en el mercado de valores como parte de su estrategia de fondeo, aunado con el incremento en los préstamos bancarios de largo plazo, los cuales a la fecha de análisis cerraron en US\$11,106 miles (abril 2022: US\$2,471 miles). Ante el crecimiento de las obligaciones de Inmobiliaria Mesoamericana, los niveles de endeudamiento patrimonial reflejan una tendencia alcista al pasar de 2.4 a 2.6 veces al período de análisis. Asimismo, el endeudamiento financiero refleja el mismo comportamiento al reportar un índice de 72.2% al período de análisis (abril 2022: 70.4%), asociado a los compromisos adquiridos, los cuales han permitido financiar en gran medida las operaciones de la entidad.
- **Miembro del grupo corporativo LAKI.** La inmobiliaria forma parte del grupo económico LATIN AMERICAN KRAFT INVESTMENT INC y Subsidiarias, una empresa con más de cincuenta años de experiencia en el mercado de empaques; cuenta con doce unidades de negocio, y ocho oficinas de venta y distribución localizadas en América, el Caribe y Asia. Asimismo, LAKI posee una clasificación de riesgo de "AA+" con perspectiva "Estable", otorgada por PCR. Dentro del enfoque de Inmobiliaria Mesoamericana se encuentra mantener una sinergia entre las empresas de su grupo económico con fuentes de financiamiento de bajo costo, el objetivo principal es establecer relaciones comerciales entre clientes y proveedores de las principales subsidiarias de Sigma Q en los diversos sectores económicos.

¹ Margen de venta: Utilidad bruta/Ingresos por arrendamiento

Factores claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- Diversificación y crecimiento sostenido de las fuentes de ingresos y rentabilidad de la compañía.
- Estabilidad en los niveles de solvencia.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Incremento del apalancamiento por encima de la capacidad de la compañía, que reduzcan los niveles de cobertura del servicio de deuda
- Disminución en los niveles de liquidez que limiten el pago oportuno de sus obligaciones.
- Caída en los ingresos producto del incumplimiento de contratos por parte de sus principales clientes.
- Otorgamiento de líneas crédito sin garantía que impliquen una mayor exposición al riesgo crediticio.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se basó en la aplicación de la metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-SV-MET-P-012, El Salvador) vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado en Comité de Metodologías con fecha 25 de noviembre de 2021. Normalizado bajo los lineamientos del Artículo 8 de "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros no Auditados correspondientes del 30 de abril de 2022-2023
- **Riesgo Crediticio:** Política de crédito.
- **Riesgo Operativo:** Manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de dinero y de activos.
- **Riesgo de Liquidez:** Índice de liquidez.
- **Riesgo de Solvencia:** Estructura de capital y razón de endeudamiento.

Limitaciones potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas.

Al período de análisis no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

Limitaciones potenciales: (Riesgos previsibles)

Al período de análisis no se han evidenciado factores negativos que impacten las operaciones de Inmobiliaria. No obstante, la posición financiera de CARSA podría verse afectada debido a la volatilidad de los precios y fluctuación de los costos de la materia prima, lo cual representa un riesgo operativo y comercial. En este sentido, el riesgo puede verse mitigado a través de los contratos estables de largo plazo con sus principales proveedores, permitiendo amortiguar parcialmente la volatilidad de los precios de materia prima.

Hechos de Importancia

- En febrero de 2023 se nombró Auditor Externo y Auditor Fiscal de la Sociedad a la Firma Profesional Romero Portillo y Asociados S.A. de C.V., para el ejercicio 2023 y se determinaron sus emolumentos.
- En mayo 2022, Inmobiliaria Mesoamericana adquirió un inmueble por US\$3,250,000, ubicado en el Condominio World Trade Center, Colonia Escalón, San Salvador. Dicho inmueble fue financiado por un Banco local a una tasa de interés del 6.0%. De acuerdo con el informe de valuación, el inmueble en referencia cuenta con un Valor Comercial de US\$4,358,482.80.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigen hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Entorno económico

La actividad económica muestra resiliencia frente a las condiciones económicas globales. Al cierre de 2022, de acuerdo con cifras del Banco Central de Reserva del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), la actividad económica del país registró un crecimiento de 3.2% con respecto a 2021. El Índice registra comportamientos moderados, similares al crecimiento de periodos prepandemia, una vez se van diluyendo los efectos del repunte económico por la normalización de las actividades comerciales y presionado por las condiciones inflacionarias globales, debido al aumento de precios de las materias primas, alimentos y energía y la subida en las tasas de interés por parte de la FED. Los sectores que muestran un mayor dinamismo de crecimiento son las actividades de Construcción con 13.1%, Información y Comunicaciones con 9.3%, Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas con 8.1%, Actividades de Administración Pública y Defensa con 4.7% y Comercio con 4.3%.

Por su parte, el consumo privado y la formación bruta de capital impulsaron el crecimiento económico. A septiembre de 2022, al analizar el crecimiento del PIB por el enfoque del gasto, se observa un aumento del consumo privado de 1.9%, influenciado por el dinamismo de la actividad económica y la recepción de remesas en los hogares. En contraste, el consumo público registra un decrecimiento de -1.8% al tercer trimestre. Por otra parte, la formación bruta de capital presenta un crecimiento de 10.4%. Según estimaciones del Banco Central de Reserva, el PIB de El Salvador creció en 2.8% en 2022.

La Inflación superó niveles históricos registrados durante las últimas décadas. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) al cierre de 2022 se ubicó en 7.3%, luego de la tendencia creciente hasta junio, donde se situó en el máximo del año (7.76%) y estabilizándose en los últimos meses, pero aún en niveles altos. Dicho comportamiento está asociado a la elevada inflación global, sumado a la fuerte dependencia de productos de consumo importados, en su mayoría relacionados con alimentos que provienen de Estados Unidos, al aumento de los precios de los combustibles, así como los problemas geopolíticos que han causado distorsiones en los mercados y en las cadenas de abastecimiento de algunos productos. Los sectores que presentan mayor incremento son el de Alimentos y Bebidas no alcohólicas (12.24%), Muebles y artículos para el hogar (8.33%), Recreación y Cultura (8.02%), Bienes y Servicios Diversos (9.87%) y Restaurantes y Hoteles (8.13%).

Con respecto al sistema financiero, registró un robusto crecimiento pese al contexto de desaceleración de la economía. La cartera neta del sistema financiero reportó un crecimiento de 10.8%, alcanzando los US\$17,087 millones (diciembre 2021: US\$15,422 millones) debido a una buena dinámica en las actividades de intermediación financiera. Bajo el contexto de la buena dinámica de crecimiento de las actividades comerciales, así como el escenario de subida de tasas de interés a nivel internacional, las tasas de interés locales han experimentado aumentos que han elevado el spread financiero ubicándolo en 2.1%, mayor en 0.6 p.p., respecto a diciembre de 2021 (1.5%). Por otra parte, en cuanto a las reservas de liquidez del sistema bancario, el FMI realizó un llamado para una consolidación fiscal y un plan de financiamiento junto a reformas regulatorias que restauren los requisitos de reserva al menos al 15.0% de los depósitos para fortalecer los colchones de liquidez bancaria, sin socavar el crédito privado.

Mientras que, en materia de endeudamiento público del país, se mantiene en niveles altos, a pesar de una reducción en el déficit fiscal. Según estimaciones del Fondo Monetario Internacional, la razón de deuda pública al PIB al cierre de 2022 se ubicó en 77.0%, lo que denota una mejora respecto al cierre de 2021 (83.9%). A pesar de estos avances, el FMI señala la importancia de un plan de desarrollo fiscal y financiamiento que lleve a reconducir la deuda a una senda de sostenibilidad y facilite el acceso al mercado internacional de capitales. La reducción del nivel de endeudamiento está relacionada con una mejora del déficit fiscal que se ubicó en US\$860 millones, con una disminución de -46.45% (dic-21: US\$1,606 millones). Este comportamiento obedece a un incremento en los ingresos corrientes que aumentaron en 11.0% (US\$776.3 millones) debido a la expansión de los ingresos tributarios (+US\$643.0 millones), que se derivan del pago de Impuestos al Valor Agregado (IVA) y Renta, y por contribuciones a la seguridad social (+US\$72.0 millones). Se estima que, al cierre de 2022, el déficit cerró en alrededor del 2.5% respecto al PIB, denotando una mejora respecto al año anterior (5.6%).

Por otra parte, el déficit de la balanza comercial creció en 2022, como resultado del mayor ritmo de crecimiento de las importaciones versus las exportaciones. En ese sentido, la Balanza Comercial de 2022 reportó un déficit de US\$9,993 millones, mayor en 21.6% (US\$1,770.4 millones), respecto al reportado en 2021, que se ubicó en US\$8,223 millones. Según cifras de Comercio Exterior del Banco Central de Reserva de El Salvador, las importaciones alcanzaron un monto de US\$17,108 millones, correspondiente a una tasa de crecimiento interanual de 17.0% (US\$2,490.6 millones). Por su parte, las exportaciones FOB ascendieron a US\$7,115 millones, cuyo saldo representa una tasa de crecimiento de 11.3% (US\$720.2 millones), con mayor enfoque en la industria manufacturera que representó el 77.6% del total, alcanzando los US\$4,962 millones y con un aumento interanual de 9.6% (US\$474.8 millones).

Adicionalmente, las expectativas de crecimiento económico se ajustan a la baja, dadas las condiciones económicas globales. Para el año 2023 el Banco Central de Reserva proyecta una tasa de crecimiento de 2.4%, por debajo de la proyección que se tenía para el año 2022 de 2.8%. Según el BCR, este ajuste en la tasa de crecimiento de la economía estaría influenciado por los elevados precios a nivel nacional e internacional y la desaceleración significativa de la economía mundial. Adicionalmente, el flujo de remesas ha evidenciado un descenso respecto a años anteriores, lo que también contribuye al ajuste del PIB a la baja. A pesar del contexto económico global complejo, los esfuerzos en materia de seguridad y la inversión en turismo podrían ser factores para mantener un crecimiento sostenible para el país.

Finalmente, al cierre de 2022 El Salvador registra una buena dinámica de crecimiento de empleos (+5.4%), comparada con 2021, como consecuencia de la recuperación de la economía posterior a la pandemia. Sin embargo, se muestra un leve retroceso en cuanto a la percepción de la transparencia con datos a 2020, donde el Índice de Percepción de la corrupción se ubica en el ranking 115 de 180 países con un puntaje de 34/100; siendo 0 el nivel de mayor corrupción y 100 el de menor corrupción. Adicionalmente es de destacar la reducción en la tasa de homicidios en el país, que desde 2015 ha pasado de 103 homicidios por cada 100 mil habitantes a 7.8 en 2022, según cifras del gobierno. Se espera que para 2023 se mantenga esta tendencia de reducción en el número de homicidios en el país.

Reseña y Filosofía Organizacional

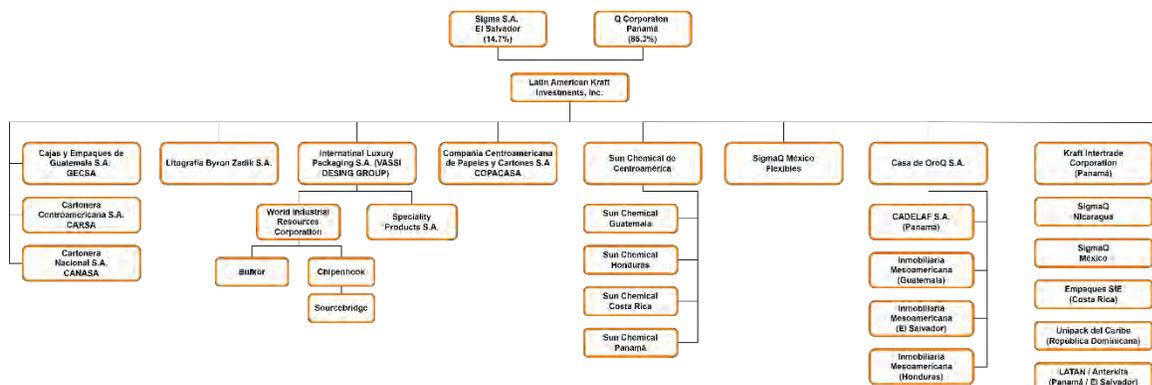
Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña que fue constituida en febrero de 2012, nace con la finalidad de adquirir inmuebles, vehículos, maquinaria y terrenos para posteriormente darlos en arrendamiento. Es decir, se dedica a la actividad inmobiliaria, de bienes raíces, industrias, entre otros, para su compra, venta, arrendamiento y leasing. Cabe destacar que la consolidación y crecimiento de las operaciones de la Inmobiliaria se encuentra ligada a las operaciones de SigmaQ, tanto en ingresos como en inversiones de bienes muebles e inmuebles. Adicionalmente, dentro de sus lineamientos estratégicos y de sus operaciones considera el otorgamiento de préstamos para capital de trabajo a sus relacionadas y terceros.

Al período de análisis, la cartera de clientes está conformada por empresas del Grupo SigmaQ; además, con el objetivo de incrementar los negocios, Inmobiliaria Mesoamericana ha desarrollado operaciones bursátiles desde el año 2013, dentro de las cuales se encuentra la emisión de líneas de papeles bursátiles. Asimismo, la entidad comparte una misma visión y filosofía con sus relacionadas, la cual se fundamenta en el cumplimiento de responsabilidades éticas y legales, por lo que en su manual de política integral establecen las diferentes políticas acordes a su visión.

Grupo Económico Latin American Kraft Investments

Latin American Kraft Investments, Inc. (LAKI) forma parte del Grupo SigmaQ, una empresa líder de empaques en Centroamérica; tiene más de 50 años de experiencia en el mercado y cuenta con 24 subsidiarias operativas con presencia en Centro y Norteamérica, así como Asia.

ESTRUCTURA CORPORATIVA



Fuente: Latin American Kraft Investments, Inc. / Elaboración PCR

Estructura Accionaria de Latin American Kraft Investments Inc.

LAKI se organizó de acuerdo con las leyes panameñas. Las subsidiarias se establecieron en diferentes fechas por un período indefinido de tiempo y están domiciliados en diferentes países. Cabe destacar que la entidad es una subsidiaria 85.40% propiedad de Q Corporation y 14.70% propiedad de Sigma S.A.

ESTRUCTURA ACCIONARIA		
Accionista	País	Participación
Q Corporation	Panamá	85.30%
Sigma S.A. de C.V.	El Salvador	14.70%
Total		100.00%

Fuente: Latin American Kraft Investments, Inc. / Elaboración PCR

Grupo Económico Sigma Q

Inversiones SigmaQ pertenece con el 99.99% a Latin American Kraft Investments, Inc., que, a su vez, forma parte del Grupo SigmaQ, una empresa líder de empaques en Centroamérica; tiene más de 50 años de experiencia en el mercado y cuenta con 24 subsidiarias operativas con presencia en Centro y Norteamérica, así como Asia.

ESTRUCTURA CORPORATIVA



Fuente: Inversiones SigmaQ, S.A. y Subsidiarias. / Elaboración PCR

Estructura Accionaria

Inversiones SigmaQ forma parte de Grupo LAKI, que es una entidad panameña que consolida varias empresas dedicadas a la producción y comercialización de empaques de la región, con más de 50 años de experiencia. Grupo LAKI posee el 99.99999% de las acciones de Inversiones SigmaQ, ejerciendo control directo y control de efectivo sobre la Sociedad.

ESTRUCTURA ACCIONARIA		
Accionista	País	Participación
Latin American Kraft Investments, Inc.	Panamá	99.99999%
Caja y Empaques de Guatemala, S.A.	El Salvador	0.000008%
Total		100.00%

Fuente: Inversiones SigmaQ, S.A. y Subsidiarias. / Elaboración PCR

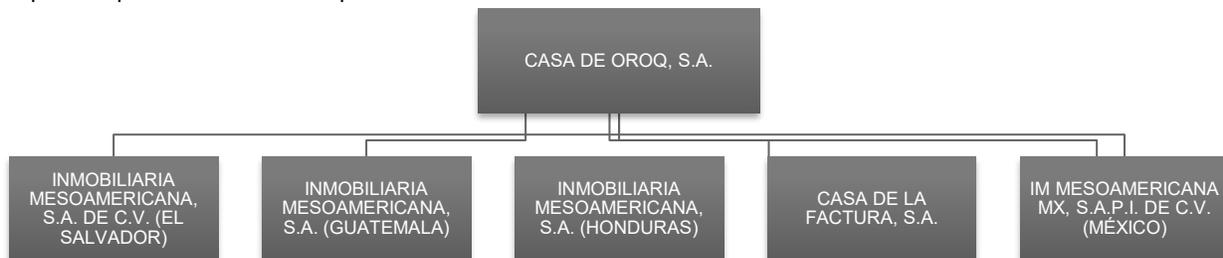
Grupo Económico Inmobiliaria Mesoamericana

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. pertenece a Grupo Casa de OroQ, el principal accionista es Casa de OroQ, S.A., misma que es propiedad de Latin American Kraft Investments Inc.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Grupo OroQ, está conformado por cinco empresas, tres de las cuales realizan actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados en los países de El Salvador, Honduras y Guatemala, destacando Inmobiliaria Mesoamericana El Salvador como la de mayor cantidad de operaciones. A la fecha, se cuenta también Casa de la Factura, empresa que realiza operaciones de financiamiento de cuentas por cobrar. Se constituyó una sociedad en México que iniciará operaciones este mismo año. Casa de OroQ es dueña del más del 90% de la composición accionaria de todas las empresas que conforman el Grupo.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. no posee participación accionaria ni derecho de voto sobre Casa de OroQ, S.A. ni sobre sus vinculadas: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Honduras) y Casa de la Factura, S.A. Asimismo, éstas tampoco poseen derecho de voto ni participación accionaria sobre Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Gobierno Corporativo

Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con una política la cual considera los derechos y obligaciones de los accionistas y miembros de la Junta Directiva. Cabe destacar que, de acuerdo con sus estatutos los miembros que conforman el Directorio no deben ser empleados de la compañía y además no deben tener vínculos económicos o familiares con la misma.

El capital accionario actual de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V es de (US\$2,302 miles) y se encuentra distribuido entre una persona jurídica y una persona natural, de acuerdo con la siguiente estructura:

NÓMINA DE ACCIONISTAS		
Nombre	Número de Acciones	Participación Accionaria
Casa de OroQ, S.A.	23,016	99.995%
Ing. José Roberto Rivera Samayoa	1	0.0043%
Total Acciones Suscritas y Pagadas	23,017	100%

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Junta Directiva y Plana Gerencial

La inmobiliaria es administrada por la Junta Directiva la cual fue inscrita en el Registro de Comercio y Registro de Sociedades el día veintiuno de febrero de dos mil diecinueve. En opinión de PCR, la sociedad posee personal capacitado y con experiencia en la dirección de las diferentes áreas estratégicas.

JUNTA DIRECTIVA		PLANA GERENCIAL	
Cargo	Nombre	Cargo	Nombre
Presidente	José Roberto Rivera Samayoa	Gerente General	María Ingrid Durán Garay
Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez	Jefe Financiero	Sonia Michells Alvarenga Pérez
Secretario	Óscar Armando Calderón Arteaga		
Director Suplente	Alejandra Yarhi Deneke		

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Responsabilidad Social Empresarial

La compañía ha identificado sus principales grupos de interés para los cuales se han definido estrategias de participación, esto con el objetivo de guiar el buen funcionamiento de las actividades empresariales bajo principios de

ética empresarial y valores. Asimismo, la Inmobiliaria cuenta con políticas ambientales desde el año 2014, y una política de erradicación de la discriminación, trabajo infantil y trabajo forzoso. Cabe destacar que, al ser miembro del Grupo SigmaQ se encuentra regida bajo sus códigos de conducta y ética, los cuales se enfocan en la prevención de los delitos de lavado de dinero y de activos.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por PCR a través de la encuesta ESG², se obtuvo que Inmobiliaria Mesoamericana realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

Estrategia y Operaciones

Inmobiliaria Mesoamericana está facultada para realizar actividades económicas de bienes raíces, de terrenos, de inmuebles, industrias, entre otras; para su compra, venta, arrendamiento y leasing. Así como comprar, vender, dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles, equipos y demás relacionados. Dentro de las principales operaciones se encuentran: Arrendamiento de inmuebles, maquinaria y equipo, de vehículos automotores y crédito para capital de trabajo.

Dentro del enfoque de Inmobiliaria Mesoamericana se encuentra mantener una sinergia entre las empresas de su grupo económico con fuentes de financiamiento de bajo costo, el objetivo principal es establecer relaciones comerciales entre clientes y proveedores de las principales subsidiarias de Sigma Q en los diversos sectores económicos.

Actualmente, sus principales clientes son empresas relacionadas con las que posee contratos de arrendamiento de largo plazo y de las cuales obtiene todos sus ingresos. El mercado objetivo de la Inmobiliaria son todos aquellos sujetos de crédito que comprueben ventas anuales de más de US\$1,000 miles, que tengan necesidades de financiamiento entre US\$50 y US\$3,000 miles y que presenten proyectos viables y rentables.

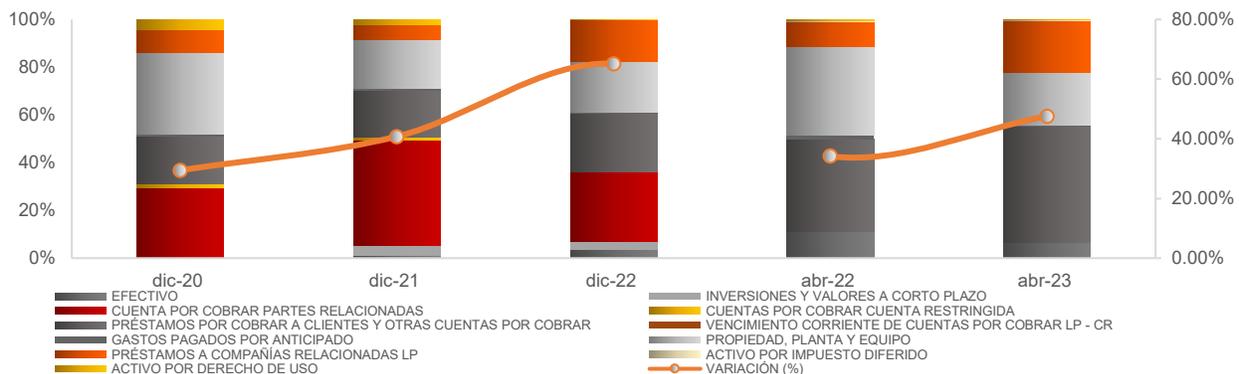
Análisis financiero de Inmobiliaria Mesoamericana

Activos

Al periodo de análisis, los activos de Inmobiliaria Mesoamericana (IMSA) cerraron en US\$50,045 miles, reportando una tasa de crecimiento interanual de 47.6%, equivalente a (+US\$16,144 miles), comportamiento soportado en el modelo de negocios de la compañía por medio de operaciones de colocación de préstamos otorgados a sus relacionadas y a terceros, aunado a la compra del inmueble ubicado en el condominio World Trade Center y la revaluación realizada propició el crecimiento en la propiedad de inversión +67.0% (+US\$5,388 miles), mismo que representa el 26.84% del total de los activos a la fecha de análisis, el crecimiento es originado principalmente por el aumento de las edificaciones, dada la compra de un inmueble en una zona de alta plusvalía.

En cuanto a los documentos y cuentas por cobrar a terceros de corto plazo, estos cerraron en US\$13,385 miles (abr 2022: US\$5,565 miles, exhibiendo un crecimiento de US\$7,820 miles, generado principalmente por el crecimiento de líneas de crédito rotativas y de factoraje que posee la institución, cuyos plazos de vencimiento máximos son a doce meses, los cuales se encuentran garantizados por pagarés. Por su parte, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas tanto de corto y largo plazo evidenciaron un incremento del 15.7% (+US\$2,064 miles), originado por mayor colocación de créditos a sus compañías relacionadas, las cuales cuentan con garantía prendaria y cesión de beneficios de póliza de seguros.

ESTRUCTURA DE ACTIVOS (PORCENTAJE)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

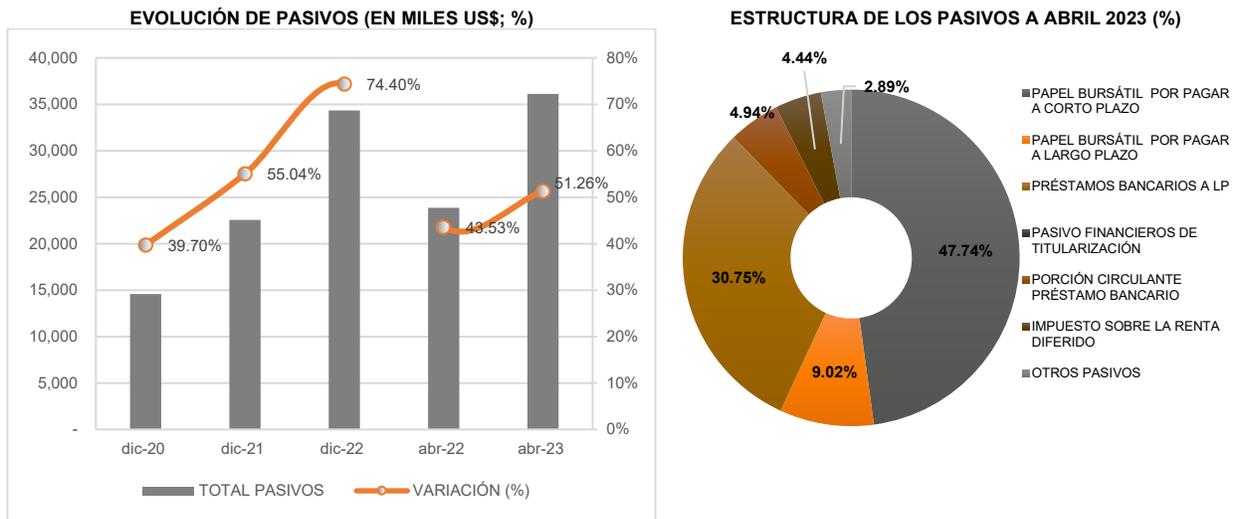
Pasivos

Al cierre de abril de 2023, los pasivos ascendieron a US\$36,115 miles, evidenciando un incremento de 51.3% equivalente a US\$12,239 miles, producto de la estrategia de diversificación en sus fuentes de fondeo, siendo la de

² Environmental, Social & Governance Assessment, por sus siglas en inglés. Encuesta que mide el nivel de desempeño de la entidad respecto a temas de Responsabilidad Ambiental y Gobierno Corporativo.

mayor relevancia el financiamiento bursátil, los cuales reportaron un saldo de US\$20,496 miles, evidenciando un crecimiento del 10.8% (+US\$1,996 miles), como parte de la autorización de una nueva línea de papel bursátil (PBIMSA02). Por otra parte, la Inmobiliaria exhibió un crecimiento importante dentro de los préstamos bancarios tanto de corto y largo plazo (+US\$9,535 miles), las cuales en conjunto cerraron en US\$12,890 miles (abr 2022: US\$3,355 miles), dicha variación obedece a mayores obligaciones con bancos nacionales, créditos que se encuentran garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

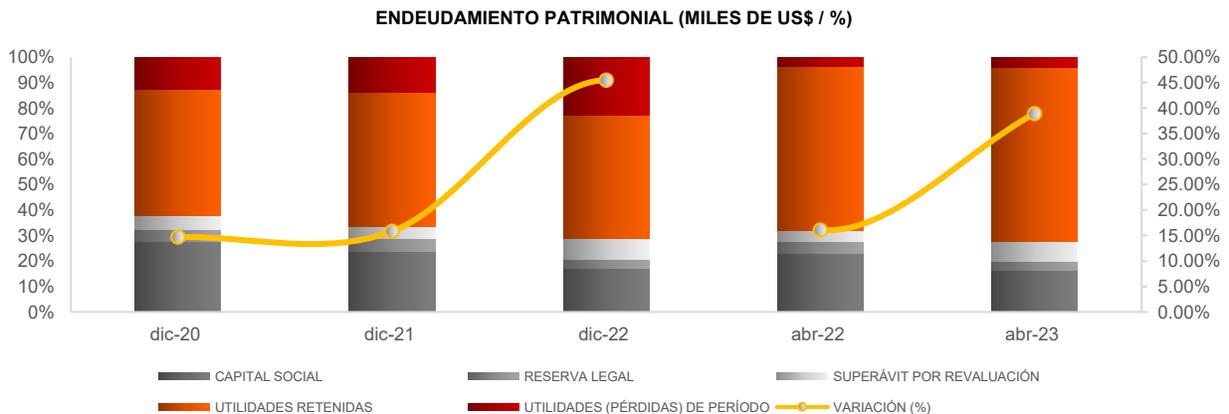
Ante la mayor dinámica en el mercado bursátil por medio de emisiones de títulos de deuda, el financiamiento bursátil representa el 56.75% (abril 2021: 77.48%) del total de pasivos, seguido de las obligaciones bancarias con el (35.69), impuesto sobre la renta diferido (4.44%), otros pasivos (3.12%).



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Patrimonio

A la fecha de evaluación, Inmobiliaria Mesoamericana registró un patrimonio de US\$13,930 miles, reportando una variación positiva interanual de 38.95% (+US\$3,905 miles), principalmente por mayores utilidades retenidas, las cuales denotaron una expansión de 47.9% (+US\$3,090 miles), acompañado de la mejora exhibida en el superávit por revaluación situándose en US\$1,071 miles (abr 2022: US\$427 miles), equivalente a un crecimiento de US\$644.2 miles. Por su parte, las utilidades del período se ubicaron en US\$555 miles, creciendo en un 44.3% (+US\$170.4 miles).



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Riesgos financieros

Los riesgos financieros se refieren a la probabilidad de ocurrencia de un evento que tenga consecuencias negativas derivado del transcurso normal de las operaciones de la entidad. Para una adecuada administración de riesgos, la institución ha definido políticas, comités y procesos que le permiten una adecuada gestión.

Riesgo de Crédito

La administración de Inmobiliaria Mesoamericana ha desarrollado políticas para el otorgamiento de créditos, de tal forma que la exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores, la antigüedad de los saldos y las garantías que presenten.

El crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. Asimismo, la Inmobiliaria cuenta con un comité de aprobación integrado por el Presidente de la Junta Directiva, el Director Legal y el Ejecutivo Financiero, los cuales determinan la aprobación de cualquier operación que tenga que ver con la adquisición, arrendamiento o venta de bienes inmuebles.

Las operaciones de capital de trabajo decrecientes, arrendamientos o cupos de crédito otorgados por la Inmobiliaria, estarán respaldadas normalmente con documentos (privados o de fuerza ejecutiva) y pagará general por el valor total de la operación. En este sentido, podrán ser aceptadas garantías hipotecarias, prendarias, seguros de crédito, firmas solidarias de una o más empresas afiliadas, etc. Cabe aclarar que para todo tipo de operación la compañía buscará equiparar las operaciones activas y pasivas, buscando congruencia en los plazos y las tasas de interés.

Análisis de cartera de crédito

Al período de análisis, la institución cuenta con una cartera de préstamos por cobrar por un valor en capital de US\$28,590 miles (abr 2022: US\$18,714 miles), evidenciando un crecimiento interanual de 52.8% (+US\$9,876 miles), producto de mayores colocaciones en los préstamos netos por cobrar a clientes (+US\$7,820 miles), entre los cuales se otorgan líneas de crédito rotativas con plazos de vencimiento hasta doce meses, y en menor medida por operaciones de factoraje, los cuales se encuentran garantizados con pagarés y cuentan con plazos hasta 12 meses de vencimiento. En ese sentido, cinco de sus clientes más representativos concentran el 61.3% de los préstamos a terceros. Por su parte, los créditos destinados a sus relacionados mostraron una contracción de (-US\$2,396 miles). Los préstamos a terceros representan el 26.8% del total de los activos; mientras que los destinados a la controladora tienen una participación del 18.5%.

Calidad de Cartera

En cuanto a la cartera por días mora de los créditos otorgados a terceros, se observa que el 98.1% de los préstamos se encuentran al día, evidenciando una menor participación respecto a la reportada en abril 2022 (100%). Lo anterior obedece a un leve deterioro en la calidad de la cartera, registrando niveles de mora entre los rangos de 31 a 181 días con un saldo de US\$249,512 miles, equivalentes a una participación del 1.9% respecto al total de préstamos.

Cabe destacar que, ante posibles pérdidas derivadas de la cartera, la compañía ha realizado las debidas provisiones de incobrabilidad, otorgando el 109.8% de cobertura sobre la cartera en mora. Como parte de las políticas de crédito de la entidad, el saldo en mora cuenta con garantía fiduciaria por un valor de US\$325,000 miles, la cual cubre el 130.25% del capital.

Riesgo de Liquidez

El Riesgo de Liquidez es definido como el riesgo de incapacidad de pago de las obligaciones más inmediatas a través de los activos más líquidos. En este sentido, la entidad cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización, lo cual le permite hacer frente a cualquier necesidad de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Al período de análisis, los activos corrientes reportaron una tasa de crecimiento de 28.7% (+US\$5,437 miles), impulsados por el comportamiento evidenciado en los documentos y cuentas por cobrar, siendo éstas las que propiciaron el mayor dinamismo, alcanzando un crecimiento de US\$7,820 miles, por otra parte, las cuentas por cobrar a partes relacionadas reportaron una contracción del 20.6% (-US\$2,396 miles), no obstante siguen representando una participación importante dentro del activo corriente.

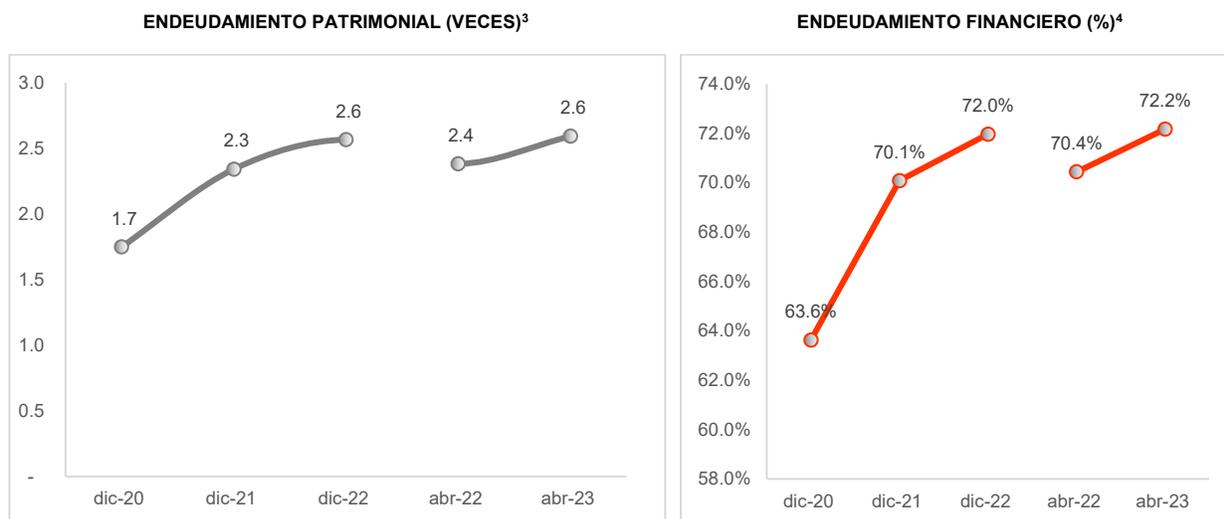
Al analizar la capacidad de pago de Inmobiliaria Mesoamericana, a través del comparativo de sus disponibilidades de corto plazo en relación con sus obligaciones de corto plazo, el indicador de liquidez corriente se ubicó en 1.21 veces, menor al reportado en el período previo (abril 2022: 1.63 veces); lo anterior como resultado de la nueva emisión de papel bursátil (PBIMSA02), la cual reporta un crecimiento del 72.4% (+US\$7,240 miles). Por otra parte, el capital de trabajo neto reflejó un saldo de US\$4,285 miles, evidenciando una contracción respecto a abril 2022 (US\$7,279 miles).

Riesgo de Solvencia

En los últimos años la compañía ha demostrado su capacidad de crecimiento de forma sostenida, la cual es evidenciada por el comportamiento reportado por el patrimonio (+39.0%; US\$3,905 miles), gracias a la generación operativa del negocio. Por su parte, los pasivos reflejan una mayor expansión (+51.3%; US\$12,239 miles), impactados por el incremento en las colocaciones de títulos de emisión propia de corto plazo en el mercado de valores como parte de su estrategia de fondeo, aunado con el incremento en los préstamos bancarios de largo plazo, los cuales a la fecha de análisis cerraron en US\$11,106 miles (abril 2022: US\$2,471 miles).

Ante el crecimiento de las obligaciones de Inmobiliaria Mesoamericana, los niveles de endeudamiento patrimonial reflejan una tendencia alcista al pasar de 2.4 a 2.6 veces al período de análisis. Asimismo, el endeudamiento financiero refleja el mismo comportamiento al reportar un índice de 72.2% al período de análisis (abril 2022: 70.4%), asociado a los compromisos adquiridos, los cuales han permitido financiar en gran medida las operaciones de la entidad.

Como parte de las estrategias para incrementar su nivel de apalancamiento Inmobiliaria Mesoamericana tiene proyectado incrementar su cartera de préstamos de terceros en US\$7.0 millones para los próximos dos años, además se encuentran tramitando la tercera línea de papel bursátil (PBIMSA03) por un monto de US\$20.0 millones.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Riesgo Operativo

Con el objetivo de mitigar el riesgo operativo de la entidad, la Inmobiliaria posee un manual de políticas y procedimientos elaborado con recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI, por sus siglas en inglés), en el cual establece los procedimientos a seguir en cada una de sus operaciones, así como el compromiso por mantener un personal capacitado.

Las políticas van orientadas a mitigar los riesgos asociados a las actividades de la entidad, adicionalmente, se han constituido comités que permitan identificar de forma temprana los factores que pudiesen afectar el desempeño de la Inmobiliaria. Entre algunas de las políticas aplicadas destacan la política contra el lavado de dinero y activos, la cual permite identificar cada nuevo cliente y proveedor, así como monitorear la actividad de los clientes existentes, con el único fin de evitar ser utilizada como medio para legitimar activos provenientes de actividades delictivas. Asimismo, se cuenta con políticas sobre personas expuestas políticamente (PEPs), lo cual permite contar con sistemas apropiados de manejo de riesgo para determinar si el cliente o beneficiario real es una persona políticamente expuesta, contando con una base de datos sobre la información de sus empresas, ingresos, cargo, lugar de trabajo.

Resultados Financieros de Inmobiliaria Mesoamericana

Al cierre de abril de 2023, los ingresos de Inmobiliaria Mesoamericana totalizaron en US\$1,328 miles, evidenciando un incremento de 26.4% (US\$277 miles). Cabe destacar que la principal fuente de ingresos de la institución proviene de actividades de arrendamiento, las cuales concentran el 68.5% de los ingresos totales (abril 2022: 84.3%), equivalente a US\$910 miles; mismas que registraron un ligero incremento de 2.8% (+US\$24.7 miles), dicha variación obedece a una tendencia al alza en el canon estipulado en los contratos que la entidad posee con compañías relacionadas específicamente por arrendamiento de maquinaria y vehículos.

Por su parte, los costos por arrendamiento se ubicaron en US\$191 miles, disminuyendo interanualmente en 17.8% (-US\$41.39 miles), debido principalmente a menores gastos por depreciación de los bienes dados en arrendamiento, asociado al período de vida útil de estos. Por lo anterior, la utilidad bruta se ubicó en US\$719 miles, reflejando un incremento interanual de 10.1% (+US\$66.1 miles), lo que generó un margen bruto⁵ de 79.0%, mejorando su posición respecto al reportado en abril 2022 (73.7%).

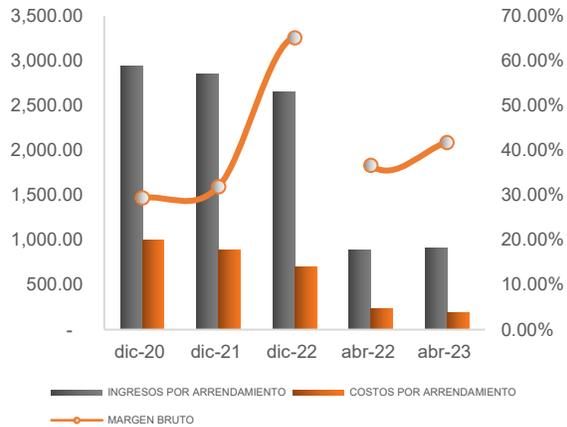
En cuanto a los gastos operacionales, estos totalizaron en US\$236 miles, reportando una contracción de 17.5% (+US\$50.0 miles), producto de la disminución en otros gastos 62.7% (-US\$89.5 miles) dicha variación obedece a menores comisiones y otros gastos netos, por su parte, los gastos administrativos incrementaron en 27.5% (+US\$39.4 miles) por mayores gastos de personal. Es necesario destacar que los niveles de eficiencia operativa siguen siendo adecuados y congruentes con los lineamientos estratégicos de la compañía, al reportar un bajo indicador de gastos operacionales a ingresos totales de 17.8% (abril 2022: 27.2%).

³ Endeudamiento patrimonial: Pasivos/ Patrimonio

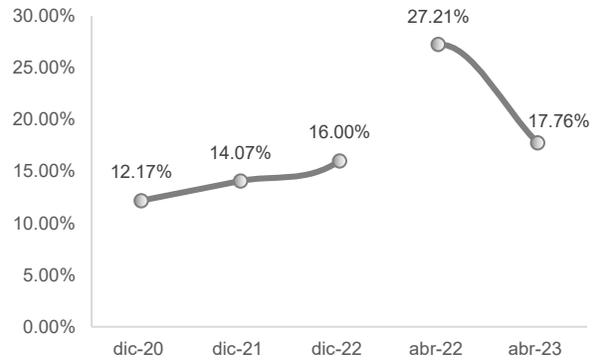
⁴ Endeudamiento financiero: Pasivos/Activos

⁵ Margen de venta: Utilidad bruta/Ingresos por arrendamiento

INGRESOS TOTALES Y MARGEN DE VENTA (MILES US\$ Y %)



EFICIENCIA OPERATIVA (%)

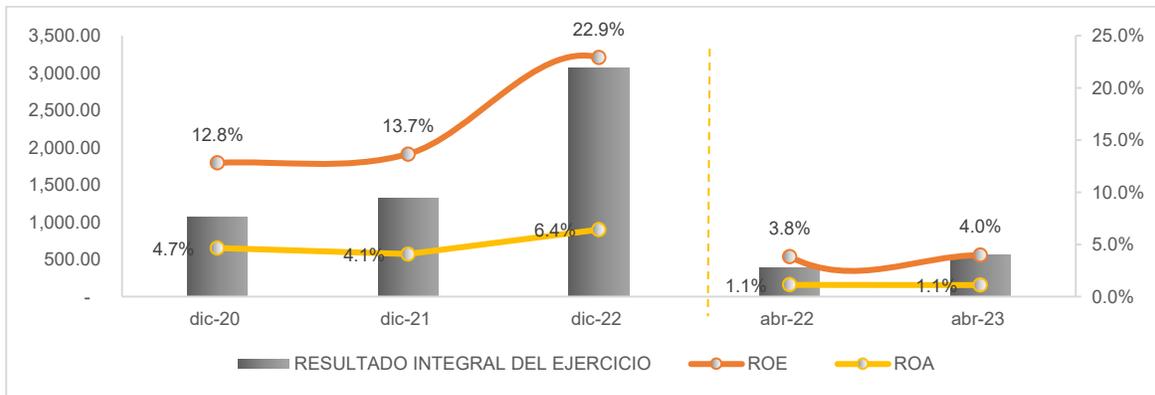


Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Como parte del enfoque estratégico de Inmobiliaria Mesoamericana, las operaciones de intermediación financiera han cobrado mayor relevancia a través de la colocación de créditos de capital de trabajo, líneas de crédito rotativas y factoraje, así como préstamos a compañías relacionadas. En ese sentido, los ingresos financieros a abril 2023 alcanzaron los US\$418 miles, evidenciando un crecimiento de +US\$253 miles. Dichas operaciones han sido financiadas a través de la colocación de títulos valores y otras obligaciones financieras, cerrando en US\$184 miles en gastos financieros, los cuales muestran un incremento de +US\$133.3 miles.

A la fecha de estudio, los otros ingresos cerraron en US\$418 miles (abr 2022: US\$165 miles) reportando una expansión de US\$253 miles, los cuales se vieron favorecidos por mayores operaciones de préstamos con clientes y ante menores costos, la utilidad neta se ubicó en US\$555 miles, reportando una tasa de crecimiento interanual de 44.3% (US\$170.4 miles), lo que permitió que la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) se posicionara en 4.0%, ligeramente mayor al 3.8% registrado en abril 2022. Por su parte, la rentabilidad sobre activos (ROA), se mantuvo estable, ubicándose en 1.1% (abril 2022: 1.1%).

UTILIDAD DEL EJERCICIO E INDICADORES DE RENTABILIDAD (MILES US\$ Y %)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Presencia Bursátil

Emisión de Papel Bursátil – PBIMSA03

La emisión se compone por Papeles Bursátiles, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo de Inmobiliaria Mesoamericana. Los valores emitidos son obligaciones negociables (títulos de deuda). La emisión se encuentra dividida en una serie de tramos por la suma de hasta US\$20 millones de dólares de los Estados Unidos de América, para un plazo de once años.

DETALLE DE LA EMISIÓN

Monto Emisión	Plazo Máximo de Emisión	Valor Nominal Unitario
US\$ 20,000,000.00	132 meses	US\$ 100.00

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

A continuación, se establecen las principales características de la Emisión.

DATOS BASICOS DE LA EMISIÓN

Nombre del emisor	Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V.
Denominación:	PBIMSA03
Clase de Valor:	Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. El monto de la emisión es de veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$20,000,000.00). Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos, siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda esta cantidad.
Monto máximo de la emisión:	Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00).
Valor mínimo y múltiplos de contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:	
Moneda de Negociación:	En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.
Plazo de la emisión:	El plazo máximo del programa de emisión es de once años contados a partir de la fecha de la autorización de inscripción de la emisión por parte de la Bolsa de Valores de El Salvador, dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos de deuda: i) desde 15 días hasta 3 años, ii) dentro de los once años de autorización para su negociación, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos del Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán estar garantizados con alguna de las siguientes figuras, o una combinación de dos o más de ellas: a) Garantías Reales, con activos tangibles o intangibles: a.1) Dentro de las garantías reales tangibles se podrán considerar la constitución de Hipotecas sobre bienes inmuebles que la emisora posea a su nombre al momento requerido, o bien Prendas con o sin desplazamiento a constituirse sobre bienes muebles de su propiedad, tales como maquinaria, inventarios de materia prima, vehículos, entre otros similares. a.2) Para garantías reales sobre activos intangibles se podrán considerar Prendas sobre cuentas por cobrar determinadas o inversiones que Inmobiliaria posea en un futuro. b) Avales: b.1) Los Avales podrán ser garantías fiduciarias otorgadas por entidades afiliadas a Inmobiliaria, que formen parte del grupo empresarial al que pertenece. c) Bancarias: c.1) Dentro de las garantías bancarias se podrán otorgar Fianzas Bancarias, emitidas por instituciones reguladas. d) De seguros: d.1) También podrán ser consideradas las Fianzas de Aseguradoras reguladas. d.2) Seguros de Crédito se podrán contratar para garantizar alguna emisión. No obstante, lo anterior se podrán emitir tramos sin una garantía específica. Las garantías antes indicadas podrán tener las características siguientes: 1. El plazo de vencimiento será igual o mayor a la caducidad de la emisión, pero permanecerá vigente hasta la completa cancelación del tramo garantizado; 2. En caso de ser una garantía real, su monto será al menos de un ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo garantizado; 3. Las garantías reales deberán estar debidamente inscritas en el registro correspondiente; 4. En caso de cancelación o vencimiento de alguna garantía, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. deberá sustituir dicha garantía por otra u otras de características análogas; 5. Las sustituciones deberán efectuarse conforme a las regulaciones aplicables para el manejo de las garantías de las emisiones aprobadas por el Comité de Normas y por la Bolsa de Valores de El Salvador; 6. Los detalles de la garantía a otorgar deberán expedirse con la mayor claridad posible para información oportuna en el momento de la colocación del tramo; 7. Los documentos de la garantía se presentarán de acuerdo con el plazo establecido en la NRP-10 conforme se realicen las negociaciones de los tramos que cuenten con dicha garantía. 8. De ser necesario, la ejecución de la garantía se realizará conforme a las reglas del proceso mercantil correspondiente. El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrán ser amortizados mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, y los intereses se podrán pagar mensual, trimestral, semestral o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago. Capital e intereses se pagarán a partir de la fecha de colocación a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en: 1. CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un "Reporte" en el cual detallará la información de la emisión a pagar; 2. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme, y el día establecido para el pago de capital o intereses a más tardar a las 9:00 a.m., si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; 3. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; 4. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del Emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada Participante Directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin;
Garantía de la Emisión:	
Forma de pago:	

	<p>5. Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores;</p> <p>6. El último pago de capital e intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del Papel Bursátil;</p> <p>7. Cuando los pagos vengzan en día no hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente;</p> <p>8. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América;</p> <p>9. Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad;</p> <p>10. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.</p>
Destino de los recursos:	<p>Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán utilizados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., en reestructuración de deuda y como capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros.</p>
Negociabilidad:	<p>En la Bolsa de Valores de El Salvador por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación en mercado primario será notificada a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante notificación por escrito del Representante Legal o apoderado de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. debidamente legalizada por notario. Los Papeles Bursátiles se podrán colocar a descuento o a valor nominal devengando una tasa de interés establecida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.</p> <p>Cuando la colocación sea a descuento, esta otorgará a sus tenedores una ganancia producto del diferencial entre el precio de adquisición por parte del inversionista y el precio de redención por parte del emisor en el caso de que el inversionista los mantenga hasta su vencimiento; o su precio de venta, en el caso de que este opte por venderlos en el mercado secundario antes de su fecha de amortización.</p> <p>Cuando la colocación sea a valor nominal devengando una tasa de interés, pagará intereses de forma periódica, ya sea con tasa fija o variable, con diferentes modalidades de amortización de capital y con un plazo máximo de tres años, de la siguiente manera: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. Cuando se trate de una tasa fija, el emisor establecerá la tasa a pagar previo a la colocación de cada tramo. Cuando se trate de una tasa variable, la tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP) para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a cualquiera de los plazos que sean publicados por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar para el cálculo de la tasa de interés otras tasas de referencia reconocidas y aceptadas internacionalmente. En estos casos la tasa de interés de cada tramo y los reajustes se calcularán sobre la base de la Tasa correspondiente publicada como máximo en los siete días anteriores a la fecha de la primera negociación de cualquier tramo o al reajuste. Cuando la tasa de interés sea variable a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Los reajustes de la tasa de interés deberán de ser comunicados por el emisor especificando el cálculo de la tasa de referencia y la sobretasa. La notificación se deberá remitir a la Bolsa por los medios que ésta determine, a más tardar el día hábil siguiente de la publicación de la tasa de referencia, adjuntando una copia de la publicación que fue base para el reajuste.</p>
Rendimiento o Tasa de interés:	<p>En caso de mora en el pago de capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital.</p>
Interés Moratorio:	<p>El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses, el capital podrá ser amortizado de manera mensual, trimestral, semestral, anual o pagado al vencimiento. En caso de que Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., se encuentre en situación de insolvencia de pago, quiebra, u otra situación que impida la normal operación de su giro, las obligaciones del emisor serán cubiertas a sus acreedores, incluyendo todos los papeles bursátiles de la presente emisión, con los flujos de las garantías presentadas; y solamente en su defecto, de conformidad a la normativa vigente aplicable al Mercado de Valores y el derecho común.</p>
Amortización de Capital:	<p>Si en relación con un tramo, uno o más eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fueren subsanados, el Tenedor registrado de dicho título valor podrá, mediante notificación por escrito al Agente de Pago, con copia al Emisor y presentación del respectivo título valor al Agente de Pago, declarar dicho título valor de plazo vencido y exigir el pago inmediato del Capital y los intereses acumulados.</p>
Prelación de pagos:	
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial:	

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Custodia y Depósito

La emisión del Papel Bursátil representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), para lo cual será necesario presentar la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero a la que se refiere el párrafo final del artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Factores de Riesgos asociados a la Emisión

Riesgo de Liquidez. Es el riesgo que un inversionista no pueda obtener liquidez financiera mediante la venta del papel bursátil en el mercado secundario local o mediante la realización de operaciones de reporto a nivel local. A pesar de que el riesgo en mercado secundario existe, la experiencia en el mercado demuestra que se trata de valores potencialmente líquidos, por lo que el inversionista puede realizar operaciones de venta o reportos con facilidad.

Riesgo de Mercado. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podrían incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios del papel bursátil por variaciones en las tasas de interés del mercado y otras variables exógenas.

Riesgo de Tasa de Interés. Es el riesgo de cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de similar plazo y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa fija de la presente emisión de papel bursátil.

Riesgo de incumplimiento de obligaciones. Es el riesgo que el emisor incumpla las obligaciones de hacer y no hacer que respaldan el papel bursátil. En caso de incumplimiento, cada tenedor de papel bursátil tendrá derecho a que pueda exigir la petición de cumplimiento de lo establecido y podrá iniciar las acciones ordinarias o ejecutivas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil.

Factores de Riesgo asociados al Emisor

Riesgo	Descripción	Mitigante
Riesgo de Crédito	Se refiere a la probabilidad de no recuperar parcial o totalmente un préstamo otorgado por COQ bajo las condiciones contratadas.	Cada operación cuenta con su respectiva garantía.
Riesgo de Tasa de Interés	Es el riesgo de que variaciones en la tasa de interés resulten en un impacto negativo en los ingresos financieros y costo del fondeo, afectando así el margen de ganancias de Casa de OroQ.	Cada operación está ajustada con un spread adecuado, el cual está definido por la Junta Directiva en el plan estratégico. Adicionalmente, se realiza un adecuado calce de plazos entre activos y pasivos.
Riesgo de Portafolio de Inversión	Es el riesgo de que movimientos en los precios de mercado generen un deterioro de valor en las posiciones del portafolio de inversión, causando un impacto negativo en la rentabilidad de Casa de OroQ.	Cartera de clientes de distintos rubros, países y actividades económicas.
Riesgo de liquidez	Es la posibilidad de no poder atender las obligaciones que se presenten ya sea por movimientos extraordinarios o inesperados o por descuadre entre los vencimientos de los activos y los pasivos.	Adecuado control del flujo de caja, clasificación de clientes por tipo de rubro al que pertenecen y su comportamiento de pago, adecuado control de gastos y adicionalmente cumplir con la estrategia establecida por la JD en cuanto al presupuesto.
Riesgo reputacional	Es la posibilidad de incurrir en pérdidas, producto del deterioro de la imagen y confiabilidad de la entidad, debido al incumplimiento de leyes, normas, lavado de dinero, entre otras.	Se ha establecido una metodología para la gestión crediticia, donde se tienen controles como formularios de "conoce a tu cliente", nuevos sistemas que permiten la administración de la cartera de forma más automatizada, plan de comunicación fluido entre las partes involucradas en el proceso crediticio, entre otras.
Riesgo operativo	Es el potencial de pérdidas debido a fallas en los procesos, el personal, los sistemas de información y a causa de acontecimientos externos; incluyendo el riesgo legal.	Dado que las operaciones se han migrado a un sistema centralizado, se tiene menos oportunidad de incurrir en este riesgo.
Riesgo de Tecnología	Se refiere a la vulnerabilidad de los sistemas automatizados de Casa de OroQ, en cuanto a pérdida de comunicación en la red o fallas técnicas prolongadas de los servidores; asimismo, a la pérdida de archivos e información debido a la presencia de malware o accesos no autorizados, lo que afectaría la continuidad de la operación y debilitaría la seguridad e integridad de los datos.	Manejo de tokens para las transacciones interbancarias, se mantienen controles a nivel de equipos, tales como ubicación y protección, seguridad en cableado o mantenimiento periódico de equipos, controles de vulnerabilidades técnicas, entre otros.

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Sistema de Gestión Integral de Riesgos

El Sistema de Gestión Integral de Riesgos, que tiene la responsabilidad de identificar, medir, controlar, monitorear e informar todo sobre los riesgos arriba descritos, tiene dos componentes:

Unidad de Riesgo: esta área tiene la responsabilidad de:

1. Asegurarse de que se cuente con procesos y procedimientos escritos que estén de acuerdo con el tamaño, estructura y responsabilidad de la inmobiliaria Mesoamericana.
2. Establecer un sistema de autoevaluación de todas las áreas, que permita el monitoreo adecuado del Riesgo Operacional, asegurándose de que cada área establezca los parámetros adecuados en función a su estructura y responsabilidades.
3. Verificar que las acciones correctivas que surjan del proceso de autoevaluación sean adecuadas tanto en contenido, como en tiempo de resolución.
4. Mantener informados al Comité de Riesgo y a la Junta Directiva de las acciones correctivas que surjan en el Proceso de Autoevaluación, asegurándose de que las áreas cumplan con los tiempos estipulados para su resolución;
5. Proponer a la Junta Directiva los límites de tolerancia a la exposición para cada tipo de riesgo.

Gerencia General: tendrá la responsabilidad de:

1. Velar porque la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la Gestión Integral de Riesgos.
2. Asegurar e informar al Comité de Riesgo y a la Junta Directiva la correcta ejecución de las estrategias y políticas aprobadas.
3. Aprobar las metodologías de gestión de cada uno de los riesgos.
4. Requerir y dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos a los límites de exposición o deficiencias reportadas.

Prácticas y Políticas del Emisor en materia de Gestión de Riesgo

Inmobiliaria Mesoamericana y su Grupo Corporativo cuenta con una adecuada estructura organizacional y niveles jerárquicos; así como las políticas y procedimientos que permiten una correcta gestión.

La labor de la Junta Directiva como el encargado de aprobar las estrategias para el logro de los objetivos; así como cada una de las nuevas operaciones de negocios, y la Gerencia General a cargo del control de la organización y la adecuada segregación de funciones. Se cumple de forma periódica con requerimientos de control y supervisión de las áreas e instituciones involucradas.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Descripción de las Políticas:

Política Integral de Riesgo:

Consiste en el documento donde se determinan los riesgos que pueden afectar a la empresa, para generar estrategias que se anticipen a ellos y los conviertan en oportunidades de rentabilidad para así mantener la continuidad del negocio asegurando la adaptabilidad a los cambios del entorno.

Políticas de Comunicación:

La política de comunicaciones es un conjunto de lineamientos que sirven de referencia a las decisiones y actuaciones de los miembros de la organización en cuanto a los procesos de comunicación se refiere.

Política general de créditos:

Establece las condiciones bajo las cuales se otorgan los créditos, definiendo tanto a sujetos elegibles, actividades o sectores elegibles, condiciones generales, garantías aceptadas, instancias de aprobación.

Políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y activos:

Tiene por objeto establecer medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita.

Código de Conducta:

Directrices cuyo propósito es informar el comportamiento esperado de los colaboradores de la organización, a fin de prevenir prácticas que no sigan la línea de la misión, visión, valores y objetivos de la compañía.

Proyecciones Financieras Inmobiliaria Mesoamericana

De acuerdo con el análisis de las proyecciones financieras, el emisor muestra adecuados indicadores financieros, de solvencia y cobertura de intereses, considerándose razonables y sin que afecte el desempeño financiero de la entidad.

Por su parte, con la finalidad de evaluar los niveles de cobertura y capacidad de pago del emisor, se han considerado las siguientes variables para realizar el análisis de sensibilidad. En este sentido, dichas variables son clave para el desempeño de la compañía y podrían estar expuestas a los cambios en el mercado:

ESCENARIOS DE SENSIBILIDAD Y RESULTADO PROMEDIO 2023-2032 (%)			
VARIABLES DE SENSIBILIDAD	Base	Moderado	Pesimista
Canon mensual por arrendamiento	143,531	135,000	125,000
Rendimiento de cartera a terceros	11.0%	9.0%	7.0%
Costo por emisión de PB	7.5%	8.0%	8.5%
Ingresos por arrendamiento NUEVO CAPEX	10.5%	9.0%	7.0%
RESULTADOS PROMEDIO			
Ebitda	1,961,546	1,860,033	1,741,033
Ebitda/Gastos Financieros	1.9	1.8	1.6
Ebitda + Ingresos Financieros/Gastos Financieros	3.2	2.7	2.3
Deuda Financiera/Ebitda	18.2	19.4	21.0
Papel Bursátil/Ebitda	12.1	12.9	14.0
Margen Bruto	63.0%	61.3%	59.2%
Margen Operativo	38.8%	36.1%	32.5%
Margen Neto	40.6%	30.3%	18.6%
ROA	2.0%	1.4%	0.9%
ROE	6.4%	5.1%	3.3%

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

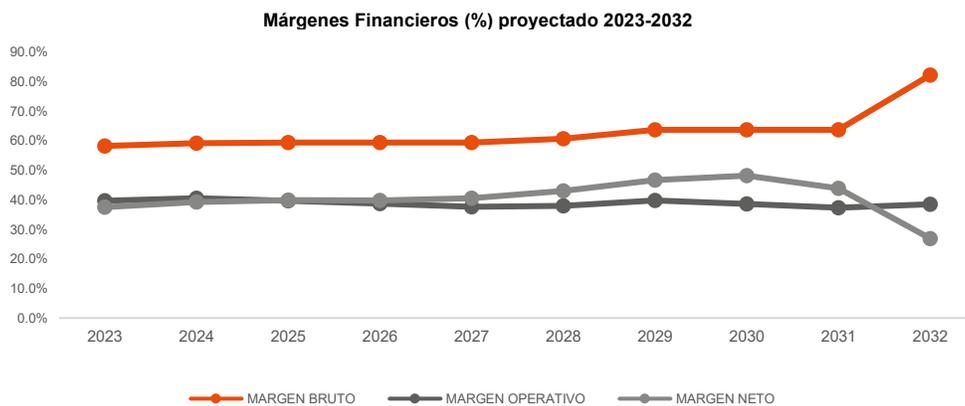
Escenario base

Inmobiliaria Mesoamericana sustenta sus ingresos proyectados a través de los contratos de arrendamiento con sus relacionadas, que incluyen arrendamiento de terreno, edificio, inmuebles y maquinarias (1 máquina impresora troqueladora Flexo Folder G. Midlline DRO y 1 Impresora Troqueladora Rotativa DRO 1628) utilizados para operar la planta industrial en la cual se fabrica principalmente cartón corrugado para el mercado centroamericano por su empresa relacionada (CARSA). Adicionalmente, la Inmobiliaria contempla una segunda fuente de ingresos derivada de intereses cobrados a terceros, los cuales estarían relacionados a fondos colocados en líneas de crédito devengando una tasa de interés del 11% anual. Bajo esta línea, la Inmobiliaria prevé que los ingresos por arrendamiento muestren un decrecimiento durante el período 2023-2032. Por su parte, se estima que los ingresos por intereses cobrados a terceros presenten una tasa de crecimiento promedio de 5.6% durante el período proyectado.

En cuanto a los costos proyectados de la Inmobiliaria, se estiman que estos se mantendrán compuestos principalmente por la depreciación, la cual reportará una contracción del 12% en el periodo proyectado (2023-2032) por menores arrendamientos estimados. De acuerdo con los costos de la emisión, se prevé que la Inmobiliaria pague una tasa mensual del 7.5% a lo largo del período de la emisión.

Por su parte, los gastos de operación se estiman que tengan un crecimiento anual compuesto del 4.5% durante el período 2023-2032, dicha cuenta se encuentra integrada principalmente por los gastos administrativos. En cuanto a los gastos financieros integrados por intereses pagados, exhibirán un CAGR 2.4% para el período proyectado.

Derivado del comportamiento en los ingresos y egresos reportados por la compañía, la utilidad neta promedio de US\$984,695 miles. Derivado de lo anterior el rendimiento sobre el patrimonio (ROE) promedio cerrará en 6.4%; mientras que el rendimiento sobre los activos (ROA) promedio se situará en 2.0%.



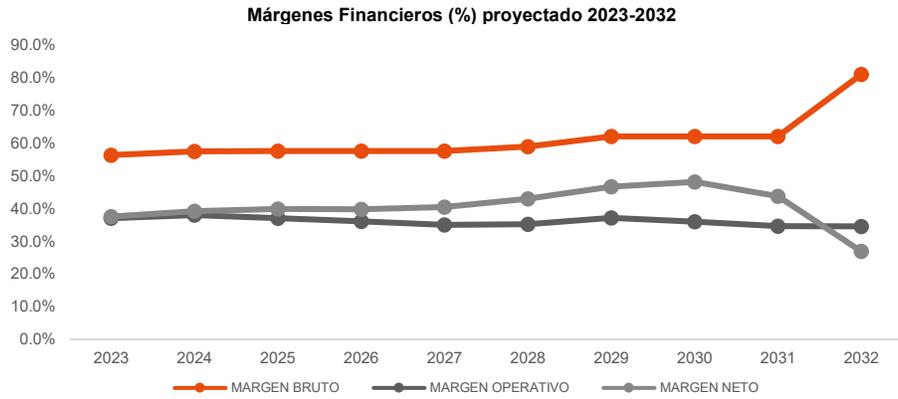
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Respecto a las proyecciones financieras de IME para el período 2023-2032, se observa un comportamiento estable del EBITDA, como resultado de la generación de ingresos de la compañía, principalmente por el incremento progresivo de los ingresos por intereses de la colocación de préstamos. Lo anterior permitirá que la cobertura promedio del EBITDA sobre los gastos financieros se ubique en 1.9 veces.

Escenario moderado

Desde un escenario moderado, el Emisor estima que, para el período proyectado los ingresos por actividades de arrendamiento se contraigan en un 4.3%, en ese sentido, estaría obteniendo un canon mensual de US\$135,000 miles. Por su parte, los ingresos provenientes de los intereses cobrados a terceros reportaran una tasa de crecimiento anual de 5.6% para el período proyectado (2023-2032), los cuales devengarán una tasa de rendimiento del 9.0% menor en 2.0 p.p. respecto al escenario base. Asimismo, se ha contemplado dentro del escenario moderado que la tasa de interés por la nueva emisión PBMSA03 incremente 0.5 p.p., manteniéndose los demás factores constantes.

En este sentido, conforme a los resultados reflejados en el análisis de sensibilidad moderado, se observa una ligera disminución en los indicadores de rentabilidad, presentando un ROE y ROA promedio de 5.1% y 1.4% respectivamente (Escenario Base: ROE:6.4%; ROA: 2.0%), lo que demuestra un comportamiento estable en los principales indicadores de Inmobiliaria Mesoamericana.



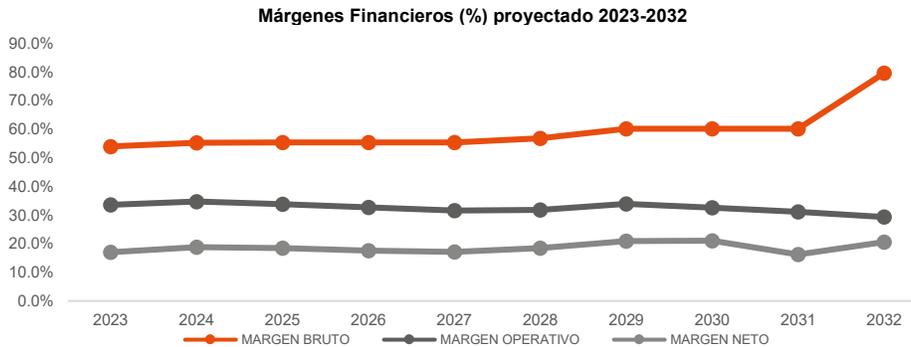
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / **Elaboración:** PCR

En cuanto a la cobertura de costos financieros de IME, tomando en consideración el análisis de sensibilidad moderado; al relacionar el EBITDA sobre los gastos financieros de la entidad, la cobertura promedio resulta en 1.8 veces durante el período proyectado (2023-20321), evidenciando una buena capacidad para responder a sus compromisos financieros.

Escenario Pesimista

Por su parte, al realizar el análisis de sensibilidad bajo un escenario pesimista se toma en consideración que la tasa de rendimiento de los préstamos otorgados a terceros se reduzca en 3.0 p.p. Asimismo, se ha contemplado dentro del escenario pesimista que la tasa de interés por la nueva emisión PBIMSA03 incremente 1.0 p.p., manteniéndose los demás factores constantes.

En este sentido, conforme a los resultados reflejados en el análisis de sensibilidad pesimista, se observa que los principales indicadores de rentabilidad muestran una mayor contracción, presentando un ROE y ROA promedio de 3.3% y 0.9% respectivamente (Escenario Base: ROE: 6.4%; ROA: 2.0%). Sin embargo, dichos indicadores siguen presentando niveles positivos de rentabilidad.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / **Elaboración:** PCR

Tomando en consideración el análisis de sensibilidad pesimista, la relación del EBITDA sobre los gastos financieros otorga una cobertura promedio para el período proyectado (2023-2032) de 1.6 veces, reflejando una buena capacidad para responder a sus compromisos financieros.

Resumen de Estados Financieros no Auditados

Inmobiliaria Mesoamericana

BALANCE GENERAL (MILES DE US\$)						
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	abr-22	abr-23
ACTIVOS						
EFFECTIVO	139	49	246	969	1,564	1,846
INVERSIONES Y VALORES A CORTO PLAZO	-	-	1,031	1,005	-	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	35	3,006	4,797	7,091	5,565	13,385
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	-	-	54	5,615	11,649	9,253
PRÉSTAMOS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	54	4,404	10,691	8,335	-	-
CUENTA RESTRINGIDA FONDO DE TITULARIZACIÓN	220	220	220	-	-	-
ESTIMACIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES	-	-	-	-	69	219
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	84	141	140	136	215	97
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	531	7,819	17,178	23,151	18,924	24,361
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS LP	3,500	1,500	1,500	4,960	1,500	5,960
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	7,726	7,809	8,042	13,430	8,042	13,430
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5,102	5,136	4,951	6,077	5,284	6,187
ACTIVO POR DERECHO DE USO	820	621	544	87	105	79
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-	-	-	46	29
TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE	17,149	15,066	15,037	24,554	14,977	25,684
TOTAL ACTIVOS	17,680	22,884	32,216	47,705	33,901	50,045
PASIVOS						
PORCIÓN CORRIENTE DE PASIVO FINANCIERO POR TITULARIZACIÓN A LARGO PLAZO	996	562	607	-	-	-
PORCIÓN CIRCULANTE PRÉSTAMO BANCARIO A LARGO PLAZO	190	860	332	631	884	1,783
PORCIÓN CORRIENTE DE PASIVO POR ARRENDAMIENTO	177	103	57	24	22	25
PAPEL BURSÁTIL POR PAGAR A CORTO PLAZO	-	6,515	9,000	16,602	10,000	17,240
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	485	437	66	303	351	436
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	40	82	112	105	242	371
INTERESES POR PAGAR	35	35	38	76	68	83
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA POR PAGAR	103	162	189	337	78	138
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	2,026	8,756	10,401	18,078	11,645	20,076
PASIVO FINANCIEROS DE TITULARIZACIÓN A LARGO PLAZO	3,366	2,804	2,197	-	-	-
PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO	379	341	553	10,346	2,471	11,106
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	223	120	96	72	88	63
PAPEL BURSÁTIL POR PAGAR A LARGO PLAZO	-	-	8,208	4,256	8,500	3,256
PASIVO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	929	1,040	1,121	1,575	1,167	1,604
OBLIGACIÓN LABORAL Y PROVISIONAL DE RETIRO VOLUNTARIO	-	-	-	4	5	10
CERTIFICADOS DE INVERSIÓN DE DEUDA A LP	3,500	1,500	-	-	-	-
TOTAL PASIVO NO CIRCULANTE	8,397	5,805	12,174	16,252	12,231	16,039
TOTAL PASIVOS	10,423	14,561	22,575	34,330	23,876	36,115
PATRIMONIO						
CAPITAL SOCIAL	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302
RESERVA LEGAL	302	395	494	460	460	460
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	499	463	427	1,071	427	1,071
UTILIDADE RETENIDAS	3,233	4,097	5,100	6,478	6,452	9,542
UTILIDADES (PÉRDIDAS) DE PERÍODO	921	1,067	1,318	3,064	384	555
TOTAL PATRIMONIO	7,256	8,323	9,641	13,375	10,025	13,930
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	17,680	22,884	32,216	47,705	33,901	50,045

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (MILES DE US\$)						
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	abr-22	abr-23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	2,873	2,943	2,854	2,655	886	910
COSTO DE ARRENDAMIENTO	990	997	889	702	233	191
UTILIDAD BRUTA	1,883	1,946	1,965	1,953	653	719
OTROS INGRESOS	-	189	714	2,710	165	418
INGRESOS POR OPERACIONES DE PRÉSTAMOS A CLIENTES	-	106	480	680	165	418
GANANCIA POR AJUSTE AL VALOR RAZONABLE	-	83	234	2,030	-	-
GASTOS DE OPERACIÓN	374	442	581	753	286	236
GASTOS ADMINISTRATIVOS	239	284	333	424	143	183
OTROS GASTOS	135	158	248	329	143	53
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,509	1,693	2,099	3,910	532	901
(GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS NETOS	394	289	445	242	50	184
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,116	1,404	1,654	3,668	482	717
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	195	337	337	604	97	163
UTILIDAD NETA	921	1,067	1,318	3,064	384	555
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	-	-	-	-	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	921	1,067	1,318	3,064	384	555

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	abr-22	abr-23
LIQUIDEZ						
LIQUIDEZ GENERAL	0.15	0.87	1.63	1.28	1.63	1.21
LIQUIDEZ INMEDIATA (SIN INVENTARIOS Y CXC)	0.11	0.02	0.14	0.43	1.15	0.55
CAPITAL DE TRABAJO SIMPLE	- 1,495.25	- 937.62	6,777.40	5,072.98	7,279.19	4,284.92
RENTABILIDAD						
MARGEN BRUTO	65.5%	66.1%	68.9%	73.6%	73.7%	79.0%
MARGEN OPERATIVO	57.2%	51.1%	48.5%	45.2%	41.4%	53.1%
MARGEN NETO SOBRE INGRESOS	31.8%	29.4%	31.9%	65.1%	36.6%	41.8%
ROE (12 MESES)	14.5%	12.8%	13.7%	22.9%	3.8%	4.0%
ROA (12 MESES)	6.0%	4.7%	4.1%	6.4%	1.1%	1.1%
EFICIENCIA						
GASTOS OPERACIONALES/INGRESOS TOTALES	11.3%	12.2%	14.1%	16.0%	27.2%	17.8%
MARGEN BRUTO/GASTOS DE OPERACIÓN (VECES)	5.04	4.40	3.38	2.59	2.28	3.05
ENDEUDAMIENTO/APALANCAMIENTO						
RAZON DE ENDEUDAMIENTO	59.0%	63.6%	70.1%	72.0%	70.4%	72.2%
DEUDA TOTAL A PATRIMONIO - VECES	1.44	1.75	2.34	2.57	2.38	2.59
DEUDA FINANCIERA A PATRIMONIO - VECES	1.19	1.53	2.18	2.39	2.19	2.40
ACTIVOS/PATRIMONIO	2.44	2.75	3.34	3.57	3.38	3.59
PATRIMONIO A ACTIVO TOTAL	41.0%	36.4%	29.9%	28.0%	29.6%	27.8%

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.



Casa de OroQ

POLÍTICA INTEGRAL

POLÍTICA INTEGRAL

Tabla de contenido

1.	NUESTRA IDENTIDAD	3
2.	NUESTRA CREENCIA EN UNA ÉTICA REALISTA.....	3
	a. GRUPOS DE INTERÉS.....	4
	b. PAUTAS DE CONDUCTA	4
3.	DE LA CONFIDENCIALIDAD	4
4.	EL COMPROMISO CORPORATIVO	4
5.	NIVELES DE CONDUCTA PARA HACER NEGOCIOS.....	5
6.	CONFLICTOS DE INTERES	5
7.	PRESERVACION DE LOS ACTIVOS	6
8.	INTEGRIDAD DE LIBROS, REGISTROS Y REPORTES	6
9.	LA CORTESIA EMPRESARIAL.....	6
10.	LA IMPARCIALIDAD AL EFECTUAR NEGOCIOS.....	6
11.	CONTRIBUCIONES POLÍTICAS.....	7
12.	EL FACTOR HUMANO.....	7
	a. ERRADICACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN, TRABAJO INFANTIL Y TRABAJO FORZOSO.....	7
	b. POLÍTICAS AMBIENTALES.....	7
	c. PARTICIPACIÓN EN LA COMUNIDAD	8
13.	DERECHOS DE ACCIONISTAS.....	8
	a. POLITICA DE INFORMACIÓN	8
	b. CONVOCATORIA Y AGENDA.....	8
	c. REPRESENTACIÓN Y DELEGACIÓN DE VOTOS	8
	d. CONFORMACIÓN DEL DIRECTORIO.....	8
14.	ASPECTOS DE PROCEDIMIENTOS Y CONTRALORIA	9

RECONOCIENDO:

Que es necesario contar con un conjunto de normas de carácter ético a fin de contribuir al gobierno de la conducta en el ámbito de los negocios.

SABEDORES:

Que uno de los activos más preciados en las relaciones comerciales es la integridad y que la existencia de un conjunto normativo de esta naturaleza persigue la determinación de un seguimiento cuidadoso de la forma de hacer negocios, así como el escrutinio de nuestras operaciones.

TENIENDO EN CUENTA:

Que el éxito del cumplimiento de las responsabilidades éticas y legales de la sociedad depende de la colaboración de cada uno de sus empleados, directores y accionistas.

Por lo que se acuerda emitir el siguiente manual de políticas integrales del grupo OroQ:

1. NUESTRA IDENTIDAD

OroQ se caracteriza por conducirse en el mercado con calidad y decencia, reconociendo que todo comportamiento ético guarda relación directa con la dignidad de la persona humana.

Tales características deben renovarse día a día dentro de nuestro giro ordinario, comprometiéndonos a llevar nuestros negocios con transparencia, respeto absoluto a la ley y a observar las disposiciones institucionales así como las reglamentarias.

Cada persona que labora en OroQ está enterada que su accionar diario está sujeto a estándares éticos claramente establecidos, y que de ocurrir una contravención a los mismos, es susceptible de ser sancionada en proporción al acto realizado. Por ello se confía en el buen sentido de cada persona para adoptar la conducta más adecuada que se requiere para lograr el cumplimiento y la observancia de estas normas; ello incluye encontrar el momento más apropiado y decidir oportunamente sobre el curso de la conducta más adecuada.

En OroQ se confía en la cooperación de todas las personas involucradas en el giro normal de la empresa, a fin de continuar cimentando la buena reputación existente la cual se apoya en la coherencia ética entre el mensaje y el comportamiento diario de sus empleados y funcionarios.

2. NUESTRA CREENCIA EN UNA ÉTICA REALISTA

No hay una ética de empresa esencialmente distinta; no existe más que una ética que no varía según lugares, tiempos y ámbitos de actuación. El obrar es ético cuando resulta conforme con la naturaleza que tenemos, y esta naturaleza no cambia por el hecho de que actuemos en el campo privado, familiar, empresarial o social.

Con el propósito de evitar los abusos que se puedan presentar en el mundo de los negocios, en el ámbito comercial, en el laboral, así como en el accionar empresarial, se adoptan estas normas de Conducta que recogen la filosofía de carácter ético respaldada por los accionistas y directores de

la sociedad, con relación a sus trabajadores, clientes, instituciones bancarias, proveedores, financieras, comunidad local, nacional, internacional, así como el entorno ecológico.

Dentro de ese mismo contexto, OroQ se propone crear un ambiente sano de trabajo así como de desarrollo profesional, a fin de que las personas que laboren dentro de su organización no tengan que engañar a nadie para salir exitoso en su desempeño.

a. GRUPOS DE INTERÉS

OroQ ha identificado a sujetos interesados en el correcto funcionamiento de la sociedad, entre los cuales se incluyen accionistas, inversionistas, administradores, trabajadores, acreedores, clientes, entidades públicas de supervisión y regulación y competidores. Estos grupos de interés o stakeholders guardan una íntima relación con la sociedad por lo que deben tener a su disposición vehículos que les trasladen la misma información de que disponen los grupos de control.

b. PAUTAS DE CONDUCTA

Las relaciones a lo interno de OroQ se basan en el respeto irrestricto de la persona humana, sea empleado, ex-empleado, cliente, proveedor, competidor, director, accionista o autoridad. Por ello, no se privilegia la discriminación ni ningún abuso o violación a los derechos individuales de la persona humana.

Reconocemos que las personas que actúan con ética en el mundo de los negocios, son los verdaderos triunfadores. En esa misma línea sabemos que las personas que tienen una conciencia serena, poseen todo lo que hace falta para resistir la presión exterior y hacer lo que es justo en vez de optar por lo que resulta simplemente ventajoso o lucrativo.

La gestión de OroQ ha de ser éticamente correcta, no precisamente porque la ética sea rentable en el largo plazo, sino porque los negocios tienen lugar entre personas humanas.

3. DE LA CONFIDENCIALIDAD

Las personas que laboran en OroQ reconocen que existe un compromiso de su parte con la empresa en cuanto a que toda la información que es o será de su conocimiento no puede ser divulgada a terceros y que deberán guardar sus obligaciones de confidencialidad aun después del cese de su cargo.

4. EL COMPROMISO CORPORATIVO

Nuestro compromiso consiste en mantener y fortalecer día a día la buena reputación de nuestros actos comerciales así como el quehacer en general, de acuerdo a la ética para hacer negocios. La realización de nuestras actividades debe efectuarse de buena fe, con honestidad y apego irrestricto a las leyes, normas e instituciones.

Toda persona que posea una relación de dependencia con OroQ debe reconocer que sus actividades están normadas en los principios básicos de la ética empresarial, los cuales se apoyan en los siguientes valores: La verdad, la buena fe, la libertad, la lealtad, el crecimiento, la justicia, la

división del trabajo, la cooperación social, la paz social, y el bienestar de todos nuestros dependientes y consumidores.

Los directivos de la empresa además de resistirse al entorno poco ético, deben luchar por cambiarlo a través de la excelencia, la denuncia institucional, fomentando el comportamiento ético por la vía del ejemplo.

5. NIVELES DE CONDUCTA PARA HACER NEGOCIOS

Cualquier acto, negocio o gestión de OroQ deberá hacerse bajo los principios de la ética, reconociendo que el sujeto de la ética es y seguirá siendo la persona humana. La ética califica lo que “se hace” a la luz de lo que “se debe hacer”; juzga al hombre “como es” a la luz del hombre “cómo debe ser”.

Uno de los valores más arraigados en OroQ lo constituye la buena fama y reputación con que se cuenta en la comunidad de negocios; por ende existe el compromiso de mantenerla. En ese sentido reiteramos que como miembros de OroQ debemos cumplir la ley; debemos cumplir con nuestra palabra; con no comprometernos con más de lo que podemos hacer; y por no hacer compromisos que de antemano sabemos que no podemos cumplir.

El pago de cualquier descuento, rebaja, u otro tipo de reembolso, podrá efectuarse únicamente de acuerdo a las formas siguientes:

- a) La emisión de un crédito debidamente autorizado a la cuenta de una determinada persona, sea esta natural o jurídica;
- b) La emisión de un cheque de OroQ pagadero a la persona, sea natural o jurídica; o
- c) Una transferencia bancaria de la sociedad a la cuenta bancaria de un tercero en el país en el cual esta persona tiene negocios con cualquiera de nuestras afiliadas.

6. CONFLICTOS DE INTERES

Se entiende por conflicto de interés cualquier circunstancia en la que un trabajador de OroQ genere dudas en su protagonismo diario; esto es, que sus actos como trabajador carecen o aparentan adolecer de lealtad, honestidad, o bien que sus intereses personales se traslapen o choquen con los de OroQ.

Los conflictos de interés se presentan de varias formas, entre las que destacan: que el trabajador obtenga un empleo adicional al que ya tiene dado por un cliente o competidor; la aceptación de regalos desproporcionados, pagos por servicios de asesoría; concurrencia de los intereses de OroQ con negocios familiares del trabajador; poseer interés en un negocio de otra empresa que sea competidor; actuar como consultor de negocios de un cliente o de un proveedor.

OroQ espera que sus trabajadores sean leales y que esa lealtad brote fácilmente sin ataduras y libre de cualquier tipo de compromiso que sea incompatible con sus intereses. Consecuentemente todos los empleados tienen el deber moral de rechazar cualquier tipo de insinuación que se les haga en sus interacciones de índole financiera o de negocios, que sea incompatible a los principios y a las disposiciones de este cuerpo normativo.

Se recomienda que cualquier trabajador de OroQ que estime que cualquier conducta o actividad se le pueda calificar como un conflicto de interés, o bien que se presente una potencialidad de conflicto, debe abocarse con su superior inmediato para ventilarlo como corresponde.

7. PRESERVACION DE LOS ACTIVOS

OroQ posee activos de gran valor, algunos tangibles y otros intangibles. Por ello todo trabajador tiene el deber de preservarlos con responsabilidad y esmero. La conservación de activos incluye lo relacionado con la información confidencial con que se cuente, la cual debe ser guardada con esmero y cuidado. Dicha información incluye los estados financieros; los manuales; los presupuestos; las políticas; los planes estratégicos; la lista de personal; las marcas; las patentes; los resultados de las investigaciones; los procesos; los métodos de producción; las estrategias de mercadeo, los planes de nuevos negocios, los modelos de utilidad, las encuestas en general, las encuestas de clientes, los servicios de Internet, los correos electrónicos, las listas de precios, las estadísticas, las estructuras de costos, los modelos y diseños de productos pertenecientes a nuestros clientes y que han sido cedidos con el objeto de procesarlos en nuestras unidades, etc.

8. INTEGRIDAD DE LIBROS, REGISTROS Y REPORTE

Es política de OroQ que todos los libros, registros y documentos sean confiables y estén completos, debidamente custodiados y conservados. Las anotaciones contables y financieras deberán ser acompañadas de la documentación de soporte adecuada, bajo conceptos claros, y dentro de los plazos estipulados en los manuales internos, las leyes y los reglamentos. Los libros de registro de actas de Juntas Generales y Juntas Directivas serán manejados por la Secretaría del Directorio, cuidando que los mismos sean sustentados con apego a la Ley y velando por el respeto a los derechos de los accionistas.

9. LA CORTESIA EMPRESARIAL

Los trabajadores de OroQ no podrán recibir ni aceptar regalos en dinero o especie provenientes de clientes, proveedores o contratistas. Se exceptúan aquéllos provenientes de la conmemoración de alguna época alegórica, de atenciones razonables del negocio y siempre que se encuentren dentro de los parámetros de la cortesía. Cualquier actuación que pueda ser calificada como soborno está totalmente prohibida y no deberá aceptarse.

Los regalos efectuados por OroQ a sus clientes por razones estrictamente comerciales o por actividades promocionales, no serán prohibidas siempre que se encuentren dentro del criterio de la cortesía y de la legalidad.

10.LA IMPARCIALIDAD AL EFECTUAR NEGOCIOS

El otorgamiento o la recepción de pagos ilegales como “mordidas”, “gratificaciones” o “reconocimientos” son a todas luces inaceptables en OroQ; por ello la única forma de evitar esto es la de conducirse con transparencia, imparcialidad y honestidad.

Los trabajadores de OroQ deben siempre tener presente que los acuerdos expresos o tácitos con uno o varios competidores en materia de precios, condiciones de ventas, producción, delimitación

de territorio, son desleales y eventualmente ilegales. En caso de que surja alguna duda sobre el proceder en una transacción, el empleado, antes de comprometer a la empresa en una actividad que pueda ser cuestionada, presentará los hechos ante su superior o bien ante el Abogado de OroQ para determinar si existe o no un problema potencial.

11.CONTRIBUCIONES POLÍTICAS

OroQ como institución, al igual que cualquier trabajador suyo, evitará compromisos políticos, no fomentará relaciones estrechas con institutos políticos ni se involucrará en actividades proselitistas. No obstante ello, OroQ respeta que sus trabajadores, directores, accionistas y proveedores participen en los procesos políticos que deseen dentro de los límites de las leyes vigentes así como de la moral ciudadana, sin privilegiar candidatura política alguna, salvo excepciones muy especiales y a juicio del Comité Ejecutivo.

Ningún trabajador, director, accionista o proveedor que esté dentro de la empresa, puede hacer propaganda política ni influenciar a otro u otros - por cualquier medio - para que se enrole o apoye a una campaña proselitista determinada.

12.EL FACTOR HUMANO

OroQ reconoce la conexión que existe entre el talento y las habilidades de sus empleados, por lo que como empresa Socialmente Responsable está comprometida a:

- a) Respetar a la persona humana en todo el sentido de la palabra, propiciando las condiciones para que se desarrolle cada trabajador con dignidad.
- b) Prohibir el acoso racial, étnico, religioso, sexual, psicológico, a los trabajadores y/o aspirantes. La conducta de acosamiento incluye propuestas, bromas, intimidación, diferentes formas de comportamiento sexual, u otras conductas ofensivas tanto físicas como verbales.
- c) Velar por la salud de sus trabajadores así como de su ambiente de trabajo.
- d) Adoptar sistemas justos de compensación de acuerdo a los rendimientos, al igual que proveer de beneficios equitativos.

a. ERRADICACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN, TRABAJO INFANTIL Y TRABAJO FORZOSO

OroQ se compromete a brindar iguales oportunidades a todos los trabajadores, ofreciendo los ascensos y estímulos por los méritos y las habilidades de cada uno, sin discriminación de raza, credo, color, edad, sexo, incapacidad física o nacionalidad de origen o actual. Asimismo, OroQ se pronuncia en contra del trabajo infantil y trabajo forzoso por lo que no impulsara trabajo que resulte gravoso a la integridad y al normal desarrollo de la persona humana.

b. POLÍTICAS AMBIENTALES

OroQ considera el ambiente en su concepto integral por la interrelación existente entre los factores naturales y sociales que lo componen por lo que se considera que las acciones sobre

cualquiera de los factores tiene un impacto directo sobre el otro. En razón de lo anterior, OroQ se compromete a preservar y fomentar el medio ambiente para fomentar el bienestar social.

c. PARTICIPACIÓN EN LA COMUNIDAD

OroQ coadyuvara con los esfuerzos de organizaciones públicas y privadas en la consecución de objetivos y metas comunes de carácter local y estructural que faciliten el desarrollo sostenible de la zona. Con esta finalidad, OroQ trabaja de la mano con Fundación Sigma, institución que vela por promover la educación, la cultura y la salud a través de diferentes programas de apoyo a la comunidad.

13.DERECHOS DE ACCIONISTAS

a. POLITICA DE INFORMACIÓN

OroQ garantiza a sus accionistas el derecho de acceso a la información justa y regular promoviendo la divulgación y transparencia para que todos tengan acceso a información que les permita dar un seguimiento adecuado del estado de la Sociedad. Se promueve la mejora de los procesos de divulgación mediante el uso de sistemas electrónicos como puede ser el internet y cualquier otra tecnología. Asimismo, en atención al derecho de información se designa al Gerente General o Administrador como el canal inmediato para obtener información de la sociedad de manera expedita.

b. CONVOCATORIA Y AGENDA

A efectos de salvaguardar los derechos de los accionistas se reconoce la importancia de una temprana y eficaz convocatoria así como también de las decisiones relativas a agenda. En este sentido, OroQ establece que se podrá utilizar cualquier medio efectivo de comunicación que permita a los accionistas conocer que han sido convocados y a la vez que se les transmita los puntos de agenda para evitar una monopolización de la misma por parte del directorio de la Sociedad. En caso existiere algún requerimiento de los accionistas para introducir puntos en la agenda, este deberá ser incluido en la próxima sesión.

c. REPRESENTACIÓN Y DELEGACIÓN DE VOTOS

Se reconoce a los accionistas el derecho de representación para que puedan ejercer así sus derechos por medio de representantes habilitados a través de la delegación de votos. OroQ acepta la delegación del voto, sin embargo, este debe ser emitido de conformidad a las instrucciones del representado.

d. CONFORMACIÓN DEL DIRECTORIO

El Directorio es un órgano esencial en la Sociedad ya que cuando obra el Directorio, obra la sociedad a través de su órgano de ejecución. A raíz de lo anterior, se reconoce la

necesidad de incorporar directores independientes, es decir, que los miembros del directorio no sean empleados de la compañía y que no estén relacionados con la misma en razón de vínculos económicos o familiares.

Se reconocerá una remuneración a los Directores mediante pagos periódicos relacionados con su asistencia a las juntas generales.

14.ASPECTOS DE PROCEDIMIENTOS Y CONTRALORIA

El personal de auditoría interna de la sociedad será el principal encargado de vigilar constantemente sobre la observancia y la aplicación de estas normas; sin embargo, recae en el Director Legal Corporativo la labor de iniciar las pesquisas ante la denuncia o bien sospecha de cualquier caso que transgresión con la letra y espíritu de estas normas, a fin de conocer, recopilar y presentar un informe documentado y circunstanciado al Gerente para proceder como corresponde en caso se encuentre mérito.

La inobservancia al presente cuerpo normativo por parte de cualquier empleado, conllevará a la imposición de medidas disciplinarias que, según la gravedad del caso, pueden consistir en una amonestación verbal, escrita, la suspensión temporal o bien el despido. Se considera falta grave al hecho de que cualquier superior jerárquico esté enterado de un acto contrario a los principios y normas enunciadas en el presente cuerpo normativo, y no haga nada por evitarlo o corregirlo, o bien se abstenga de tomar las medidas correctivas del caso, o bien de hacerlo de conocimiento del nivel jerárquico que corresponda.

Este cuerpo normativo no constituye de forma alguna la única base para tomar las medidas disciplinarias correspondientes, ya que OroQ se reserva la facultad de tomar las medidas proporcionales a cada caso, así como de aplicar los procedimientos que la práctica aconseje.

CASA DE OROQ

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

I.	INFORMACION GENERAL DE CASA DE OROQ.....	3
II.	ACCIONISTAS.....	3
	1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el periodo y cuór.....	3
	2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y cuórum.....	3
III.	JUNTA DIRECTIVA.....	3
	1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.....	3
	2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado.	3
	3. Descripción de la política sobre la estructuración de los miembros de la Junta Directiva y su funcionamiento.....	4
IV.	ALTA GERENCIA.....	4
V.	COMITÉ DE CREDITOS.....	4
VI.	OFICIAL DE CUMPLIMIENTO.....	4
VII.	AUDITORIA INTERNA.....	5
VIII.	AUDITORIA EXTERNA.....	5

I. INFORMACION GENERAL DE CASA DE OROQ

CASA DE OROQ inicia sus operaciones a partir del trece de abril de dos mil doce, con la finalidad de dedicarse a todas y cualquier actividad financiera, industrial y comercial. Para el año dos mil veintidós, se adquirió una nueva sociedad en México, la cual no poseía operaciones al cierre del ejercicio.

Subsidiarias de CASA DE OROQ

- CASA DE LA FACTURA, S.A.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A.
- IM MESOAMERICANA MX, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

II. ACCIONISTAS

1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el periodo y cuórum.

Una Junta General Ordinaria, celebrada el día veintiséis de abril de dos mil veintidós, con un cuórum del 100% de los accionistas.

2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y cuórum.

No hubo.

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.

Hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós la Junta Directiva de la sociedad estuvo compuesta de la siguiente forma:

CARGO	NOMBRE
Director Presidente	Henry Yarhi
Director Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala
Director Tesorero	Armando Torres
Director Secretario	Oscar Armando Calderón Arteaga
Director	Alejandra Yarhi Deneke
Director	Alexis Weill

2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado.

La Junta Directiva sesionó en once ocasiones durante el año dos mil veintidós

3. Descripción de la política sobre la estructuración de los miembros de la Junta Directiva y su funcionamiento.

La Junta Directiva consistirá en no menos de tres ni más de siete miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán, por resolución, determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

Las reuniones de los Directores se efectuarán en la República de Panamá o en cualquier otro país y cualquier Director podrá estar representado y votar por apoderado o apoderados, en cualesquiera y todas las reuniones de los Directores.

Los Dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva podrá elegir uno o más Vicepresidentes, Subtesoreros, Subsecretarios y otros dignatarios, agentes y empleados que estime convenientes. Las facultades de los dignatarios y su autorización para representar a la compañía las fijará la Junta Directiva.

IV. ALTA GERENCIA

Al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós la Gerencia General ha estado a cargo de la Licenciada María Ingrid Durán Garay.

V. COMITÉ DE CREDITOS

El Comité de Créditos está conformado por los Directores de CASA DE OROQ. El cual funciona como un organismo delegado de cada una de las subsidiarias del grupo, encargado de conocer de primera mano las operaciones de financiamiento y la designación de la empresa del grupo con la que más convenga concretar el negocio, hasta un máximo de QUINIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$500,000.00). Los montos que superen la suma señalada deberán además pasar a conocimiento y/o aprobación de la Junta Directiva.

VI. OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Para las subsidiarias del grupo que les sea requerido, se ha creado el Departamento de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo de cada Sociedad, el cual está a cargo de una persona designada para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo. Dicho Departamento reporta directamente a la Junta Directiva de la Sociedad, y tiene a su cargo las facultades que le confiere la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos, y todas aquellas otras facultades que le otorguen las leyes y demás cuerpos normativos en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

En el caso de la subsidiaria salvadoreña, INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V., la funcionaria designada ante la Superintendencia del Sistema Financiero y en materia de Prevención de Lavado de Dinero es la Licenciada SONIA MICHELLS ALVARENGA PEREZ.

VII. AUDITORIA INTERNA

Las evaluaciones de control interno y cumplimiento están a cargo de la Auditoria Interna, la cual se valida en las revisiones programadas cada año. La última revisión de auditoria interna fue realizada en enero de dos mil veintitrés y el informe fue presentado a Junta Directiva en ese mismo mes.

VIII. AUDITORIA EXTERNA

CASA DE OROQ cuenta con auditoría externa anual que realiza la auditoria del balance general y correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Para el año dos mil veintiuno la auditoría externa fue encomendada a PricewaterhouseCoopers, Ltda. De C.V., Para el año finalizado el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós estuvo a cargo de la firma auditora Ernst&Young El Salvador, SA de CV.