

PROSPECTO DE EMISIÓN DE PAPEL BURSÁTIL
MONTO DE LA EMISIÓN US \$10,000,000.00
EMISOR: INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES Y AGENTE ESTRUCTURADOR: SERVICIOS GENERALES
BURSÁTILES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Denominación del emisor:	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	PBIMSA01
Naturaleza del Valor:	Los valores a emitirse son obligaciones negociables, consistentes en títulos de deuda, 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.
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)
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 de El Salvador, dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: A) Desde 15 días hasta 3 años. B) Los valores pueden emitirse a descuento o valor par.
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 lo anterior se podrán emitir tramos sin una garantía específica.
Rendimiento:	Los Papeles Bursátiles se podrán colocar a descuento o 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 que el inversionista los mantenga hasta su vencimiento; o su precio de venta, en el caso que esté opte por venderlos en el mercado secundario antes de su fecha de amortización.
Clasificación de Riesgo:	Tramos con Garantía: A+ (slv) y Tramos sin Garantía: A (slv) otorgada por Pacific Credit Rating en Comité Ordinario No. 142/2019, con información financiera al 30 de junio de 2019.

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 Acta No. 30 de fecha 19 de julio de 2019, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características, realizando las siguientes modificaciones: modificación a características de la emisión en Acta número 33 de fecha 13 de diciembre de 2019.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de CD-3/2020 de fecha 21 de enero de 2020, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión de PBIMSA01 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en su sesión de Comité de Emisiones EM-03/2020 de fecha veinticinco de febrero de 2020 acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.

FEBRERO 2020

Contraportada

Emisor:

Nombre: INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
Dirección: Boulevard del Ejercito Nacional, Km. 8 ½ Ilopango, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2567-6000
Página web: <http://casadeoroq.com>
Correo electrónico: salvarenga@cadelafsa.com
Nombre de contacto: Alexis Henri Weill Sussmann
Correo electrónico de contacto: aweill@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
Fax: 2260-5578
Página web: www.sqbsal.com
Correo electrónico: info@sqbsal.com
Nombre de contacto: Ana Patricia Duarte de Magaña
Correo electrónico de Contacto: pmagana@sqbsal.com

Superintendencia del Sistema Financiero:

Dirección: Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte Edificio Torre Futura, Nivel 16. San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: 2268-5700 y 2133-2900
Fax: 2221-3404
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
Fax: 2278-4377
Página web: www.bolsadevalores.com.sv
Correo electrónico: info@bolsadevalores.com.sv

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

Nombre: Pricewaterhouse Coopers, LTDA, de C.V.
Dirección: Centro Profesional Presidente, Av. La Revolución y Calle Circunvalación, Col. San Benito, San Salvador.
Teléfono: 2248-8600
Nombre de contacto: Pedro Cruz
Correo electrónico de contacto: pedro.cruz@sv.pwc.com
Página web: <https://www.pwc.com/sv/es.html>

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

Nombre: Oscar Armando Calderón Arteaga
Dirección: Blvd. del Ejercito Nacional, km 3.5, Soyapango, San Salvador
Teléfono: 2567-6793
Nombre de contacto: Ingrid Cardenas
Correo electrónico de contacto: icardenas@sigmaq.com
Página web: N/A

Índice

<i>Declaración de Veracidad</i>	4
<i>Carta del Presidente</i>	6
<i>Aspectos Generales</i>	7
<i>Antecedentes</i>	8
<i>Hechos Relevantes</i>	9
<i>Mercados Principales</i>	10
<i>Estructura Organizativa</i>	10
<i>Junta Directiva</i>	11
<i>Alta Gerencia</i>	11
<i>Curriculum Vitae del Presidente</i>	12
<i>Curriculum Vitae del Vice-presidente</i>	13
<i>Curriculum Vitae del Director Secretario</i>	14
<i>Curriculum Vitae del Director Suplente</i>	15
<i>Curriculum Vitae del Gerente General</i>	16
<i>Grupo Empresarial</i>	17
<i>Características de la Emisión</i>	18
<i>Autorizaciones</i>	23
<i>Indicadores Financieros</i>	23
<i>Clasificación de Riesgo de la Emisión</i>	24
<i>Factores de Riesgo del Emisor y de la Emisión</i>	25
<i>Procedimiento a seguir en caso de mora</i>	26
<i>Tratamiento Fiscal</i>	27
<i>Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo</i>	27
<i>Razones Literales</i>	27

ANEXOS

- Estados Financieros Comparativos con Notas de los Auditores Externos de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2017 y 2018.
- Estados Financieros sin auditar de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 31 de octubre de 2019.
- Estados Financieros Consolidados de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2017 y 2018.
- Informe de Calificación de Riesgo por PCR de la Emisión de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. con datos al 30 de junio de 2019.
- 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 diez horas del día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSE ROBERTO MATAMOROS ZELAYA**, notario del domicilio de San Salvador, comparece: la Licenciada **MATILDE ESPERANZA SUAREZ DE GODOY**, de cincuenta años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno cuatro uno cero nueve uno tres – tres, quien actúa en su calidad de Apoderada General Administrativa de la Sociedad **INMOBILIARIA MESOAMERICANA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Soyapango, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos ocho cero dos uno dos – uno cero dos – cinco, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 1) El Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo otorgado a su favor en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de julio del dos mil dieciocho, ante los oficios del Doctor Oscar Armando Calderon Arteaga, por el señor José Roberto Rivera Samayoa, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de dicha entidad, a favor de la compareciente, Licenciada Matilde Esperanza Suárez de Godoy, para que pueda otorgar actos como el presente; estando en dicho Poder, plenamente establecida y comprobada la existencia legal de la Sociedad, así como la personería de su representante; e inscrito en el Registro de Comercio de la República de El Salvador, el día veintisiete de julio de dos mil dieciocho, al Número DIECISIETE del Libro UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Otros Contratos Mercantiles; y 2) Certificación extendida por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Doctor Oscar Armando Calderón Arteaga en la ciudad de San Salvador, el día nueve de septiembre de dos mil diecinueve, en la que consta que en el Punto sexto, del Acta número treinta de sesión de Junta Directiva se autoriza a la compareciente a otorgar instrumentos como el presente, y en tal calidad **BAJO**

JURAMENTO DECLARA Que toda la información contenida en el prospecto de Emisión es verdadera y que conoce la responsabilidad legal a que está sujeto en caso de falsedad y se asume el compromiso de mantener en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores de El Salvador y facilitar la información requerida por la Ley. Así se expresó la compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta en una hoja; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto, sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



Carta del Presidente

27 de Septiembre de 2019.

**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, ya que en 2013 se llevó a cabo una Titularización de flujos provenientes de un contrato de arrendamiento llamado FTRTIME01 y en 2016 se emitieron dos tramos de Certificados de Inversión llamados CIIMSA01. 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 el municipio de Soyapango, departamento de San Salvador, pudiendo establecer sucursales o agencias en toda la República de El Salvador.

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.

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 \$16 millones y contratos de arrendamientos a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de S.V. (CARSA).

La compañía tiene dos emisiones bursátiles: una Titularización y una emisión de Certificados de Inversión. En 2013 se lanzó al mercado su emisión de Valores de Titularización, dividida en dos tramos por un monto total de US\$9.30 millones en la Bolsa de Valores de El Salvador, 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.

Inmobiliaria Mesoamericana, siendo parte del Grupo SigmaQ aplica los criterios y políticas vigentes, tales como: i) Comité de Auditoria, ii) Comité estratégico, iii) Comité de crédito, iv) Código de conducta, v) Manual de practica 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. Por su parte la estructura control interno se administra bajo diferentes componentes o criterios y su cumplimiento es verificado por la Auditoria Corporativa.

Hechos Relevantes

En marzo de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. adquirió un préstamo por un monto de US\$700,000.00 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 y equipo que se otorgaron en arrendamiento a sociedades relacionadas a Grupo SigmaQ en distintos plazos y tasas. En ese mismo mes y año se adquirió arrendamiento de equipo firewalls por un monto de US\$61,536.00 otorgado por CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. por un plazo de 3 años, con una tasa de interés efectiva de 8.00% destinado a dar en arrendamiento estos mismos equipos a las sociedades relacionadas a Grupo SigmaQ.

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 28 de abril de 2017.

1. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y el Estado de Cambios en el Patrimonio del ejercicio correspondiente al año 2016.
2. Se nombró como Auditor Externo a la firma FIGUEROA JIMENEZ & CO, S.A., una firma miembro de BDO INTERNATIONAL para el ejercicio 2017 y se determinaron sus emolumentos.

ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesiones de fechas 23 de febrero y 27 de abril 2018.

1. Se aprobó el Balance General, Estado de Resultados y el Estado de Cambios en el Patrimonio del ejercicio correspondiente al año 2017.
2. Se nombró como Auditor Externo a la firma FIGUEROA JIMENEZ & CO, S.A., una firma miembro de BDO INTERNATIONAL para el ejercicio 2018 y se determinaron sus emolumentos.

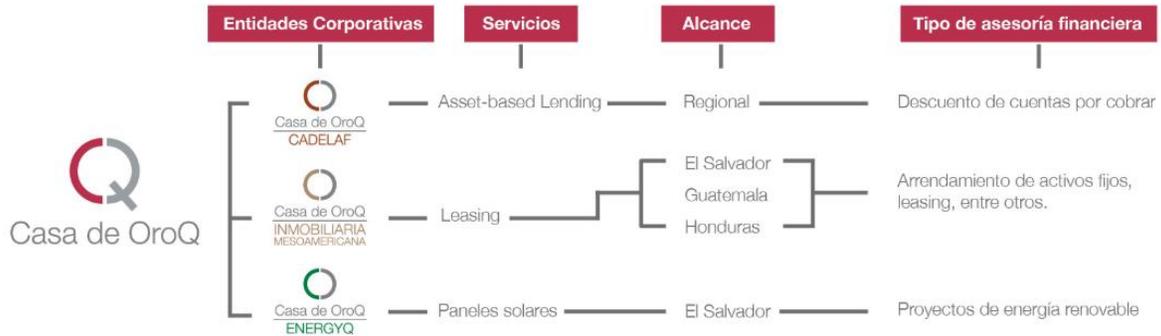
ACUERDOS Junta General Ordinaria de Accionistas tomados en sesión de fecha 12 de febrero 2019.

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

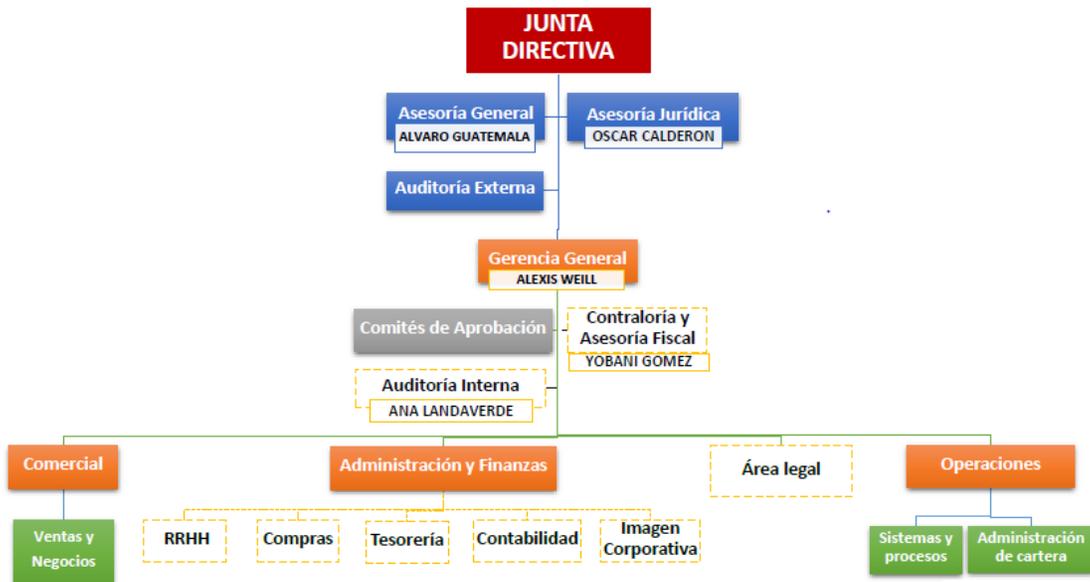
Mercados Principales

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. Sin embargo, en el presente todos los ingresos por arrendamiento de la compañía provienen del Grupo SigmaQ.



Estructura Organizativa

La Estructura Organizativa de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. fue aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el 18 de septiembre de 2015, punto quinto.



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 fecha de inscripción veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, para un período de siete años.

Alta Gerencia

CARGO	ENCARGADO
Gerente General	Alexis Henri Weill Sussmann

Curriculum Vitae del Presidente

Nombre:

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:

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:

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 desarrollado 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 practica 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:

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:

Nombre: Alexis Henri Weill Sussmann

Cargo: Gerente General

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

Licenciado en Economía de University of Pennsylvania, con Máster en Administración de Empresas (MBA) en MIT Sloan School of Management, en Cambridge MA.

Experiencia Profesional:

Funge actualmente como Gerente General de Casa de OroQ, brazo financiero de Grupo SigmaQ, velando por el cumplimiento de los objetivos estratégicos y el crecimiento de los negocios, en función de la visión de la Junta Directiva.

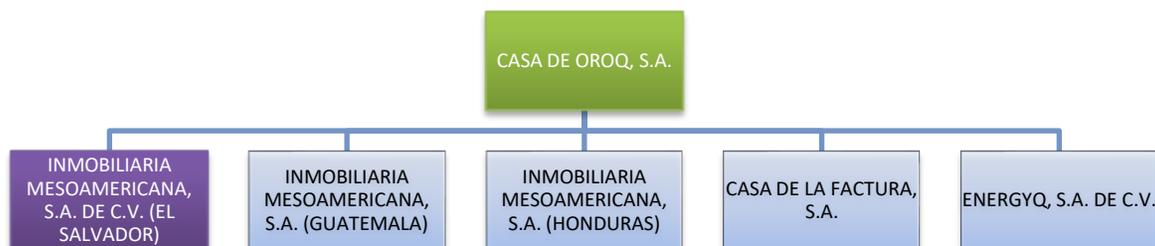
A lo largo de su trayectoria profesional ha desempeñado cargos como Gerente General de País, Vicepresidente en Banca de Inversión, Gerente de Planificación y Desarrollo, Asociado Fondo de Capital Privado y Analista de Banca de inversión de Instituciones Financieras, en distintas empresas privadas, lo cual le ha permitido especializarse en el área financiera y administrativa.

Grupo Empresarial

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de S.V. pertenece a Grupo Casa de OroQ, el principal accionista es Casa de OroQ, S.A., misma que es propiedad de SigmaQ Packaging.



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 y EnergyQ que financia proyectos de energía renovable. Casa de OroQ es dueña del más del 90% de la composición accionaria de todas las empresas que conforman el Grupo.



Características de la Emisión

Nombre del Emisor	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión	PBIMSA01
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 diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00). 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 los 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

	<p>o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago.</p> <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 principales 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 style="text-align: center;">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: <ul style="list-style-type: none"> o 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. o 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: <ul style="list-style-type: none"> o Los Aavales podrán ser garantías fiduciarias otorgadas por entidades afiliadas a Inmobiliaria, que formen parte del grupo empresarial al que pertenece. c) Bancarias:

	<ul style="list-style-type: none"> o Dentro de las garantías bancarias se podrán otorgar Fianzas Bancarias, emitidas por instituciones reguladas. <p>d) De seguros:</p> <ul style="list-style-type: none"> o También podrán ser consideradas las Fianzas de Aseguradoras reguladas. o Seguros de Crédito se podrían contratar para garantizar alguna emisión. <p>No obstante, lo anterior 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.
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.</p>
Estructuración de los tramos a negociar de la emisión	<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,</p>

	<p>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 serie o tramo se encuentren garantizadas, deberán presentarse con ocho 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 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 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 style="text-align: center;">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 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 ponderado (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, el miércoles de 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 como tasa base la Tasa London Interbank Offered Rate, LIBOR, a cualquiera de los plazos que sean publicados por la Intercontinental Exchange BenchMark Administration Limited el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Cuando la tasa de interés sea variable, esta será reajutable bajo las mismas condiciones indicadas para determinación de la tasa de interés inicial. Los reajustes de la tasa de interés deberán de ser comunicados por medio escrito a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia, a más tardar el día hábil antes del</p>

	reajuste, especificando el cálculo de la tasa de referencia y la sobretasa. A esta notificación se deberá adjuntar una copia de la publicación que fue base para el reajuste.
Interés Moratorio	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.
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.
Modificación a las características de la emisión	La Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. podrá modificar las características de la presente emisión antes de la primera negociación previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero y asentada en el Registro Público, de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores.
Plazo de Negociación	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.
Amortización de Capital	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.
Prelación de Pagos	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.
Calificación de Riesgo	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. con información financiera al treinta de junio de dos mil diecinueve, otorgó en comité número 142/2019, con fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, una clasificación de riesgo con perspectiva estable 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.

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 Acta No. 30 de fecha 19 de julio de 2019, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características, realizando las siguientes modificaciones: modificación a características de la emisión en Acta número 33 de fecha 13 de diciembre de 2019.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de CD-3/2020 de fecha 21 de enero de 2020, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión de PBIMSA01 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en su sesión de Comité de Emisiones EM-03/2020 de fecha veinticinco de febrero de 2020 acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.

Indicadores Financieros

INDICADOR	2016	2017	2018	2019	ene-20
Razón corriente	33.31%	33.73%	26.12%	26.21%	28.70%
Deuda Patrimonio (veces)	3.61	3.02	1.96	1.44	1.41
Retorno sobre activos	2.44%	3.78%	3.57%	5.21%	0.39%
Retorno sobre patrimonio	11.26%	15.20%	10.57%	12.69%	0.95%
Margen bruto	26.66%	34.83%	37.07%	65.55%	38.83%
Margen operativo	26.29%	31.51%	32.00%	52.54%	30.51%
Margen neto	20.87%	25.71%	23.08%	32.06%	25.04%

La razón corriente de la empresa fue de 0.26 (26.21%) al cierre de 2019 y de 0.28 (28.70%) a enero de 2020. El valor de este indicador se encuentra por debajo del 1.0 debido a que los activos principales de la empresa son la propiedad planta y equipo, cuenta reflejada en los activos no corrientes de la compañía.

El indicador deuda patrimonio indica que tan comprometido está el patrimonio de la entidad, es decir, la proporción de deuda o financiamiento ajeno de la empresa. Durante el 2016 el ratio de endeudamiento aumento a 3.61 debido a la nueva deuda adquirida a largo plazo por la emisión de Certificados de Inversión. Sin embargo, el indicador ha venido mejorando hasta llegar a un 1.44 veces a diciembre 2019 y a enero de 2020 es de 1.41 veces.

En cuanto a la rentabilidad de la compañía, tanto la reducción del patrimonio por la cancelación del Instrumento financiero de patrimonio en 2016 (deuda subordinada con The Network Company Enterprises Inc.), como los incrementos en los ingresos y, por consiguiente, en las utilidades de los ejercicios 2016-2019, permitieron que los indicadores aumentaran significativamente. A diciembre de 2019 el ROA fue de 5.21% y el ROE de 12.69%.

Inmobiliaria Mesoamericana ha registrado una mejora significativa en sus márgenes. En el caso particular del margen bruto, en 2016 la utilidad bruta representó un 26.66% de los ingresos por arrendamiento, este margen ha venido en constante crecimiento hasta llegar a un 65.55% al cierre de 2019 y 38.83% a enero de 2020. Esto se debe a un incremento más que proporcional de los ingresos contra los costos de la entidad.

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 al 30 de junio de 2019, otorgó en comité No. 142/2019, con fecha 8 de noviembre de 2019 una clasificación de riesgo con perspectiva estable 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 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.

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

Factores de Riesgo del Emisor y de la Emisión

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 Mora. Riesgo asociado a una posible disminución en el pago de los servicios que presta Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde a una disminución en los ingresos de la sociedad.

Al considerar esta emisión, Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. ha tomado en cuenta sus obligaciones existentes y su capacidad de generación de flujos financieros, incluyendo márgenes de seguridad, de forma que pueda hacer frente a los pagos relacionados a la emisión de papel bursátil y otras obligaciones.

Riesgo de dependencia de otra empresa: Es el riesgo asociado a tener que depender de otra sociedad para obtener la generación de flujos suficiente para cumplir con las obligaciones de pago relacionadas a la emisión de papel bursátil. Actualmente Inmobiliaria Mesoamericana concentra un porcentaje importante de sus operaciones con Cartonera Centroamericana S.A. de C.V. (CARSA); en los últimos años se han incrementado negocios de arrendamiento con Sigma, S.A. de C.V. (Kontein y Rotoflex) y Specialty Products, S.A. de C.V., todas pertenecientes a Grupo SigmaQ, y la perspectiva a futuro es ampliar los negocios con clientes terceros.

Este riesgo ha sido considerado en los controles rigurosos y políticas de riesgo que Grupo SigmaQ toma en sus operaciones cotidianas, un grupo que tiene más de 50 años de experiencia y se posiciona como la principal empresa de empaque en Centroamérica, por lo que Inmobiliaria Mesoamericana mitiga su riesgo de dependencia al formar parte del Grupo SigmaQ y estar respaldado por ellos.

3. Riesgo Legal

Es el riesgo derivado de la suscripción de los contratos utilizados en el proceso de papel bursátil. En dichos contratos debe plasmarse el marco de actuación que permita hacer frente al incumplimiento de obligaciones por parte del emisor, así como diversos aspectos operativos que permitan un desarrollo normal en la labor de administración de los fondos.

Prácticas y Políticas de Administración de Riesgos del Emisor

1. Riesgo crediticio

La administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito. 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.

2. Riesgo de tasa de interés

Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, cuentas y préstamos por cobrar, préstamos bancarios, titularización y certificados de inversión, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La empresa espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

3. Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión. Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la empresa para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Procedimiento a seguir en caso de mora

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

La negociación y el pago de intereses del Papel Bursátil no están sujetos al pago de impuestos a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), tanto para personas naturales como para personas jurídicas.

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.



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.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)





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

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros





PBX: (503) 2218 6400
FAX: (503) 2218 6464
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. 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 (Código de Ética de IESBA - IFAC) adoptado en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.





Párrafo de énfasis

La Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma administración, existiendo actualmente transacciones entre ellas.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos.

Pasivo financiero por titularización a largo plazo
Véase nota 8 a los estados financieros

Asunto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta un pasivo financiero por titularización por US\$6,137,134, para su medición se utiliza el método de costo amortizado según los requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo esta condición evaluada durante el proceso de auditoría.

Como se abordó el asunto clave en la auditoría

Se efectuó proceso de confirmación para asegurar la existencia del saldo y se revisó el cálculo para la medición de los intereses registrados conforme el método del costo amortizado usado por la Compañía.

Conforme a los procedimientos desarrollados y la evidencia obtenida, se muestra que los saldos y las revelaciones son razonables conforme los requisitos de NIIF.





Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán 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 valoramos 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 elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.





Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Ana Lidia Guardado de Andrés
Socia de Auditoría
Registro N° 2449



San Salvador 30 de enero de 2018.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 3)	US\$ 201,871	67,333
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (nota 13)	62,913	100,001
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)	283,956	269,718
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	36,601	39,228
Disponible restringido (nota 5)	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
Total de los activos corrientes	<u>805,195</u>	<u>696,134</u>
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo - neto (nota 6)	13,172,107	12,874,446
Préstamo por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)	3,500,000	3,500,000
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 13)	-	283,985
Costos amortizables por titularización (nota 7)	-	208,386
Activo por impuesto diferido (nota 18)	<u>318,444</u>	<u>383,950</u>
Total de los activos no corrientes	<u>16,990,551</u>	<u>17,250,767</u>
Total de los activos	US\$ <u>17,795,746</u>	<u>17,946,901</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo (nota 8)	US\$ 857,884	838,031
Vencimiento corriente de préstamo bancario a largo plazo (nota 9)	193,425	62,408
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (nota 10)	278,474	269,751
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 11)	395,176	326,801
Proveedores y otras cuentas por pagar (nota 12)	81,284	64,891
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (nota 13)	509,646	478,148
Impuestos por pagar (nota 18)	<u>70,945</u>	<u>49,958</u>
Total de los pasivos corrientes	<u>2,386,834</u>	<u>2,089,988</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 8)	5,279,250	6,262,052
Préstamo bancario a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 9)	564,466	136,641
Cuentas por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 10)	-	278,474
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 11)	666,303	892,181
Certificados de inversión de deuda a largo plazo (nota 16)	3,500,000	3,500,000
Pasivo por impuesto diferido (nota 18)	<u>974,183</u>	<u>898,572</u>
Total de los pasivos no corrientes	<u>10,984,202</u>	<u>11,967,920</u>
Total de los pasivos	<u>13,371,036</u>	<u>14,057,908</u>
Patrimonio:		
Capital social: 23,017 acciones comunes y nominativas, autorizadas y pagadas con un valor nominal de US\$100 cada una (capital social mínimo de US\$2,000) (nota 14)	2,301,697	2,301,697
Instrumento financiero de patrimonio (nota 15)	-	-
Reserva legal (nota 17)	163,298	103,480
Superávit por revaluación (nota 6 y 18)	536,581	557,886
Resultados acumulados (nota 17)	<u>1,423,134</u>	<u>925,930</u>
Total del patrimonio	<u>4,424,710</u>	<u>3,888,993</u>
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ <u>17,795,746</u>	<u>17,946,901</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento	US\$	2,615,029	2,098,601
Costos (nota 19)		<u>(1,704,233)</u>	<u>(1,539,082)</u>
Utilidad bruta		910,796	559,519
Gastos administrativos (nota 20)		<u>86,831</u>	<u>7,836</u>
Utilidad de operación		823,965	551,683
Gastos financieros		-	(85)
Otros ingresos (gastos) - netos (nota 21)		<u>30,577</u>	<u>69,901</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		854,542	621,499
Impuesto sobre la renta (nota 18)			
Corriente		(124,915)	(97,218)
Diferido		<u>(57,187)</u>	<u>(86,322)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>672,440</u>	<u>437,959</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones en circulación (nota 14)	US\$	Capital social (nota 14)	Instrumento financiero de patrimonio (nota 15)	Reserva legal (nota 17)	Superávit por revaluación (nota 6 y 18)	Resultados acumulados (nota 17)	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	23,017	US\$	2,301,697	4,000,000	59,975	579,191	510,171	7,451,034
Utilidad neta	-		-	-	-	-	437,959	437,959
Superávit realizado	-		-	-	-	(21,305)	21,305	-
Instrumento financiero de patrimonio	-		-	(4,000,000)	-	-	-	(4,000,000)
Traslado a reserva legal	-		-	-	43,505	-	(43,505)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	23,017		2,301,697	-	103,480	557,886	925,930	3,888,993
Utilidad neta	-		-	-	-	-	672,440	672,440
Superávit realizado	-		-	-	-	(21,305)	21,305	-
Traslado a reserva legal	-		-	-	59,818	-	(59,818)	-
Ajustes	-		-	-	-	-	(136,723)	(136,723)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	23,017	US\$	2,301,697	-	163,298	536,581	1,423,134	4,424,710

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 672,440	437,959
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	782,317	558,418
Ajuste a la depreciación	3,428	-
Amortización de costos por titularización	42,885	35,556
Impuesto sobre la renta diferido	<u>57,187</u>	<u>86,322</u>
Sub - total	1,558,257	1,118,255
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	37,088	(50,482)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	2,627	(9,911)
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	16,393	(18,938)
Aumento en impuestos por pagar	20,987	15,455
Aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>31,498</u>	<u>423,450</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,666,850</u>	<u>1,477,829</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(936,992)	(434,828)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	25,103	-
Pago de préstamos recibidos de compañías relacionadas	-	500,000
Pago de cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>269,747</u>	<u>251,340</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión	<u>(642,142)</u>	<u>316,512</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pago de pasivo financiero por titularización	(838,031)	(783,189)
Pago de préstamo bancario	(141,158)	(59,671)
Préstamo bancario recibido	700,000	-
Pago de cuentas por pagar a largo plazo	(269,751)	(256,818)
Pago de arrendamiento financiero	(341,230)	(181,425)
Liquidación de instrumento financiero de patrimonio	-	(4,000,000)
Adquisición de certificados de inversión de deuda	<u>-</u>	<u>3,500,000</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(890,170)</u>	<u>(1,781,103)</u>
Aumento neto en el efectivo	134,538	13,238
Efectivo al principio del año	<u>67,333</u>	<u>54,095</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u>201,871</u>	<u>67,333</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Resumen de políticas significativas de contabilidad

a) Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB.

b) Nuevas normas y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2017 y 2016 o períodos posteriores

Existen nuevas normas y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016. El IASB ha emitido las conclusiones finales de NIIF 9, con lo cual a partir de su implementación deja sin efecto los requerimientos de NIC 39, así mismo se ha establecido un nuevo plazo de inicio para la aplicación de NIIF 15, lo cual ha provocado enmiendas en normas relacionadas; adicionalmente, se ha emitido la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dichas normas, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2017, 2018, 2019 o 2021, según detalle siguiente:

2017	2018	2019	2021
Nuevas Normas			
	NIIF 9 (2014) Instrumentos Financieros	NIIF 16 Arrendamientos	NIIF 17 Contratos de seguros
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	
Enmiendas a NIIF			
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Enmienda - Reconocimiento del activo por Impuesto Diferido debido a pérdidas no realizadas.	NIIF 2 Pagos basados en Acciones (Enmienda - Clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones)		
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo (Enmienda por la Iniciativa de Revelación)	NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda - Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros)		



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

2017	2018	2019
Enmiendas a NIIF (continuación)		
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)	
	NIC 40 Propiedades de Inversión (Enmienda - Transferencias de Propiedades de Inversión)	
Interpretaciones		
	CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	

Adicionalmente, para las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, relacionadas con la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto, es permitida su adopción anticipada. Sin embargo, la entrada en vigencia obligatoria de estas enmiendas ha sido aplazada indefinidamente, a la espera del resultado del proyecto de investigación sobre el método de participación del IASB.

Mejoras Anuales

En diciembre de 2016, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2014-2016, dichas modificaciones que se detallan a continuación estaban relacionadas con tres Normas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 o 2018, dependiendo cada caso.

NIIF	Objeto de modificación
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Eliminación de las exenciones a corto plazo, establecidas en la norma
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2017)	Aclaración del alcance de la norma para el establecimiento de los requerimientos de revelaciones, excepto a los referentes a la participación de una entidad mantenida para la venta, para su distribución o como operaciones discontinuadas según NIIF 5.
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Permite que una inversión en asociadas o negocios conjuntos sea medida al valor razonable a través de ganancias o pérdidas de una inversión.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas normas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros de la Compañía en años posteriores. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han determinado efectos en los estados financieros ni nuevas políticas contables a implementar.

La Administración de la Compañía preparará un estado de resultado integral solo cuando existan partidas de otro resultado integral.

c) Moneda y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), unidad monetaria vigente en El Salvador.

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares en el momento en que se realiza la operación. El diferencial de cambio, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable si no ha sido pagada, se registra en los resultados del ejercicio.

d) Efectivo

El efectivo incluye el efectivo de caja y bancos.

e) Cambios en estimaciones contables

El efecto del cambio en una estimación contable debe ser incluido, al determinar la ganancia o la pérdida, en:

- El período en que tienen lugar el cambio, si éste afecta a un solo período, o
- El período del cambio y los futuros, si este afecta a varios períodos.

f) Cambios en las políticas contables

El cambio en una política contable sucederá solo cuando sea obligatorio por norma, porque lo haya establecido un organismo regulador o cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos y transacciones en los estados financieros de la Compañía.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Los cambios en políticas contables deben ser aplicados retrospectivamente, a menos que los importes de los ajustes resultantes, relacionados con períodos previos, no puedan ser determinados razonablemente. Cualquier tipo de ajuste debe ser incluido como componente del resultado neto del período corriente.

g) Errores en los estados financieros

El importe de la corrección, referente a un error en los estados financieros de períodos anteriores se corregirá mediante una reexpresión retroactiva en los estados financieros. Además, debe presentarse por separado información adicional corregida.

h) Costos amortizables por titularización

Los costos amortizables por titularización son costos asociados a las titularizaciones, y se amortizan conforme al plazo de los pasivos financieros por titularización que los originan. Hasta diciembre de 2016, los costos por titularización se amortizaban a 7 y 10 años plazo. A partir de 2017, se utiliza el costo amortizado.

i) Propiedad, planta y equipo

Estos son bienes tangibles que tienen por objeto, el uso de los mismos en beneficio de la Compañía o para ser arrendados a los clientes.

La adquisición de estos bienes es con el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Para determinar el costo de la propiedad, planta y equipo se considera el precio neto pagado por los bienes, más todas las erogaciones necesarias para tener el activo en el lugar y condiciones que permitan su funcionamiento como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación y cualquier otro gasto realizado para llevar el activo al lugar donde quedará instalado. Cualquier costo adicional de reparación, instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo inicie sus operaciones, también debe cargarse a la cuenta del activo.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****Activos propios**

La propiedad, planta y equipo es contabilizada a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las revaluaciones son efectuadas cada cinco años, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La Compañía sigue la política de transferir a los resultados acumulados el superávit realizado anualmente, con base al uso del activo revaluado efectuado.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso o desarrollo para su uso futuro como propiedades de inversión son clasificadas como propiedad, planta y equipo y valuadas al costo, hasta que la construcción o desarrollo se ha completado.

Desembolsos posteriores a la fecha de adquisición

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan cuando es probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos de manera fiable, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolonguen su vida útil restante, se registran en los resultados del ejercicio a medida en que se incurran.

Depreciación

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta sobre una base estimada de vida útil de los activos depreciables.

Fórmula:

$$\text{Monto de la depreciación} = \frac{\text{Costo del bien}}{\text{Años de vida útil}}$$



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Para fines financieros y fiscales los años de vida útil para cada categoría de activo son los siguientes:

<u>Tipos de Bienes</u>	<u>Definición de la vida útil depreciación financiera</u>	<u>Vida útil depreciación fiscal</u>
Edificios e instalaciones	40 Años	20 Años
Maquinaria y equipo industrial	20 Años	10 Años
Vehículos	4 Años	4 Años

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada período contable de las vidas útiles y valor residual de la propiedad, planta y equipo.

Deterioro de activos de larga vida

La Administración efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos de larga vida para 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 a su importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinen.

j) Arrendamiento financiero

Estos activos se capitalizarán con base en el valor presente de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento. Para el caso de los bienes tomados en arrendamientos financieros, se incluirán como parte del costo aquellos gastos directos incurridos al inicio de la transacción.

Las obligaciones netas de intereses se presentan como parte del pasivo a corto y largo plazo.

Los intereses se reconocerán en los resultados del período bajo el método de lo devengado, igual tratamiento se aplicará a los gastos directos incurridos para los bienes cedidos en arrendamiento.

Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian bajo el método de línea recta tomando en consideración la vida útil estimada de los activos.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****k) Transacciones con partes relacionadas**

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales serán reconocidas en los activos y pasivos correspondientes. Dichas transacciones serán liquidadas contablemente conforme a los pagos que se realicen a través de la compensación, siempre y cuando, existan documentos contractuales y legales convenidos por las partes.

Las cuentas por cobrar se reconocen sobre la base de derechos reales con partes relacionadas.

Las obligaciones en general son medidas al costo o a su valor estimado.

Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas se reconocen con base a su costo al momento que se transfiere el efectivo a las compañías relacionadas, por los cuales se generan intereses que serán reconocidos como otros ingresos en los resultados del ejercicio en que se devenguen.

l) Impuesto sobre la renta

La Compañía calcula y registra el Impuesto sobre la Renta corriente con base en la renta imponible determinada de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes a la fecha de los estados financieros.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado utilizando el método pasivo aplicado sobre las diferencias temporarias que existan a la fecha de los estados financieros, surgidas de comparar los valores fiscales de activos y pasivos con los valores registrados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El efecto del activo diferido es reconocido contablemente, siempre y cuando, exista en grado de certeza razonable, la posibilidad de que las partidas se lleguen a realizar y sean aplicables a utilidades imponibles futuras. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espere aplicar durante los periodos en los que se estime revertir las correspondientes diferencias temporarias.

m) Préstamos

Se reconocen como pasivos corrientes y no corrientes todas aquellas deudas cuyos vencimientos sean a 12 meses o superiores a 12 meses a partir de la fecha de preparación de los estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****n) Contingencias**

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros pero se revela en notas a los estados financieros cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea probable.

o) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros exige que la Compañía haga estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período de cierre contable.

p) Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha del Estado de Situación Financiera, afectando directamente el estado de resultados.

q) Reserva legal

Para aumentar el respaldo de sus obligaciones y en cumplimiento a requerimiento del Código de Comercio, la Compañía determina una reserva legal proveniente del 7% de las utilidades de cada ejercicio hasta constituir la quinta parte del capital social.

r) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son registrados al costo y consisten de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos por cobrar y pagar, pasivo financiero por titularización y certificados de inversión de deuda. El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza corriente.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**s) Reconocimiento de ingresos y gastosIngresos

Los ingresos se reconocen bajo el método de lo devengado, en consecuencia las cuotas de arrendamiento se registran mensualmente, a su vencimiento.

Gastos

La Compañía reconoce los gastos en base a lo devengado, por consiguiente, son registrados cuando se conoce de ellos y se ha recibido el bien o servicio correspondiente.

t) Gestión del riesgo financieroFactores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La Junta Directiva proporciona políticas para la administración del riesgo crediticio, de tasa de interés y valor razonable de mercado de los instrumentos financieros (véase la nota 22).

(2) Operaciones

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 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Su principal accionista es Casa de OroQ, S.A. del domicilio de Panamá; la cual es una compañía off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no poseía empleados y era apoyada por personal de compañías relacionadas en los aspectos administrativos y de gestión; asumiendo estas los costos relacionados sin existir reembolso de los mismos. Al 31 de diciembre 2017, la Compañía posee 2 empleados.

(3) Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	US\$	160	100
Bancos		176,711	67,233
Depósitos en tránsito (a)		<u>25,000</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>201,871</u></u>	<u><u>67,333</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cheque en tránsito en concepto de traslado de fondos de la cuenta del Banco de América Central, S.A. hacia el Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., ambas cuentas pertenecen a la Compañía.

(4) Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ricorp Titularizadora, S.A.	US\$	<u><u>36,601</u></u>	<u><u>39,228</u></u>

(5) Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el disponible restringido por US\$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, servirá de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso que sea necesario.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(6) Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a y b)	Vehículos (c)	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	3,356,501	3,928,067	6,442,215	466,815	14,193,598
Adiciones		-	-	1,102,725	-	1,102,725
Retiros		-	-	-	(40,710)	(40,710)
Ajustes		-	-	10,149	-	10,149
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>3,356,501</u>	<u>3,928,067</u>	<u>7,555,089</u>	<u>426,105</u>	<u>15,265,762</u>
Composición						
Al costo		3,320,395	3,075,887	7,555,089	426,105	14,377,476
Revalúo		36,106	852,180	-	-	888,286
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	(294,611)	(836,980)	(187,561)	(1,319,152)
Retiros		-	-	-	15,607	15,607
Gastos por depreciación del año (d)		-	(98,203)	(598,888)	(85,226)	(782,317)
Ajustes		-	-	(7,793)	-	(7,793)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>-</u>	<u>(392,814)</u>	<u>(1,443,661)</u>	<u>(257,180)</u>	<u>(2,093,655)</u>
Valor neto en libros						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,633,456</u>	<u>5,605,235</u>	<u>279,254</u>	<u>12,874,446</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,535,253</u>	<u>6,111,428</u>	<u>168,925</u>	<u>13,172,107</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía posee bienes en arrendamiento financiero por un monto de US\$1,576,289 y US\$1,400,407, respectivamente (véase nota 11). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la depreciación acumulada de dichos activos es por un monto de US\$324,373 y US\$120,574, respectivamente.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los vehículos garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$298,963 (véase nota 9).

Al 31 de diciembre de 2017, la maquinaria y equipo industrial garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$870,735 (véase nota 9).

Los terrenos, edificios e instalaciones y parte de la maquinaria y equipo industrial de la Compañía, fueron adquiridos a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. para lo cual la Compañía obtuvo financiamiento a través de un Fondo de Titularización (véase nota 8).

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., registró revalúo de terrenos, edificios e instalaciones en diciembre de 2013, según valúo realizado durante el mes de septiembre de 2011, por Galdámez Sanabria Consultores, S.A. de C.V., valuadores independientes. Cuando dichos bienes eran propiedad de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., la valuación fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precios de propiedades similares.

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendado su terreno, edificio y maquinaria a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$16,730,133, según contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2013.

Los detalles del arrendamiento son los siguientes:

Tipo de arrendamiento:	Contrato de arrendamiento operativo de inmuebles y maquinaria.
Arrendatario:	Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
Bienes arrendados:	Seis inmuebles y construcciones de su propiedad, antes rústicos ahora urbanos, los cuales se encuentran situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador; y 2 máquinas industriales de su propiedad, (1 máquina impresora troqueladora DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline).
Destino:	Para operar su empresa y planta industrial con la cual fabrica principalmente cartón corrugado.
Plazo del contrato:	10 años, contados a partir del 15 de diciembre de 2013.
Precio y forma de pago:	El canon mensual del arrendamiento será por la suma de US\$130,000 y anualmente crecerá un 2% durante los próximos 5 años, más IVA; el precio total será de US\$16,730,132.
Garantía:	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 US\$600,000.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(c) Al 31 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendados sus vehículos, de acuerdo al siguiente detalle:

Arrendataria	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Número total de cuotas	Valor renta mensual sin IVA
Specialty Products, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	US\$ 689.07
Specialty Products, S.A. de C.V.	15/11/2014	15/10/2019	60	289.05
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	693.16
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	15/11/2014	10/10/2020	60	530.89
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/11/2016	28/10/2021	60	726.54
Rotoflex una división de Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	568.36
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	831.21
Sigma S.A. de C.V.	01/10/2014	01/09/2019	60	1,780.83
Sigma S.A. de C.V.	27/02/2015	27/01/2020	60	864.59
Presidencia	30/10/2014	30/09/2019	60	1,355.92
Presidencia	02/01/2015	02/12/2019	60	1,856.00

(d) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto por depreciación del año incluye la depreciación proveniente del revalúo de edificios e instalaciones.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(7) Costos amortizables por titularización

Un resumen de los costos amortizables por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos iniciales del Fondo de Titularización (a)	US\$	228,843	228,843
Comisión por estructuración de crédito (b)		54,600	54,600
Consultoría financiera		15,000	15,000
Otros		<u>16,611</u>	<u>16,611</u>
		315,054	315,054
Amortización		(190,136)	(106,668)
Ajuste (c)		<u>(124,918)</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>208,386</u>

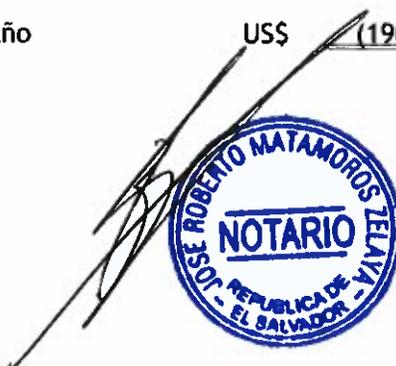
(a) Corresponden principalmente a costos amortizables por titularización pagados a Ricorp Titularizadora, S.A., en concepto de titularización, calificación de riesgo, costos directos por fondo de titularización, legales, comisiones de puesto en bolsa, comisiones de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y comisiones de Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

(b) Corresponde a comisión por estructuración de crédito pagada a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.

(c) Corresponde a ajuste por reconocimiento del costo amortizado en la titularización (véase nota 8).

El movimiento de la amortización de costos por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(106,668)	(71,112)
Cargo a resultados del período		(42,885)	(35,556)
Cargo a utilidades retenidas		<u>(40,583)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>(190,136)</u>	<u>(106,668)</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(8) Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Un resumen del pasivo financiero por titularización a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ricorp Titularizadora, S.A.:</u>		
Fondo de titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" por un monto de US\$9,300,000, mediante 2 tramos, el tramo 1, por un monto de US\$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 US\$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%. El contrato de custodia de los documentos se efectuó con la Sociedad Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). El fondo fue utilizado para la adquisición de inmuebles de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 6); dicho pasivo financiero por titularización fue otorgado el 20 de diciembre de 2013 y se encuentra garantizado con:		
a) Cesión de derechos del contrato de arrendamiento de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		
b) Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., otorga una prenda sin desplazamiento sobre cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$600,000.	US\$ 6,262,052	7,100,083
Menos:		
Reconocimiento de costo amortizado de la titularización	<u>(124,918)</u>	<u>-</u>
	6,137,134	7,100,083
Menos:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	<u>(857,884)</u>	<u>(838,031)</u>
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>5,279,250</u>	<u>6,262,052</u>

La Compañía tiene comprometidos sus flujos de efectivo hasta el plazo de 10 años derivado del pasivo financiero por titularización, en un promedio anual que oscila entre US\$562,210 y US\$2,196,592.

La Administración incurrió en costos amortizables por titularización, los cuales lleva a resultados aplicando un método lineal, en el plazo de los dos tramos de la titularización. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de dichos costos amortizables por titularización se eliminó contra el pasivo por titularización (véase nota 7).



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

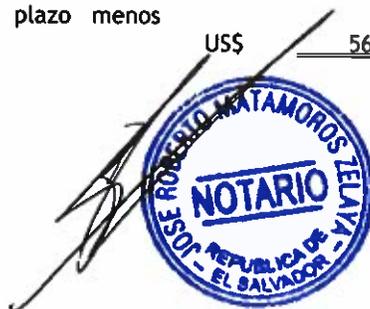
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$	857,884	838,031
Entre uno y cinco años		5,279,250	4,094,123
Más de cinco años		<u>-</u>	<u>2,167,929</u>
	US\$	<u>6,137,134</u>	<u>7,100,083</u>

(9) Préstamo bancario a largo plazo

Un resumen del préstamo bancario a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco de América Central, S.A.:</u>			
Crédito decreciente obtenido el 23 de diciembre de 2014, por US\$312,911, a 5 años plazo, con vencimiento el 23 de diciembre de 2019, a una tasa de interés nominal de 6.50% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 6.92%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre vehículos adquiridos hasta por US\$298,963. Crédito adquirido para compra de vehículos. Al 31 de diciembre de 2017 Y 2016, la tasa de interés era de 6.5%.	US\$	136,673	199,049
Crédito decreciente obtenido el 28 de marzo de 2017, por US\$700,000, a 5 años plazo, con vencimiento el 28 de marzo de 2022, a una tasa de interés nominal de 7% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 7.34%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre maquinaria y equipo adquirida hasta por US\$870,735. Crédito adquirido para compra de Maquinaria. Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de interés era de 7%.		<u>621,218</u>	<u>-</u>
		757,891	199,049
Menos:			
Vencimiento corriente de préstamo bancario a largo plazo		<u>(193,425)</u>	<u>(62,408)</u>
Préstamo bancario a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>564,466</u>	<u>136,641</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros del préstamo a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$	193,425	62,408
Entre uno y cinco años		<u>564,466</u>	<u>136,641</u>
	US\$	<u>757,891</u>	<u>199,049</u>

(10) Cuenta por pagar a largo plazo

Un resumen de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L.:</u>			
Deuda por un monto de US\$805,043 asumida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., según contrato de reconocimiento de deuda de fecha 30 de diciembre de 2015 (véase nota 13). Sigma, S.A. de C.V., adeudaba a CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador) el monto indicado derivado de las obligaciones contenidas en los programa de arrendamientos números 007 y 008, que forma parte del contrato marco de arrendamiento de equipo número SIGMA-001-130703. Según acuerdo entre Sigma, S.A. de C.V. y CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador), a partir de enero de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. paga las cuotas correspondientes, relacionadas al contrato mencionado.			
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la tasa de interés era de 12.48%.	US\$	278,474	548,225
Menos:			
Vencimiento corriente de cuenta por pagar a largo plazo		<u>(278,474)</u>	<u>(269,751)</u>
Cuenta por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>-</u>	<u>278,474</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$	278,474	269,751
Entre uno y cinco años		<u>-</u>	<u>278,474</u>
	US\$	<u>278,474</u>	<u>548,225</u>

(11) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene las siguientes obligaciones por contratos de arrendamiento financiero:

		<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:			
A un año	US\$	455,318	395,175
Entre dos años y más		<u>712,229</u>	<u>666,304</u>
		1,167,547	1,061,479
Menos: cargos financieros futuros		<u>(106,068)</u>	<u>-</u>
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$	<u>1,061,479</u>	<u>1,061,479</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo			395,175
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente			<u>666,304</u>
Total	US\$	<u>1,061,479</u>	

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$460,407, pagados mediante 60 cuotas mensuales (5 años) de US\$9,117 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$75,000, a una tasa de interés del 7%.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 6 Montacargas ubicados en Carsa
- ✓ LF 5 Montacargas ubicados en Rotoflex

Con fecha 16 de junio de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. - Sucursal El Salvador, por un monto de US\$752,000, pagados mediante 36 cuotas (3 años) de US\$23,048 más IVA, la cual incluye intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$188,000, a una tasa de interés del 6.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ Troqueladora Laineadora, Wenzhou Try Way
- ✓ Inyectora Sopladora Plástico ZHANGJIANG
- ✓ Molde p/tapa Vial, 12 cavidades Yo Jet
- ✓ Cortadora Rebobinadora Kampf, constlit 1406
- ✓ Tanque p/cobrizado, Kaspar Walter 75n

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$90,785 pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$1,798 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$8,408, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Kontein
- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Specialty

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$66,540 pagados mediante 18 cuotas de US\$3,981 más IVA e intereses, a una tasa de interés del 9.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 2 Clamps Modelo 90F-RCS-21C Ubicado en Carsa



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Proveedores y otras cuentas por pagar

Un resumen de los proveedores y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por pagar	US\$	37,162	35,623
Dirección General de Tesorería		29,100	25,962
CSI Leasing de Centroamérica, S.A. de C.V.		7,877	-
BDO Figueroa Jiménez, & Co., S.A.		4,317	3,306
Otros		<u>2,828</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>81,284</u>	<u>64,891</u>

(13) Transacciones entre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	US\$	53,663	58,453
Sigma, S.A. de C.V.		-	41,548
Sun Chemical, S.A. de C.V.		<u>9,250</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>62,913</u>	<u>100,001</u>
Préstamo por cobrar a largo plazo:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (a)	US\$	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo:			
Sigma, S.A. de C.V. (b)	US\$	<u>283,956</u>	<u>553,703</u>
Cuentas por pagar:			
Sigma, S.A. de C.V.	US\$	374,646	403,148
Casa de OroQ, S.A.		<u>135,000</u>	<u>75,000</u>
	US\$	<u>509,646</u>	<u>478,148</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(a) Al 31 de diciembre, el préstamo por cobrar a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.:</u>		
Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000.	US\$ 2,000,000	2,000,000
Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 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. Dicho préstamo mercantil está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000. En noviembre de 2016, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500,000.	1,500,000	1,500,000
	US\$ <u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(b) Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo con Sigma, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

Sigma, S.A. de C.V.:

Deuda generada el 30 de diciembre de 2015, por un monto de US\$805,043, a 36 meses plazo, con vencimiento el 30 de diciembre de 2018, a una tasa de interés nominal de 14.55% anual sobre saldos. La deuda fue originada en virtud que Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. asumió por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., deuda con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador).

	US\$	283,985	553,703
Ajuste		<u>(29)</u>	<u>-</u>
		283,956	553,703
Menos:			
Vencimiento corriente de cuenta por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo		<u>(283,956)</u>	<u>(269,718)</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>-</u>	<u>283,985</u>

Durante el año, las compañías del grupo efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		<u>Casa OroQ, S.A.</u>		<u>Sigma, S.A. de C.V.</u>		<u>Specialty Products S.A. de C.V.</u>		<u>Cartonera Centroamericana S.A. de C.V.</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos recibidos	US\$	90,000	75,000	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	US\$	-	-	283,956	553,703	-	-	-	-
Ingresos por Leasing	US\$	-	-	767,156	295,050	24,660	11,737	1,811,779	1,740,263
Ingresos por intereses	US\$	-	-	53,316	-	-	-	373,908	574,440

Las transacciones con compañías relacionadas se efectuaron a los precios normales de lista, menos los descuentos pactados para cada una de las compañías; las compras son efectuadas a precios normales de mercado.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es miembro de un grupo de Compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo relaciones comerciales con esas compañías; en consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se lleven a cabo las transacciones, no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****(14) Capital social**

La Compañía fue constituida con un capital social inicial de US\$2,000 representado y dividido en 20 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$100 cada una, según escritura de constitución N° 80 de fecha 28 de febrero de 2012.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N° 5, del 9 de diciembre de 2013, se acordó aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$2,267,000, el cual fue pagado en efectivo.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N° 8, del 31 de diciembre de 2014, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con Casa de OroQ, S.A. y aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$32,697.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía asciende a US\$2,301,697, para ambos años, representado y dividido en 23,017 acciones comunes y nominativas, respectivamente, de un valor nominal de US\$100 cada una.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(15) Instrumento financiero de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía suscribió convenios de préstamo y de conversión de obligaciones financieras al término del plazo con la Sociedad The Network Company Enterprises Inc., estos convenios califican para registrarse como instrumentos financieros de patrimonio. Una descripción de los convenios suscritos son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>The Network Company Enterprises Inc.:</u>		

Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a través de 2 desembolsos, un primer desembolso por un monto de US\$1,500,000, al momento de la firma del contrato y otro desembolso por un monto de US\$500,000, el cual se realizaría en un plazo máximo de 90 días calendario a partir de la firma del contrato. Dicho préstamo es para 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 10% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 13%, sobre el saldo del capital. En octubre de 2016, la deuda fue cancelada.

US\$ - -

Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a través de 3 desembolsos, un primer desembolso por un monto de US\$900,000, al momento de la firma del contrato, un segundo desembolso por un monto de US\$600,000, de forma paulatina según las necesidades de la Sociedad acreditada y en base a la disponibilidad de los recursos de la Sociedad acreedora en un plazo máximo de 120 días calendarios a partir de la firma del contrato y un tercer desembolso por un monto de US\$500,000, el cual se realizaría en un plazo máximo de 120 días calendario a partir de la firma del contrato. Dicho préstamo es para 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 10.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años del presente crédito, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 15%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la deuda fue cancelada.

US\$ _____



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

El destino del préstamo era para otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 13) y estaba garantizado con prenda sin desplazamiento otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$2,000,000, a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.

Los instrumentos financieros detallados anteriormente poseen un acuerdo de conversión obligatoria de deuda por acciones comunes de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., celebrados en las mismas fechas de los contratos de los préstamos mercantiles, estableciendo un derecho de conversión, en el cual The Network Company Enterprises Inc., tendrá la opción de convertir los saldos adeudados del crédito al momento de ejercerse dicho derecho, por acciones comunes de la Compañía, cuyo derecho se ejercerá siempre y cuando se den cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Si la Sociedad Latin American Kraft Investment Inc., no cumpliera con su obligación de comprar el crédito prometido como se estipula en el "Contrato de Promesa de Compra de Crédito".
- b) Se modifique de cualquier forma, cualquiera de los derechos establecidos y otorgados al momento del otorgamiento del crédito a favor de The Network Company Enterprises Inc., sin su consentimiento.
- c) En caso de iniciarse un proceso de venta, fusión, disolución, liquidación, suspensión de pagos o quiebra de cualquiera de las Sociedades: Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., Casa de OroQ, S.A. o Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

La intención de la administración de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., era permitir la realización de la conversión de la deuda a patrimonio, por tanto esta se realizaría de tal forma que The Network Company Enterprises Inc., recibiría un número de acciones comunes cuyo valor contable sería equivalente al valor total del saldo de capital de la deuda del crédito que se estaría convirtiendo, más los intereses devengados y aquellos pendientes de pago al momento de la conversión.

Durante 2015, el instrumento financiero detallado anteriormente fue presentado como Instrumento Financiero de Patrimonio, ya que cumplía con las siguientes condiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

- (a) El instrumento no incorpora una obligación contractual:
 - (i) de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o
 - (ii) de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para el emisor.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- (b) Si el instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del emisor, es:
- (i) un instrumento no derivado, que no incluye ninguna obligación contractual para el emisor de entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio; o
 - (ii) un derivado que será liquidado solo por el emisor a través del intercambio de un importe fijo de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de sus instrumentos de patrimonio propio.

En octubre y noviembre de 2016, se pagó a The Network Company Enterprises Inc., la deuda total por un monto de US\$4,000,000, por lo cual el instrumento financiero de patrimonio originado en 2014, dejó sin efecto las cláusulas del convenio referente a dicho instrumento de patrimonio.

(16) Certificados de inversión de deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo por US\$3,500,000 de la deuda mercantil que la Compañía tenía con The Network Company Enterprises Inc., se sustituyó por deuda pública a través de una Emisión de Certificados de Inversión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	TRAMO I	TRAMO II
FECHA DE NEGOCIACIÓN	28 de octubre de 2016	23 de noviembre de 2016
TIPO DE TASA	10.31%	11.01%
PRECIO BASE	100%	100%
PLAZO	1,568 días	2,930 días
FECHA DE VENCIMIENTO	12 de febrero de 2021	26 de noviembre de 2024
MONTO A NEGOCIAR	US\$2,000,000	US\$1,500,000
BLOQUES A NEGOCIAR	US\$500,000/US\$1,500,000	US\$1,500,000
CONDICIÓN DE REDENCIÓN ANTICIPADA	A partir del 28 de abril de 2019 o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de Junta Directiva.	A partir del 23 de mayo de 2019 o en los trimestres sucesivos previo acuerdo de Junta Directiva.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

PAGO DE CAPITAL	Al vencimiento
PAGO DE INTERESES	Mensuales, el 12 de cada mes
BASE DE CÁLCULO	Año calendario
REPRESENTACIÓN DE VALORES	Anotaciones electrónicas en cuenta
CALIFICACIÓN DE RIESGO	PCR A - fecha de referencia de las calificaciones de riesgo es al 30 de junio de 2017
GARANTÍA DE LA EMISIÓN	No cuenta con garantía específica

(17) Resultados acumulados

Los resultados acumulados - utilidad (pérdida) al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida 2013	US\$	(234)	(234)
Utilidad 2014		200,018	200,018
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2015		267,777	267,777
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2016		394,454	394,454
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2017		612,622	-
Superávit realizado		21,305	-
Ajuste (a)		<u>(136,723)</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>1,423,134</u>	<u>925,930</u>

(a) Corresponde a ajustes para corregir depreciación acumulada, gastos por intereses e impuesto sobre la renta diferido de activos bajo arrendamiento financiero y para el registro del costo amortizado de la titularización.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades, para constituir una reserva legal, hasta llegar al límite mínimo legal requerido por el Código de Comercio equivalente al 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la ley, la cual requiere que las dos terceras partes de ella sean invertidas en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización y la otra tercera parte puede invertirse de acuerdo con la finalidad de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la reserva legal asciende a US\$163,298 y US\$103,480, respectivamente, el cual equivale al 7.09% y 4.50%, respectivamente del capital social.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Las utilidades distribuidas durante el año 2011, que corresponden a ejercicios anteriores ya sea en efectivo o vía capitalización, son consideradas por Los accionistas que las reciben como rentas no gravadas de Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando la sociedad que las distribuye haya pagado el impuesto correspondiente. Según las reformas de la ley de Impuesto sobre la Renta en su Artículo 72 establece que los dividendos a distribuir a partir del año 2013 correspondiente a utilidades del ejercicio 2011 y subsiguientes ejercicios se consideran rentas gravadas para los accionistas pagando el 5% de dicho impuesto como definitivo, no así las utilidades que correspondientes al ejercicio 2010 y años anteriores.

De acuerdo al Código de Comercio, al existir pérdidas, éstas deberán cubrirse antes del reparto o asignación de utilidades a los socios.

(18) Impuesto sobre la Renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendió a US\$124,915 y US\$97,218, respectivamente, a una tasa efectiva del 14.6% y 15.6%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	256,363	186,450
Efecto impositivo de:			
Gastos no deducibles		95,005	61,857
Reserva legal		(17,946)	(13,052)
Renta no gravable		<u>(208,507)</u>	<u>(138,037)</u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%)		124,915	97,218
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		<u>(53,970)</u>	<u>(47,260)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	US\$	<u>70,945</u>	<u>49,958</u>

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declara la inconstitucionalidad de los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, reformados por el decreto legislativo N° 762 de fecha 31 de julio de 2014; lo que ocasiona que el pago mínimo del impuesto aplicando 1% sobre los activos netos quede sin efecto a partir de la fecha de notificación de dicha sentencia; por lo tanto, los contribuyentes efectuarán el cálculo del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad del ejercicio.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía para los años 2016, 2015 y 2014.

Impuesto sobre la renta diferido

Como se describe en la nota (1), literal (i) inciso cuarto, los bienes inmuebles se contabilizan a su valor revaluado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Administración registró, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el pasivo por impuesto diferido relacionado con el revalúo de sus edificaciones y a partir del año 2014, registra el impuesto diferido por la diferencia en tasas de depreciación financiera y fiscal. El Impuesto sobre la Renta diferido se ha calculado aplicando la tasa impositiva del 30%, para ambos años a las diferencias temporarias entre el valor en libros y sus correspondientes bases fiscales, según se resume a continuación:

		<u>Diferencias temporarias</u>		<u>Impuesto diferido</u>	
		<u>Deducibles</u>	<u>Imponibles</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
<u>2017</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Revalúo de edificios e instalaciones		-	766,962	-	230,089
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,236,192	-	370,858
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
<u>2016</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)					
			US\$	<u>65,506</u>	<u>75,611</u>
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio		57,187
			Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores		<u>83,930</u>
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>



 (Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
<u>2016</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
<u>2015</u>					
Revalúo de edificios e instalaciones	US\$	-	809,570	-	242,871
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	618,096	-	185,429
	US\$	<u>-</u>	<u>1,427,666</u>	<u>-</u>	<u>428,300</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2016-2015)			US\$	<u>383,950</u>	<u>470,272</u>
					<u>86,322</u>

(19) Costos

Un resumen de los costos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses pagados (a)	US\$	563,567	646,400
Depreciación		782,317	558,418
Amortización		42,885	35,556
Comisiones (b)		45,863	51,863
Honorarios por servicios (c)		84,791	77,016
Otros costos		<u>184,810</u>	<u>169,829</u>
	US\$	<u>1,704,233</u>	<u>1,539,082</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a intereses pagados al Banco de América Central, S.A. y Ricorp Titularizadora, S.A.
- (b) Corresponden a pago de comisiones por administración del Fondo de Titularización.
- (c) Corresponden principalmente a pago por representante de los tenedores de valores, Compañía calificador de riesgo, oficial de cumplimiento y honorarios del auditor financiero y fiscal del Fondo de Titularización.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(20) Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos (a)	US\$	46,900	-
Honorarios (b)		21,550	6,662
Dietas		4,333	-
Aguinaldos		3,900	-
ISSS		1,800	-
AFP		3,303	-
Viajes y viáticos		3,077	-
Otros		<u>1,968</u>	<u>1,174</u>
	US\$	<u>86,831</u>	<u>7,836</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a sueldos pagados a personal que labora para la Compañía en los cargos de Analista financiera y Administradora Financiera y de Negocios, gastos que anteriormente eran absorbidos por una Compañía relacionada.

(b) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a honorarios pagados al Asesor Administrativo - Financiero de la Compañía.

(21) Otros ingresos (gastos) - netos

Un resumen de los otros ingresos (gastos) - netos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos:			
Intereses recibidos (a)	US\$	468,596	574,440
Otros		<u>-</u>	<u>11,391</u>
		<u>468,596</u>	<u>585,831</u>
Otros gastos:			
Intereses pagados (b)		(427,224)	(510,660)
Otros		<u>(10,795)</u>	<u>(5,270)</u>
		<u>(438,019)</u>	<u>(515,930)</u>
	US\$	<u>30,577</u>	<u>69,901</u>



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

- (a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a intereses recibidos provenientes del préstamo a largo plazo otorgado a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., para pago de deuda a favor de terceros (véase nota 13).
- (b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a intereses pagados a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., por la deuda financiera a largo plazo adquirida para fondear y otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 16).

(22) Administración de Riesgos en Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros, que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía; tales riesgos son: riesgo crediticio y de tasa de interés.

Riesgo crediticio

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito. 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.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, cuentas y préstamos por cobrar, préstamos bancarios, titularización y deuda subordinada, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La Compañía espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.



(continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(23) Hechos relevantes**Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones**

Según decreto legislativo N°787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores.

La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete punto veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete punto setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

Nuevas Tarifas de Salarios Mínimos

Según decreto ejecutivo N°2 de fecha 19 de diciembre de 2016, emitido por el Órgano Ejecutivo de la República de El Salvador en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, se establecen las nuevas tarifas de salarios mínimos a partir del uno de enero y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, para las y los trabajadores del Comercio y Servicios, Industria e Ingenios Azucareros que laboren en cualquier lugar de la República, devengarán por jornada ordinaria de trabajo diario diurno Diez Dólares (US\$10.00), equivalente a Uno Punto Veinticinco de Dólar (US\$1.25) la hora. Dicho decreto entrará en vigencia el día uno de enero de dos mil diecisiete, previa su publicación en el Diario Oficial.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos**

Según decreto N° 498 de fecha 2 de diciembre de 1998 y reformas según decreto N° 777 de fecha 21 de agosto de 2014, la Asamblea Legislativa, reformó la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual tiene por objeto prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, y delitos conexos, así como su encubrimiento; misma que es aplicable a cualquier persona natural o jurídica, aun cuando esta última no se encuentre constituida legalmente; quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.

El instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos de 2013, establecía hasta el 31 de diciembre de 2015, como fecha máxima para que las empresas se acreditaran y registraran ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía (UIF). En la publicación de la Fiscalía del 8 de diciembre de 2015, se estableció como nueva fecha para el registro de las empresas, el 31 de marzo de 2016.

Para fines de acreditación ante la UIF se plantea en el comunicado un plan escalonado por tipos de sociedades, donde la empresa privada se clasifica en las categorías de gran contribuyente y mediano contribuyente, para todas las sociedades que se ubican en una de estas categorías, tienen hasta el 31 de marzo y 30 de junio de 2017, respectivamente para proceder a la acreditación.

Al 31 de diciembre de 2017, la administración se encuentra analizando la aplicabilidad de la referida Ley a fin de establecer los procedimientos para su cumplimiento.

Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria

Según decreto N° 592 de fecha 18 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual tiene por objeto regular las condiciones bajo las cuales las y los trabajadores permanentes que laboren en el sector privado, e instituciones autónomas que generen recursos propios y cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo. La prestación establecida en la ley, solo será aplicable a las renunciaciones que se hayan producido a partir de su entrada en vigencia el día 1 de enero del año 2015.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Las y los trabajadores permanentes que renuncien a su empleo, a partir de los dos años, recibirán una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Para los efectos del cálculo de la prestación económica, ningún salario podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector al que corresponda la actividad económica del empleador.

La compensación económica que se pague al trabajador como consecuencia de las regulaciones establecidas en la ley, estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.

Debido a que los 2 empleados de la Compañía no cumplen el requisito de los 2 años, no se ha considerado necesario crear una provisión por este concepto.

(24) Reformas fiscales**Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana**

Según decreto N° 161 de fecha 29 de octubre de 2015 publicado en el Diario Oficial el 5 de noviembre de 2015, el objetivo de la ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes, que permita el financiamiento y ejecución del plan de seguridad ciudadana.

Con la aplicación de dicha Ley los grandes contribuyentes que obtengan ganancias netas iguales o mayores a US\$500,000 calcularán la tasa del 5% sobre la ganancia neta en concepto de contribución especial.

Dicha ley entró en vigencia a partir del 13 de noviembre de 2015, y sus efectos durarán por un periodo de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no calculó el 5% sobre las ganancias netas debido a que tiene la categoría de Otro Contribuyente.

(25) Sistema de cambio y unidad monetaria

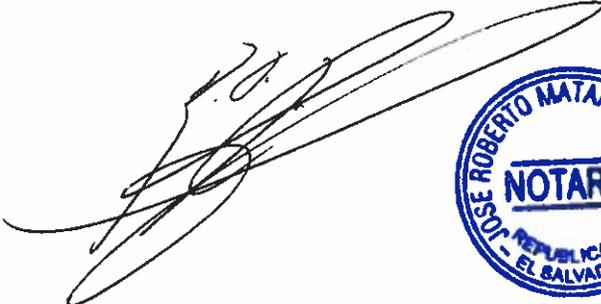
Los estados financieros de la Compañía, están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

(26) Aprobación de estados financieros

Con fecha 23 de enero de 2018 y 24 de enero de 2017, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.



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 Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y otras Diligencias firmo la presente Certificación en San Salvador a los veinticuatro días del mes de Septiembre del dos mil diecinueve



IBDO

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



BDO

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

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Otros Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros





PBX: (503) 2218-6400
FAX: (503) 2218-6461
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. 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 (Código de Ética de IESBA - IFAC) y el Código de Ética Profesional para Auditores y Contadores emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.





Párrafo de énfasis

La Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma administración, existiendo actualmente transacciones entre ellas.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en el proceso de auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos.

Pasivo financiero por titularización a largo plazo
Véase nota 8 a los estados financieros

Asunto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta saldo de pasivo financiero por titularización de flujos de efectivo por US\$5,290,422, hasta por 10 años de plazo; para su medición la Compañía utiliza el método de costo amortizado según requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Como se abordó el asunto clave en la auditoría

Se efectuó proceso de confirmación para asegurar la existencia del saldo y se revisó el cálculo para la medición del capital y de los intereses registrados conforme el método del costo amortizado usado por la Compañía.





Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC, por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán 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:



BDO

- Identificamos y valoramos 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 elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

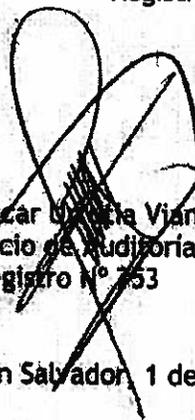




Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Armandito Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753



San Salvador, 1 de febrero de 2019.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 3)	US\$ 177,397	201,871
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (nota 13)	53,663	62,913
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)	-	283,956
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	46,688	36,601
Disponible restringido (nota 5)	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
Total de los activos corrientes	<u>497,602</u>	<u>805,195</u>
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo - neto (nota 6)	13,763,733	13,172,107
Préstamo por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)	3,500,000	3,500,000
Activo por impuesto diferido (nota 17)	<u>199,891</u>	<u>318,444</u>
Total de los activos no corrientes	<u>17,463,624</u>	<u>16,990,551</u>
Total de los activos	US\$ <u>17,961,226</u>	<u>17,795,746</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>		
Pasivos corrientes:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo (nota 8)	US\$ 925,640	857,884
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 9)	203,178	193,425
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (nota 10)	-	278,474
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 11)	239,764	395,176
Proveedores y otras cuentas por pagar (nota 12)	247,491	81,284
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (nota 13)	197,444	509,646
Impuestos por pagar (nota 17)	<u>91,609</u>	<u>70,945</u>
Total de los pasivos corrientes	<u>1,905,126</u>	<u>2,386,834</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 8)	4,364,782	5,279,250
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 9)	358,302	564,466
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 11)	426,539	666,303
Certificados de inversión de deuda a largo plazo (nota 14)	3,500,000	3,500,000
Pasivo por impuesto diferido (nota 17)	<u>1,344,688</u>	<u>974,183</u>
Total de los pasivos no corrientes	<u>9,994,311</u>	<u>10,984,202</u>
Total de los pasivos	<u>11,899,437</u>	<u>13,371,036</u>
Patrimonio:		
Capital social: 23,017 acciones comunes y nominativas, autorizadas y pagadas con un valor nominal de US\$100 cada una (capital social mínimo de US\$2,000) (nota 15)	2,301,697	2,301,697
Reserva legal (nota 16)	231,234	163,298
Superávit por revaluación (nota 6 y 17)	1,511,536	536,581
Resultados acumulados (nota 16)	<u>2,017,322</u>	<u>1,423,134</u>
Total del patrimonio	<u>6,061,789</u>	<u>4,424,710</u>
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ <u>17,961,226</u>	<u>17,795,746</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamiento	US\$	2,777,021	2,615,029
Costos (nota 18)		<u>(1,747,658)</u>	<u>(1,704,233)</u>
Utilidad bruta		1,029,363	910,796
Gastos administrativos (nota 19)		<u>140,597</u>	<u>86,831</u>
Utilidad de operación		888,766	823,965
Otros ingresos (gastos) - netos (nota 20)		<u>81,748</u>	<u>30,577</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		970,514	854,542
Impuesto sobre la renta (nota 17)			
Corriente		(148,280)	(124,915)
Diferido		<u>(181,415)</u>	<u>(57,187)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>640,819</u>	<u>672,440</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Otros Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	US\$	640,819	672,440
Otros resultados integrales:			
Revaluación de propiedad, planta y equipo (nota 6)		<u>1,303,903</u>	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	US\$	<u>1,944,722</u>	<u>672,440</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones en circulación (nota 15)	US\$	Capital social (nota 15)	Reserva legal (nota 16)	Superávit por revaluación (nota 6 y 17)	Resultados acumulados (nota 16)	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	23,017	US\$	2,301,697	103,480	557,886	925,930	3,888,993
Utilidad neta	-		-	-	-	672,440	672,440
Total de los otros resultados integrales del período	-		-	-	-	672,440	672,440
Superávit realizado	-		-	-	(21,305)	21,305	-
Traslado a reserva legal	-		-	59,818	-	(59,818)	-
Ajustes	-		-	-	-	(136,723)	(136,723)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	23,017		2,301,697	163,298	536,581	1,423,134	4,424,710
Utilidad neta	-		-	-	-	640,819	640,819
Otros resultados integrales:	-		-	-	1,303,903	-	1,303,903
Revalúo	-		-	-	-	-	-
Total de los otros resultados integrales del período	-		-	-	1,303,903	640,819	1,944,722
Superávit realizado	-		-	-	(21,305)	21,305	-
Traslado a reserva legal	-		-	67,936	-	(67,936)	-
ISR diferido superávit por revaluación	-		-	-	(307,643)	-	(307,643)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	23,017	US\$	2,301,697	231,234	1,511,536	2,017,322	6,061,789

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



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

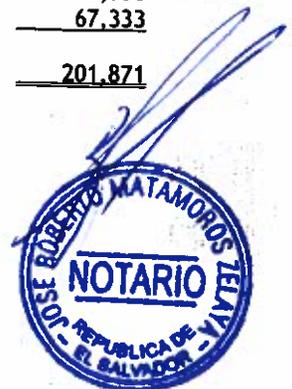
Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 640,819	672,440
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	878,432	782,317
Ajuste a la depreciación	-	3,428
Amortización de costos por titularización	-	42,885
Ganancia en venta de activos	(329)	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>181,415</u>	<u>57,187</u>
Sub - total	1,700,337	1,558,257
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9,250	37,088
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(21,259)	2,627
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	166,207	16,393
Aumento en impuestos por pagar	20,664	20,987
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>(312,202)</u>	<u>31,498</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,562,997</u>	<u>1,666,850</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(173,329)	(936,992)
Efectivo recibido en venta de propiedad planta y equipo	7,503	25,103
Pago de cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>283,956</u>	<u>269,747</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	<u>118,130</u>	<u>(642,142)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pago de pasivo financiero por titularización	(835,540)	(838,031)
Pago de préstamos bancarios	(196,411)	(141,158)
Préstamo bancario recibido	-	700,000
Pago de cuentas por pagar a largo plazo	(278,474)	(269,751)
Pago de arrendamiento financiero	<u>(395,176)</u>	<u>(341,230)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(1,705,601)</u>	<u>(890,170)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(24,474)	134,538
Efectivo al principio del año	<u>201,871</u>	<u>67,333</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u>177,397</u>	<u>201,871</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Resumen de políticas significativas de contabilidad

a) Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB; de conformidad a la resolución sobre su vigencia en El Salvador por acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

b) Nuevas normas y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2017 o períodos posteriores

Existen nuevas normas y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017. A partir del 1 de enero de 2018, entró en vigencia NIIF 9, con lo cual a partir de su implementación sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39; así mismo, la nueva Norma de reconocimiento de ingresos NIIF 15, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31; adicionalmente, se ha emitido la NIIF 16 "Arrendamientos", la cual a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dichas normas, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2017, 2018, 2019 o 2021, según detalle siguiente:

2017	2018	2019	2021
Nuevas Normas			
	NIIF 9 (2014) Instrumentos Financieros.	NIIF 16 Arrendamientos.	NIIF 17 Contratos de seguros.
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

2017	2018	2019
Enmiendas a NIIF		
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Enmienda - Reconocimiento del Activo por Impuesto Diferido debido a pérdidas no realizadas.	NIIF 2 Pagos basados en Acciones. (Enmienda - Clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones)	Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa. (publicada en octubre de 2017)
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo. (Enmienda por la Iniciativa de Revelación)	NIIF 4 Contratos de Seguros. (Enmienda - Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros)	Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos. (publicada en octubre de 2017)
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. (NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. (NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)	Mejoras a la NIIF Ciclo 2015 - 2017. (publicada en diciembre de 2017) (Mejoras a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)
	NIC 40 Propiedades de Inversión. (Enmienda - Transferencias de Propiedades de Inversión)	Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan. (publicada en febrero de 2018)
Interpretaciones		
	CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	

Adicionalmente, para las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, relacionadas con la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto, es permitida su adopción anticipada. Sin embargo, la entrada en vigencia obligatoria de estas enmiendas ha sido aplazada indefinidamente, a la espera del resultado del proyecto de investigación sobre el método de participación del IASB.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Mejoras Anuales

En diciembre de 2016, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2014-2016, dichas modificaciones que se detallan a continuación estaban relacionadas con tres Normas.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Eliminación de las exenciones a corto plazo, establecidas en la norma
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2017)	Aclaración del alcance de la norma para el establecimiento de los requerimientos de revelaciones, excepto a los referentes a la participación de una entidad mantenida para la venta, para su distribución o como operaciones discontinuadas según NIIF 5.
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Permite que una inversión en asociadas o negocios conjuntos sea medida al valor razonable a través de ganancias o pérdidas de una inversión.

En diciembre de 2017, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2015-2017, las cuales contienen enmiendas de bajo alcance a cuatro normas.

Las enmiendas realizadas como parte de este proceso, aclaran la redacción de las normas o corrigen omisiones o conflictos relativamente menores entre los requisitos existentes de las NIIF; estas entraran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 3 - Combinaciones de Negocios NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
NIC 12 - Impuesto sobre las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio.
NIC 23 - Costos por Préstamos	Costos por préstamos susceptibles de capitalización.

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Se requiere que las modificaciones se apliquen a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 o 2018, dependiendo cada caso.

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas normas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros de la Compañía en años posteriores. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han determinado efectos en los estados financieros ni nuevas políticas contables a implementar.

La Administración de la Compañía preparará un estado de resultado integral solo cuando existan partidas de otro resultado integral.

c) **Moneda y transacciones en moneda extranjera**

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), unidad monetaria vigente en El Salvador.

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares en el momento en que se realiza la operación. El diferencial de cambio, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable si no ha sido pagada, se registra en los resultados del ejercicio.

d) **Efectivo**

El efectivo incluye el efectivo de caja y bancos.

e) **Cambios en estimaciones contables**

El efecto del cambio en una estimación contable debe ser incluido, al determinar la ganancia o la pérdida, en:

- El período en que tienen lugar el cambio, si éste afecta a un solo período, o
- El período del cambio y los futuros, si este afecta a varios períodos.

f) **Cambios en las políticas contables**

El cambio en una política contable sucederá solo cuando sea obligatorio por norma, porque lo haya establecido un organismo regulador o cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos y transacciones en los estados financieros de la Compañía.

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Los cambios en políticas contables deben ser aplicados retrospectivamente, a menos que los importes de los ajustes resultantes, relacionados con periodos previos, no puedan ser determinados razonablemente. Cualquier tipo de ajuste debe ser incluido como componente del resultado neto del periodo corriente.

g) Errores en los estados financieros

El importe de la corrección, referente a un error en los estados financieros de periodos anteriores se corregirá mediante una reexpresión retroactiva en los estados financieros. Además, debe presentarse por separado información adicional corregida.

h) Costos amortizables por titularización

Los costos amortizables por titularización son costos asociados a las titularizaciones, y se amortizan conforme al plazo de los pasivos financieros por titularización que los originan. Hasta diciembre de 2016, los costos por titularización se amortizaban a 7 y 10 años plazo. A partir de 2017, se utiliza el costo amortizado.

i) Propiedad, planta y equipo

Estos son bienes tangibles que tienen por objeto, el uso de los mismos en beneficio de la Compañía o para ser arrendados a los clientes.

La adquisición de estos bienes es con el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Para determinar el costo de la propiedad, planta y equipo se considera el precio neto pagado por los bienes, más todas las erogaciones necesarias para tener el activo en el lugar y condiciones que permitan su funcionamiento como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación y cualquier otro gasto realizado para llevar el activo al lugar donde quedará instalado. Cualquier costo adicional de reparación, instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo inicie sus operaciones, también debe cargarse a la cuenta del activo.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****Activos propios**

La propiedad, planta y equipo es contabilizada a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las revaluaciones son efectuadas cada cinco años, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La Compañía sigue la política de transferir a los resultados acumulados el superávit realizado anualmente, con base al uso del activo revaluado efectuado.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso o desarrollo para su uso futuro como propiedades de inversión son clasificadas como propiedad, planta y equipo y valuadas al costo, hasta que la construcción o desarrollo se ha completado.

Desembolsos posteriores a la fecha de adquisición

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan cuando es probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos de manera fiable, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolonguen su vida útil restante, se registran en los resultados del ejercicio a medida en que se incurran.

Depreciación

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta sobre una base estimada de vida útil de los activos depreciables.

Fórmula:

$$\text{Monto de la depreciación} = \frac{\text{Costo del bien}}{\text{Años de vida útil}}$$



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Para fines financieros y fiscales los años de vida útil para cada categoría de activo son los siguientes:

<u>Tipos de Bienes</u>	<u>Definición de la vida útil depreciación financiera</u>	<u>Vida útil depreciación fiscal</u>
Edificios e instalaciones	40 Años	20 Años
Maquinaria y equipo industrial	20 Años	10 Años
Vehículos	5 Años	5 Años

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada período contable de las vidas útiles y valor residual de la propiedad, planta y equipo.

Deterioro de activos de larga vida

La Administración efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos de larga vida para 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 a su importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinen.

j) Arrendamiento financiero

Estos activos se capitalizarán con base en el valor presente de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento. Para el caso de los bienes tomados en arrendamientos financieros, se incluirán como parte del costo aquellos gastos directos incurridos al inicio de la transacción.

Las obligaciones netas de intereses se presentan como parte del pasivo a corto y largo plazo.

Los intereses se reconocerán en los resultados del período bajo el método de lo devengado, igual tratamiento se aplicará a los gastos directos incurridos para los bienes cedidos en arrendamiento.

Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian bajo el método de línea recta tomando en consideración la vida útil estimada de los activos.

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****k) Transacciones con partes relacionadas**

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales serán reconocidas en los activos y pasivos correspondientes. Dichas transacciones serán liquidadas contablemente conforme a los pagos que se realicen a través de la compensación, siempre y cuando, existan documentos contractuales y legales convenidos por las partes.

Las cuentas por cobrar se reconocen sobre la base de derechos reales con partes relacionadas.

Las obligaciones en general son medidas al costo o a su valor estimado.

Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas se reconocen con base a su costo al momento que se transfiere el efectivo a las compañías relacionadas, por los cuales se generan intereses que serán reconocidos como otros ingresos en los resultados del ejercicio en que se devenguen.

l) Impuesto sobre la renta

La Compañía calcula y registra el Impuesto sobre la Renta corriente con base en la renta imponible determinada de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes a la fecha de los estados financieros.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado utilizando el método pasivo aplicado sobre las diferencias temporarias que existan a la fecha de los estados financieros, surgidas de comparar los valores fiscales de activos y pasivos con los valores registrados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El efecto del activo diferido es reconocido contablemente, siempre y cuando, exista en grado de certeza razonable, la posibilidad de que las partidas se lleguen a realizar y sean aplicables a utilidades imponibles futuras. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espere aplicar durante los períodos en los que se estime revertir las correspondientes diferencias temporarias.

m) Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costos incurridos directamente atribuibles de la transacción.

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Los préstamos se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

La categoría de pasivos financieros que corresponde a los préstamos a largo plazo; se medirán a su costo amortizado, utilizando el método del interés efectivo.

n) Contingencias

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela en notas a los estados financieros cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea probable.

o) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros exige que la Compañía haga estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período de cierre contable.

p) Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha del Estado de Situación Financiera, afectando directamente el Estado de Resultados.

q) Reserva legal

Para aumentar el respaldo de sus obligaciones y en cumplimiento a requerimiento del Código de Comercio, la Compañía determina una reserva legal proveniente del 7% de las utilidades de cada ejercicio hasta constituir la quinta parte del capital social.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****r) Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros son registrados al costo y consisten de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos por cobrar y pagar, pasivo financiero por titularización y certificados de inversión de deuda.

El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza corriente.

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

s) Reconocimiento de ingresos y gastos**Ingresos**

Los ingresos se reconocen bajo el método de lo devengado, en consecuencia, las cuotas de arrendamiento se registran mensualmente, a su vencimiento conforme los convenios suscritos.

Gastos

La Compañía reconoce los gastos en base a lo devengado, por consiguiente, son registrados cuando se conoce de ellos y se ha recibido el bien o servicio correspondiente.

t) Gestión del riesgo financiero**Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La Junta Directiva proporciona políticas para la administración del riesgo crediticio, de tasa de interés y valor razonable de mercado de los instrumentos financieros (véase la nota 21).

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(2) Operaciones

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 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una Compañía subsidiaria de Casa de OroQ, S.A. (principal accionista), del domicilio de Panamá; la cual es una compañía off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México; esta consolida los estados financieros de sus subsidiarias.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Compañía posee 2 empleados.

(3) Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	US\$	160	160
Bancos		177,237	176,711
Depósitos en tránsito (a)		<u>-</u>	<u>25,000</u>
	US\$	<u><u>177,397</u></u>	<u><u>201,871</u></u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cheque en tránsito en concepto de traslado de fondos de la cuenta del Banco de América Central, S.A. hacia el Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., ambas cuentas pertenecen a la Compañía.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(4) Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ricorp Titularizadora, S.A.	US\$	38,764	36,601
Gastos Anticipados		<u>7,924</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>46,688</u>	<u>36,601.</u>

(5) Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el disponible restringido por US\$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, servirá de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso que sea necesario (véase nota 8).



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a y b)	Vehículos (c)	Construcciones en progreso	Total
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	3,356,501	3,928,067	7,555,089	426,105	-	15,265,762
Adiciones		-	-	2,397	37,792	133,140	173,329
Retiros		-	-	-	(39,139)	-	(39,139)
Revaluó		221,746	360,978	721,179	-	-	1,303,903
Saldo al 31 de diciembre de 2018		3,578,247	4,289,045	8,278,665	424,758	133,140	16,703,855
Composición:							
Al costo		3,320,395	3,075,887	7,557,486	424,758	133,140	14,511,666
Revaluación		257,852	1,213,158	721,179	-	-	2,192,189
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(392,814)	(1,443,661)	(257,180)	-	(2,093,655)
Retiros		-	-	-	31,965	-	31,965
Gastos por depreciación del año (d)		-	(98,203)	(696,306)	(83,923)	-	(878,432)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	(491,017)	(2,139,967)	(309,138)	-	(2,940,122)
Valor neto en libros:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	3,356,501	3,535,253	6,111,428	168,925	-	13,172,107
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	3,578,247	3,798,028	6,138,698	115,620	133,140	13,763,733

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a y b)	Vehículos (c)	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	3,356,501	3,928,067	6,442,215	466,815	14,193,598
Adiciones		-	-	1,102,725	-	1,102,725
Retiros		-	-	-	(40,710)	(40,710)
Ajustes		-	-	10,149	-	10,149
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>3,356,501</u>	<u>3,928,067</u>	<u>7,555,089</u>	<u>426,105</u>	<u>15,265,762</u>
Composición						
Al costo		3,320,395	3,075,887	7,555,089	426,105	14,377,476
Revalúo		36,106	852,180	-	-	888,286
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	(294,611)	(836,980)	(187,561)	(1,319,152)
Retiros		-	-	-	15,607	15,607
Gastos por depreciación del año (d)		-	(98,203)	(598,888)	(85,226)	(782,317)
Ajustes		-	-	(7,793)	-	(7,793)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	<u>(392,814)</u>	<u>(1,443,661)</u>	<u>(257,180)</u>	<u>(2,093,655)</u>
Valor neto en libros						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	3,356,501	3,633,456	5,605,235	279,254	12,874,446
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,535,253</u>	<u>6,111,428</u>	<u>168,925</u>	<u>13,172,107</u>

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía posee bienes en arrendamiento financiero por un monto de US\$1,576,289, para ambos años (véase nota 11). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la depreciación acumulada de dichos activos es por un monto de US\$552,674 y US\$324,373, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los vehículos garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$298,963, para ambos años (véase nota 9).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la maquinaria y equipo industrial garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$870,735, para ambos años (véase nota 9).

Los terrenos, edificios e instalaciones y parte de la maquinaria y equipo industrial de la Compañía, fueron adquiridos a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. para lo cual la Compañía obtuvo financiamiento a través de un Fondo de Titularización (véase nota 8).

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., registró revalúo de terrenos, edificios e instalaciones y maquinaria en diciembre de 2018, según valúo realizado durante el mes de septiembre de 2018, por Galdámez Sanabria Consultores, S.A. de C.V., valuadores independientes. La valuación fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares. El valor razonable establecido corresponde a datos no observables de mercado, basados en la categoría de nivel 3 de datos conforme lo establecido en NIIF 13.

- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., ha entregado en arrendamiento su terreno, edificio y maquinaria a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$16,730,133, según contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2013.

Los detalles del arrendamiento son los siguientes:

Tipo de arrendamiento: Contrato de arrendamiento operativo de inmuebles y maquinaria.

Arrendatario: Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.

Bienes arrendados: Seis inmuebles y construcciones de su propiedad, antes rústicos ahora urbanos, los cuales se encuentran situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador; y 2 máquinas industriales de su propiedad, (1 máquina impresora troqueladora DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline).

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

- Destino:** Para operar su empresa y planta industrial con la cual fabrica principalmente cartón corrugado.
- Plazo del contrato:** 10 años, contados a partir del 15 de diciembre de 2013.
- Precio y forma de pago:** El canon mensual del arrendamiento será por la suma de US\$130,000 y anualmente crecerá un 2% durante los próximos 5 años, más IVA; el precio total será de US\$16,730,132.
- Garantía:** 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 US\$600,000.

- (c) Al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendados sus vehículos, de acuerdo al siguiente detalle:

Arrendataria	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Número total de cuotas	Valor renta mensual sin IVA
Specialty Products, S.A. de C.V.	15/11/2014	15/10/2019	60	US\$ 289.05
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	693.16
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	15/11/2014	10/10/2020	60	530.89
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/11/2016	28/10/2021	60	726.54
Rotoflex una división de Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	568.36
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	689.07
Sigma S.A. de C.V.	01/10/2014	01/09/2019	60	1,780.83
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	1,355.92
Sigma S.A. de C.V.	02/01/2015	02/12/2019	60	1,856.00

- (d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por depreciación del año incluye la depreciación proveniente del revalúo de edificios e instalaciones y maquinaria y equipo industrial.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(7) Costos amortizables por titularización

Un resumen de los costos amortizables por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos iniciales del Fondo de Titularización (a)	US\$ -	228,843
Comisión por estructuración de crédito (b)	-	54,600
Consultoría financiera	-	15,000
Otros	-	<u>16,611</u>
	-	315,054
Amortización	-	(190,136)
Ajuste (c)	-	<u>(124,918)</u>
	<u>US\$ -</u>	<u>-</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a costos amortizables por titularización pagados a Ricorp Titularizadora, S.A., en concepto de titularización, calificación de riesgo, costos directos por fondo de titularización, legales, comisiones de puesto en bolsa, comisiones de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y comisiones de Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

(b) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a comisión por estructuración de crédito pagada a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.

(c) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a ajuste por reconocimiento del costo amortizado en la titularización (véase nota 8).

El movimiento de la amortización de costos por titularización al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Saldo al inicio del año	US\$ (106,668)
Cargo a resultados del período	(42,885)
Cargo a utilidades retenidas	<u>(40,583)</u>
Saldo al final del año	<u>US\$ (190,136)</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(8) Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Un resumen del pasivo financiero por titularización a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ricorp Titularizadora, S.A.:</u>		
Fondo de titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" por un monto de US\$9,300,000, mediante 2 tramos, el tramo 1, por un monto de US\$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 US\$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%. El contrato de custodia de los documentos se efectuó con la Sociedad Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). El fondo fue utilizado para la adquisición de inmuebles de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 6); dicho pasivo financiero por titularización fue otorgado el 20 de diciembre de 2013 y se encuentra garantizado con:		
a) Cesión de derechos del contrato de arrendamiento de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		
b) Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., otorga una prenda sin desplazamiento sobre cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$600,000.	US\$ 5,279,250	6,262,052
Menos:		
Reconocimiento de costo amortizado de la titularización		(124,918)
Ajuste por costo amortizado	<u>11,172</u>	<u>-</u>
	5,290,422	6,137,134
Menos:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	<u>(925,640)</u>	<u>(857,884)</u>
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>

La Compañía tiene comprometidos sus flujos de efectivo hasta el plazo de 5 años derivado del pasivo financiero por titularización, en un promedio anual que oscila entre US\$562,210 y US\$2,196,592.

Al 31 de diciembre de 2017, la Administración incurrió en costos amortizables por titularización, los cuales lleva a resultados aplicando un método lineal, en el plazo de los dos tramos de la titularización. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de dichos costos amortizables por titularización se ajustó contra el pasivo por titularización (véase nota 7).

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	925,640	857,884
Entre uno y cinco años		<u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>
	US\$	<u>5,290,422</u>	<u>6,137,134</u>

(9) Préstamos bancarios a largo plazo

Un resumen de los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Banco de América Central, S.A.:</u>			
Crédito decreciente obtenido el 23 de diciembre de 2014, por US\$312,911, a 5 años plazo, con vencimiento el 23 de diciembre de 2019, a una tasa de interés nominal de 6.50% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 6.92%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre vehículos adquiridos hasta por US\$298,963. Crédito adquirido para compra de vehículos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la tasa de interés era de 6.5%.	US\$	67,134	136,673
Crédito decreciente obtenido el 28 de marzo de 2017, por US\$700,000, a 5 años plazo, con vencimiento el 28 de marzo de 2022, a una tasa de interés nominal de 7% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 7.34%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre maquinaria y equipo adquirida hasta por US\$870,735. Crédito adquirido para compra de Maquinaria. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la tasa de interés era de 7%.		<u>494,346</u>	<u>621,218</u>
		561,480	757,891
Menos:			
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo		<u>(203,178)</u>	<u>(193,425)</u>
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>358,302</u>	<u>564,466</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	203,178	193,425
Entre uno y cinco años		<u>358,302</u>	<u>564,466</u>
	US\$	<u>561,480</u>	<u>757,891</u>

(10) Cuenta por pagar a largo plazo

Un resumen de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L.:</u>			
Deuda por un monto de US\$805,043 asumida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., según contrato de reconocimiento de deuda de fecha 30 de diciembre de 2015 (véase nota 13). Sigma, S.A. de C.V., adeudaba a CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador) el monto indicado derivado de las obligaciones contenidas en los programas de arrendamientos números 007 y 008, que forma parte del contrato marco de arrendamiento de equipo número SIGMA-001-130703. Según acuerdo entre Sigma, S.A. de C.V. y CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador), a partir de enero de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. paga las cuotas correspondientes, relacionadas al contrato mencionado.			
Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de interés era de 12.48%.	US\$	-	278,474
Menos:			
Vencimiento corriente de cuenta por pagar a largo plazo		-	<u>(278,474)</u>
Cuenta por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$ <u>-</u>	<u>278,474</u>

(11) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene las siguientes obligaciones por contratos de arrendamiento financiero:

<u>2018</u>	Pagos mínimos por el arrendamiento	Valor presente de los pagos mínimos
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 269,259	239,764
Entre dos años y más	442,970	426,539
	<u>712,229</u>	<u>666,303</u>
Menos: cargos financieros futuros	<u>(45,926)</u>	-
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$ 666,303	666,303
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		239,764
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>426,539</u>
Total	US\$	<u>666,303</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

<u>2017</u>	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 455,318	395,176
Entre dos años y más	712,229	666,303
	<u>1,167,547</u>	<u>1,061,479</u>
Menos: cargos financieros futuros	<u>(106,068)</u>	<u>-</u>
Valor presente de las obligaciones de las por arrendamiento	US\$ <u>1,061,479</u>	<u>1,061,479</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		395,176
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>666,303</u>
Total	US\$	<u>1,061,479</u>

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$460,407, pagados mediante 60 cuotas mensuales (5 años) de US\$9,117 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$75,000, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 6 Montacargas ubicados en Carsa
- ✓ LF 5 Montacargas ubicados en Rotoflex

Con fecha 16 de junio de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. - Sucursal El Salvador, por un monto de US\$752,000, pagados mediante 36 cuotas (3 años) de US\$23,048 más IVA, la cual incluye intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$188,000, a una tasa de interés del 6.5%.

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Notas a los Estados Financieros

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ Troqueladora Laineadora, Wenzhou Try Way
- ✓ Inyectora Sopladora Plástico ZHANGJIANG
- ✓ Molde p/tapa Vial, 12 cavidades Yo Jet
- ✓ Cortadora Rebobinadora Kampf, constlit 1406
- ✓ Tanque p/cobrizado, Kaspar Walter 75n

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$90,785 pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$1,798 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$8,408, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Kontein
- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Specialty

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$66,540 pagados mediante 18 cuotas de US\$3,981 más IVA e intereses, a una tasa de interés del 9.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 2 Clamps Modelo 90F-RCS-21C Ubicado en Carsa

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre, del arrendamiento financiero, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	239,764	395,176
Entre uno y cinco años		<u>426,539</u>	<u>666,303</u>
	US\$	<u>666,303</u>	<u>1,061,479</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Proveedores y otras cuentas por pagar

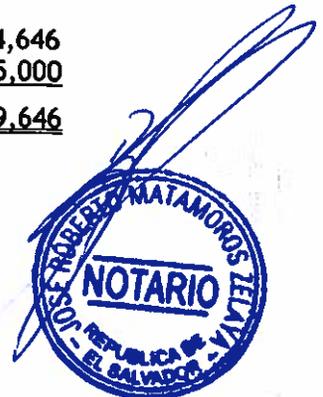
Un resumen de los proveedores y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses por pagar	US\$	36,270	37,162
Dirección General de Tesorería		7,735	29,100
CSI Leasing de Centroamérica, S.A. de C.V.		4,242	7,877
BDO Figueroa Jiménez, & Co., S.A.		5,224	4,317
Autofácil, S.A. de C.V.		21,247	-
Cosalco, S.A. de C.V.		150,448	-
Otros		<u>22,325</u>	<u>2,828</u>
	US\$	<u>247,491</u>	<u>81,284</u>

(13) Transacciones entre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	US\$	53,663	53,663
Sun Chemical, S.A. de C.V.		-	9,250
	US\$	<u>53,663</u>	<u>62,913</u>
Préstamo por cobrar a largo plazo:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (a)	US\$	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo:			
Sigma, S.A. de C.V. (b)	US\$	<u>-</u>	<u>283,956</u>
Cuentas por pagar:			
Sigma, S.A. de C.V.	US\$	62,444	374,646
Casa de OroQ, S.A.		<u>135,000</u>	<u>135,000</u>
	US\$	<u>197,444</u>	<u>509,646</u>



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(a) Al 31 de diciembre, el préstamo por cobrar a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

<u>Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000.	US\$ 2,000,000	2,000,000
Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 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. Dicho préstamo mercantil está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000. En noviembre de 2016, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500,000.	1,500,000	1,500,000
	US\$ <u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(b) Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar a largo plazo con Sigma, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Sigma, S.A. de C.V.:</u>		
Deuda generada el 30 de diciembre de 2015, por un monto de US\$805,043, a 36 meses plazo, con vencimiento el 30 de diciembre de 2018, a una tasa de interés nominal de 14.55% anual sobre saldos. La deuda fue originada en virtud que Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. asumió por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., deuda con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador).	US\$ -	283,985
Ajuste	-	(29)
		<u>283,956</u>
Menos:		
Vencimiento corriente de cuenta por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo	-	(283,956)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ -	-

Durante el año, las compañías del grupo efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		<u>Casa Oro S.A.</u>		<u>Sigma, S.A. de C.V.</u>		<u>Specialty Products S.A. de C.V.</u>		<u>Cartonera Centroamericana S.A. de C.V.</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos recibidos	US\$	-	90,000	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	US\$	-	-	-	283,956	-	-	-	-
Ingresos por Leasing	US\$	-	-	876,729	767,156	33,663	24,660	1,866,630	1,811,779
Ingresos por intereses	US\$	-	-	21,072	53,316	-	-	440,237	373,908

Las transacciones con compañías relacionadas se efectuaron a los precios normales de lista, menos los descuentos pactados para cada una de las compañías; las compras son efectuadas a precios normales de mercado.



(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es miembro de un grupo de Compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo relaciones comerciales con esas compañías; en consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se lleven a cabo las transacciones, no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes.

(14) Certificados de inversión de deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo por US\$3,500,000 de la deuda mercantil que la Compañía tenía con The Network Company Enterprises Inc., se sustituyó por deuda pública a través de una Emisión de Certificados de Inversión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	TRAMO I	TRAMO II
FECHA DE NEGOCIACIÓN	28 de octubre de 2016	23 de noviembre de 2016
TIPO DE TASA	10.31%	11.01%
PRECIO BASE	100%	100%
PLAZO	1,568 días	2,930 días
FECHA DE VENCIMIENTO	12 de febrero de 2021	26 de noviembre de 2024
MONTO A NEGOCIAR	US\$2,000,000	US\$1,500,000
BLOQUES A NEGOCIAR	US\$500,000/US\$1,500,000	US\$1,500,000
CONDICIÓN DE REDENCIÓN ANTICIPADA	A partir del 28 de abril de 2019 o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de Junta Directiva.	A partir del 23 de mayo de 2019 o en los trimestres sucesivos previo acuerdo de Junta Directiva.

PAGO DE CAPITAL	Al vencimiento
PAGO DE INTERESES	Mensuales, el 12 de cada mes
BASE DE CÁLCULO	Año calendario
REPRESENTACIÓN DE VALORES	Anotaciones electrónicas en cuenta
CALIFICACIÓN DE RIESGO	PCR A - fecha de referencia de las calificaciones de riesgo es al 30 de junio de 2018
GARANTÍA DE LA EMISIÓN	No cuenta con garantía específica

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(15) Capital social

La Compañía fue constituida con un capital social inicial de US\$2,000 representado y dividido en 20 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$100 cada una, según escritura de constitución N° 80 de fecha 28 de febrero de 2012.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N° 5, del 9 de diciembre de 2013, se acordó aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$2,267,000, el cual fue pagado en efectivo.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N° 8, del 31 de diciembre de 2014, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con Casa de OroQ, S.A. y aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$32,697.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía asciende a US\$2,301,697, para ambos años, representado y dividido en 23,017 acciones comunes y nominativas, respectivamente, de un valor nominal de US\$100 cada una.

(16) Resultados acumulados

Los resultados acumulados - utilidad (pérdida) al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida 2013	US\$	(234)	(234)
Utilidad 2014		200,018	200,018
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2015		267,777	267,777
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2016		394,454	394,454
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2017		612,622	612,622
Superávit realizado		21,305	21,305
Ajuste (a)		(136,723)	(136,723)
Utilidad 2018		572,883	-
Superávit realizado		<u>21,305</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>2,017,322</u>	<u>1,423,134</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a ajustes para corregir depreciación acumulada, gastos por intereses e impuesto sobre la renta diferido de activos bajo arrendamiento financiero y para el registro del costo amortizado de la titularización.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades, para constituir una reserva legal, hasta llegar al límite mínimo legal requerido por el Código de Comercio equivalente al 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la ley, la cual requiere que las dos terceras partes de ella sean invertidas en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización y la otra tercera parte puede invertirse de acuerdo con la finalidad de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la reserva legal asciende a US\$231,234 y US\$163,298, respectivamente, el cual equivale al 10.05% y 7.09%, respectivamente del capital social.

Las utilidades distribuidas durante el año 2011, que corresponden a ejercicios anteriores ya sea en efectivo o vía capitalización, son consideradas por los accionistas que las reciben como rentas no gravadas de Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando la sociedad que las distribuye haya pagado el impuesto correspondiente. Según las reformas de la ley de Impuesto sobre la Renta en su Artículo 72 establece que los dividendos a distribuir a partir del año 2013 correspondiente a utilidades del ejercicio 2011 y subsiguientes ejercicios se consideran rentas gravadas para los accionistas pagando el 5% de dicho impuesto como definitivo, no así las utilidades que correspondientes al ejercicio 2010 y años anteriores.

De acuerdo al Código de Comercio, al existir pérdidas, éstas deberán cubrirse antes del reparto o asignación de utilidades a los socios.

(17) Impuesto sobre la Renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendió a US\$148,280 y US\$124,915, respectivamente, a una tasa efectiva del 15.3% y 14.6%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	291,154	256,363
Efecto impositivo de:			
Gastos no deducibles		92,552	95,005
Reserva legal		(20,381)	(17,946)
Renta no gravable		<u>(215,045)</u>	<u>(208,507)</u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%)		148,280	124,915
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		<u>(56,671)</u>	<u>(53,970)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	US\$	<u>91,609</u>	<u>70,945</u>

(Continúa)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declara la inconstitucionalidad de los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, reformados por el decreto legislativo N°762 de fecha 31 de julio de 2014; lo que ocasiona que el pago mínimo del impuesto aplicando 1% sobre los activos netos quede sin efecto a partir de la fecha de notificación de dicha sentencia; por lo tanto, los contribuyentes efectuarán el cálculo del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad del ejercicio.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía para los años 2018, 2017 y 2016.



(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

Impuesto sobre la renta diferido

Como se describe en la nota (1), literal (i) inciso cuarto, los bienes inmuebles se contabilizan a su valor revaluado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración registró, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el pasivo por impuesto diferido relacionado con el revalúo de sus edificaciones, registra el impuesto diferido por la diferencia en tasas de depreciación financiera y fiscal. El Impuesto sobre la Renta diferido se ha calculado aplicando la tasa impositiva del 30%, para ambos años a las diferencias temporarias entre el valor en libros y sus correspondientes bases fiscales, según se resume a continuación:

	Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
	Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
2018				
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$ 666,303	-	199,891	-
Activos en arrendamiento financiero	-	1,023,290	-	306,987
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera	-	1,545,240	-	463,572
Revalúo de terrenos	-	257,852	-	25,785
Revalúo de edificios e instalaciones	-	1,106,632	-	331,990
Revalúo de maquinaria	-	721,179	-	216,354
	<u>US\$ 666,303</u>	<u>4,654,193</u>	<u>199,891</u>	<u>1,344,688</u>
2017				
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$ 1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero	-	1,244,123	-	373,236
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera	-	1,236,192	-	370,858
Revalúo de edificio e instalaciones	-	766,962	-	230,089
	<u>US\$ 1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente Gasto (2018-2017)			US\$ 118,553	370,505
			Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio	181,415
			ISR Superávit por revaluación	307,643
			Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
2017					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Revalúo de edificios e instalaciones		-	766,962	-	230,089
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,236,192	-	370,858
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
2016					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)			US\$	<u>65,506</u>	<u>75,611</u>
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio		57,187
			Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores		<u>83,930</u>
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>

(18) Costos

Un resumen de los costos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2018	2017
Intereses pagados (a)	US\$	534,688	563,567
Depreciación		878,433	782,317
Amortización		-	42,885
Comisiones (b)		43,200	45,863
Honorarios por servicios (c)		97,820	84,791
Otros costos		193,517	184,810
	US\$	<u>1,747,658</u>	<u>1,704,233</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses pagados al Banco de América Central, S.A. y Ricorp Titularizadora, S.A.

(b) Corresponden a pago de comisiones por administración del Fondo de Titularización.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

- (c) Corresponden principalmente a pago por representante de los tenedores de valores, Compañía calificadoradora de riesgo, oficial de cumplimiento y honorarios del auditor financiero y fiscal del Fondo de Titularización.

(19) Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos (a)	US\$	79,891	46,900
Honorarios (b)		30,492	21,550
Dietas		4,000	4,333
Aguinaldos		5,679	3,900
Vacaciones		1,092	585
ISSS		2,363	1,800
AFP		6,276	3,303
Seguros gastos médicos		1,369	338
Indemnizaciones		680	-
Bonificaciones		600	-
Suscripciones y publicaciones		542	-
Alquileres		865	-
Viajes y viáticos		5,643	3,077
Otros		<u>1,105</u>	<u>1,045</u>
	US\$	<u>140,597</u>	<u>86,831</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a sueldos pagados a personal que labora para la Compañía en los cargos de Analista financiera y Administradora Financiera y de Negocios; Adicionalmente, durante el 2018 la Compañía contrató a un Gerente General, el cual laboró solamente de abril a noviembre del mismo año.

- (b) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a honorarios pagados al Asesor Administrativo - Financiero de la Compañía.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(20) Otros ingresos (gastos) - netos

Un resumen de los otros ingresos (gastos) - netos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos:		
Intereses recibidos (a)	US\$ <u>461,309</u>	<u>468,596</u>
Otros gastos:		
Intereses pagados (b)	(375,078)	(427,224)
Otros	<u>(4,483)</u>	<u>(10,795)</u>
	<u>(379,561)</u>	<u>(438,019)</u>
	US\$ <u><u>81,748</u></u>	<u><u>30,577</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses recibidos provenientes del préstamo a largo plazo otorgado a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., para pago de deuda a favor de terceros (véase nota 13).

(b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden principalmente a intereses pagados a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., por la deuda financiera a largo plazo adquirida para fondear y otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 14).

(21) Administración de Riesgos en Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros, que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía; tales riesgos son: riesgo crediticio y de tasa de interés.

Riesgo crediticio

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito. 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.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****Riesgo de tasa de interés**

La Compañía tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, cuentas y préstamos por cobrar, préstamos bancarios, titularización y deuda subordinada, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La Compañía espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(22) Hechos relevantes**Norma Internacional de Información Financiera 16 "Arrendamientos" (NIIF 16)**

NIIF 16 "Arrendamientos", a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dicha norma, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2019; sin embargo, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., se dedica a obtener arrendamientos financieros para entregarlos a sus compañías relacionadas en arrendamiento operativo; por lo cual, no tendrá impacto por la vigencia de dicha Norma, debido a que la Compañía posee todos sus arrendamientos registrados en propiedad, planta y equipo.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****Inconstitucionalidad de Decretos Legislativos 762, 763 y 764**

En sentencia del día 28 de mayo de 2018, con referencia 96-2014, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declaró inconstitucionales - por vicio de forma - los Decretos Legislativos número 762, 763, 764, emitidos el 31 de julio de 2014, y publicados en el Diario Oficial número 142, Tomo 404 del 31 de julio de 2014, mediante los cuales se reformó la Ley de Impuesto sobre la Renta y el Código Tributario, y se aprobó la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (LIOF), respectivamente.

Los aspectos más relevantes contenidos en los decretos anteriormente detallados son la derogación de las exenciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en la Ley de Imprenta; la habilitación para que los contribuyentes y la Administración Tributaria determinen Precios de Transferencias, utilizando los lineamientos de la OCDE; la interrupción del plazo de la caducidad de la facultad fiscalizadora; y la creación de la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras.

Sin embargo, para evitar la posible insolvencia en el presupuesto en ejecución, por la invalidación de los tributos contemplados en los decretos declarados inconstitucionales, la Sala de lo Constitucional ordenó que se difieran los efectos de la sentencia, hasta el día 31 de diciembre de 2018, término durante el cual podrán seguir aplicando los decretos legislativos impugnados. Vencido dicho plazo, los citados decretos serán expulsados del ordenamiento jurídico y no será posible su aplicación.

Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones

Según decreto legislativo N° 787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores.

La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete punto veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete punto setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

Nuevas Tarifas de Salarios Mínimos

Según decreto ejecutivo N°6 de fecha 21 de diciembre de 2017, emitido por el Órgano Ejecutivo de la República de El Salvador en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, se establecen las nuevas tarifas de salarios mínimos a partir del uno de enero de dos mil dieciocho, para las y los trabajadores del Comercio y Servicios, Industria e Ingenios Azucareros que laboren en cualquier lugar de la República, devengarán por jornada ordinaria de trabajo diario diurno Diez Dólares (US\$10.00), equivalente a Uno Punto Veinticinco de Dólar (US\$1.25) la hora. Para determinar el salario mensual se deberá aplicar la regla aritmética de multiplicar el salario diario por 365 días y el resultado dividirlo entre 12 meses. Dicho decreto entrará en vigencia el día uno de enero de dos mil dieciocho, previa su publicación en el Diario Oficial.

Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Según decreto N°498 de fecha 2 de diciembre de 1998 y reformas según decreto N°777 de fecha 21 de agosto de 2014, la Asamblea Legislativa, reformó la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual tiene por objeto prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, y delitos conexos, así como su encubrimiento; misma que es aplicable a cualquier persona natural o jurídica, aun cuando esta última no se encuentre constituida legalmente; quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.

El instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos de 2013, establecía hasta el 31 de diciembre de 2015, como fecha máxima para que las empresas se acreditaran y registraran ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía (UIF). En la publicación de la Fiscalía del 8 de diciembre de 2015, se estableció como nueva fecha para el registro de las empresas, el 31 de marzo de 2016.

Para fines de acreditación ante la UIF se plantea en el comunicado un plan escalonado por tipos de sociedades, donde la empresa privada se clasifica en las categorías de gran contribuyente y mediano contribuyente, para todas las sociedades que se ubican en una de estas categorías, tenían hasta el 31 de marzo y 30 de junio de 2017, respectivamente para proceder a la acreditación.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía nombró su delegado de cumplimiento y elaboró el manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; adicionalmente, ya se encuentra generando los reportes que se necesitan para presentar la información exigida; por lo tanto, la administración se encuentra en cumplimiento de la referida Ley, en lo aplicable.

Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria

Según decreto N° 592 de fecha 18 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual tiene por objeto regular las condiciones bajo las cuales las y los trabajadores permanentes que laboren en el sector privado, e instituciones autónomas que generen recursos propios y cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo. La prestación establecida en la ley, solo será aplicable a las renunciaciones que se hayan producido a partir de su entrada en vigencia el día 1 de enero del año 2015.

Las y los trabajadores permanentes que renuncien a su empleo, a partir de los dos años, recibirán una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Para los efectos del cálculo de la prestación económica, ningún salario podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector al que corresponda la actividad económica del empleador.

La compensación económica que se pague al trabajador como consecuencia de las regulaciones establecidas en la ley, estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.

Debido a que los 2 empleados de la Compañía no cumplen el requisito de los 2 años, no se ha considerado necesario crear una provisión por este concepto.

(23) Reformas fiscales**Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana**

Según decreto N° 161 de fecha 29 de octubre de 2015 publicado en el Diario Oficial el 5 de noviembre de 2015, el objetivo de la ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes, que permita el financiamiento y ejecución del plan de seguridad ciudadana.



(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Con la aplicación de dicha Ley los grandes contribuyentes que obtengan ganancias netas iguales o mayores a US\$500,000 calcularán la tasa del 5% sobre la ganancia neta en concepto de contribución especial.

Dicha ley entró en vigencia a partir del 13 de noviembre de 2015, y sus efectos durarán por un período de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no calculó el 5% sobre las ganancias netas debido a que tiene la categoría de Otro Contribuyente.

(24) Sistema de cambio y unidad monetaria

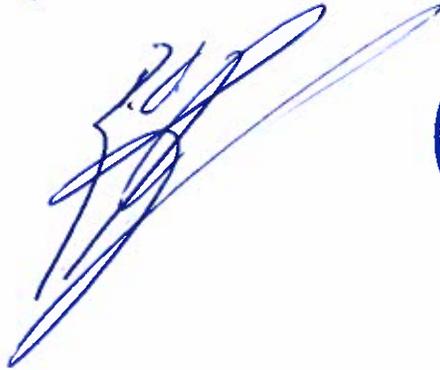
Los estados financieros de la Compañía, están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

(25) Aprobación de estados financieros

Con fecha 31 de enero de 2019 y 23 de enero de 2018, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.



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 Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y otras Diligencias firmo la presente Certificación en San Salvador a los ocho días del mes de julio del dos mil diecinueve



INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1o.DE ENERO AL 31 DE OCTUBRE 2019
(EN MILES DE DOLARES)

	31.10.2019	31.10.2018
INGRESOS NETOS	<u>2,759.9</u> 2,759.9	<u>2,705.1</u> 2,705.1
COSTO	<u>1,706.8</u>	<u>1,749.0</u>
UTILIDAD BRUTA	1,053.1	956.1
MENOS:		
GASTOS DE ADMINISTRACION	207.7	128.1
GASTOS FINANCIEROS	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	-
MAS:		
OTROS INGRESOS/(EGRESOS)	<u>(9.7)</u>	<u>(3.1)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	835.7	824.9
MENOS		
IMPUESTO S/ RENTA	120.0	125.4
ISR DIFERIDO	-	-
UTILIDAD NETA	<u><u>715.7</u></u>	<u><u>699.5</u></u>

[Signature]
Apoderado Legal

[Signature]
Contador General



INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN MILES DE DOLARES)

ACTIVOS

	31.10.2019	31.12.2018
CORRIENTES		
EFFECTIVO	184.1	177.4
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	268.8	258.6
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	137.9	61.6
TOTAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES	590.8	497.6
NO CORRIENTES		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	13,632.0	13,763.7
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	3,500.0	3,500.0
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	199.9	199.9
TOTAL DE LOS ACTIVOS NO CORRIENTES	17,331.9	17,463.6
TOTAL DEL ACTIVOS	17,922.7	17,961.2

PASIVO Y PATRIMONIO

CORRIENTES

PORCION CORRIENTE PRESTAMOS LARGO PLAZO	1,332.2	1,368.6
	1,332.2	1,368.6
CUENTAS POR PAGAR	669.6	375.7
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	143.9	160.8
	813.5	536.5
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,145.7	1,905.1

NO CORRIENTES

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,344.7	1,344.7
PRESTAMOS Y OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	7,654.8	8,649.6
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	8,999.5	9,994.3
TOTAL DE LOS PASIVOS	11,145.2	11,899.4

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	2,301.7	2,301.7
UTILIDADES RETENIDAS Y REVALUACIONES	3,760.1	3,187.2
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	715.7	572.9
TOTAL DEL PATRIMONIO	6,777.5	6,061.8
TOTAL DE LOS PASIVOS MÁS PATRIMONIO	17,922.7	17,961.2

Apoderado Legal



Casa de OroQ
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA
El Salvador

Contador General



INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

OCTUBRE
2019

DICIEMBRE
2018

CAJA Y BANCOS

CAJA CHICA	0.2	0.2
DEPOSITOS BANCARIOS	183.9	177.2
	<hr/>	<hr/>
	184.1	177.4

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CUENTAS POR COBRAR COMERCIO	0.0	0.0
CUENTAS POR COBRAR RESTRINGIDA	219.9	219.9
PORCION CORRIENTE CUENTA POR COBRAR LARGO PLAZO	0.0	38.7
OTROS	48.9	0.0
	<hr/>	<hr/>
	268.8	258.6

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

GASTOS AMORTIZABLES TITULARIZACION	53.7	61.6
ANTICIPO POR COMPRAS Y SERVICIOS	84.2	0.0
	<hr/>	<hr/>
	137.9	61.6



[Handwritten signatures]

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

**OCTUBRE
2019**

**DICIEMBRE
2018**

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS	3,578.2	3,578.2
EDIFICION E INSTALACIONES	4,614.5	4,289.0
MAQUINARIA Y EQUIPO	8,489.6	8,157.1
MOBILIARIO Y EQUIPO	122.6	121.6
VEHICULOS	467.8	424.8
CONSTRUCCIONES EN PROGRESO	0.0	133.1
DEPRECIACION ACUMULADA	(3,640.7)	(2,940.1)
	<u>13,632.0</u>	<u>13,763.7</u>

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	3,500.0	3,500.0
	<u>3,500.0</u>	<u>3,500.0</u>

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

PORCION CORRIENTE PRESTAMOS A LARGO PZO.	1,332.2	1,368.6
	<u>1,332.2</u>	<u>1,368.6</u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

PROVEEDORES LOCALES	572.0	240.7
CUENTAS POR PAGAR AFILIADAS	97.5	135.0
	<u>669.5</u>	<u>375.7</u>

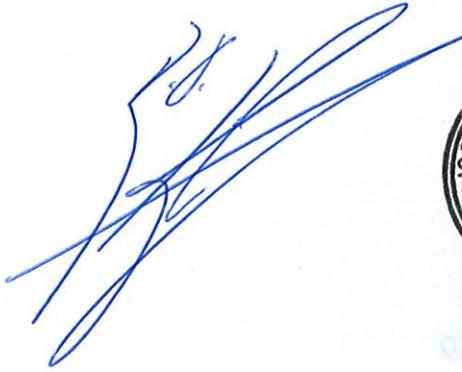
PASIVO A LARGO PLAZO

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	7,654.8	8,649.6
	<u>7,654.8</u>	<u>8,649.6</u>



(Handwritten signatures)

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 Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y otras Diligencias firmo la presente Certificación en San Salvador a los trece días del mes de diciembre del dos mil diecinueve





Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)





Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Estados Consolidados de Situación Financiera
Estados Consolidados de Resultados
Estados Consolidados de Otros Resultados Integrales
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados





PBX: (503) 2218-6100
FAX: (503) 2218-6461
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias, que incluyen los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. 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 (Código de Ética de IESBA - IFAC) y el Código de Ética Profesional para Auditores y Contadores emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.





Párrafo de énfasis

Tal como se indica en las notas (5) y (12), la Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma administración, existiendo actualmente transacciones entre ellas.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos.

Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Véase nota (15) a los estados financieros consolidados.

Asunto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2017, la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., presenta un pasivo financiero por titularización por US\$6,137,134, para su medición se utiliza el método de costo amortizado según los requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo esta condición evaluada durante el proceso de auditoría.

Como se abordó el asunto clave en la auditoría

Se efectuó proceso de confirmación para asegurar la existencia del saldo y se revisó el cálculo para la medición de los intereses registrados conforme el método del costo amortizado usado por la Compañía.

Conforme a los procedimientos desarrollados y la evidencia obtenida, se muestra que los saldos y las revelaciones son razonables conforme los requisitos de NIIF.





Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es 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 dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. 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 valoramos 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 elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.



- Obtenemos conocimiento 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.





También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Urquiza Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753
San Salvador, 13 de abril de 2018.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 3)	US\$ 696,396	512,464
Cuentas por cobrar (nota 4)	13,417,325	13,415,742
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a largo plazo (nota 13)	283,956	269,718
Cuentas por cobrar a compañía Matriz (nota 5)	1,199,650	-
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	1,225,242	1,016,483
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	391,934	119,631
Disponible restringido (nota 8)	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
Total de los activos corrientes	<u>17,434,357</u>	<u>15,553,892</u>
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo - neto (nota 9)	25,093,298	19,302,110
Inversiones (nota 10)	50,000	-
Intangible - neto (nota 11)	23,737	37,301
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 12)	3,500,000	3,500,000
Cuentas por cobrar a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 13)	-	283,985
Costos amortizables de titularización (nota 14)	-	208,386
Activo por impuesto diferido (nota 28)	<u>318,444</u>	<u>383,950</u>
Total de los activos no corrientes	<u>28,985,479</u>	<u>23,715,732</u>
Total de los activos	US\$ <u>46,419,836</u>	<u>39,269,624</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>		
Pasivos corrientes:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo (nota 15)	US\$ 857,884	838,031
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 16)	1,024,179	657,212
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (nota 17)	278,474	269,751
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 18)	535,266	425,797
Préstamo bancario a corto plazo (nota 16)	10,803,522	10,708,352
Otras obligaciones a corto plazo (nota 19)	1,199,552	-
Cuentas por pagar a compañía Matriz a corto plazo (nota 23)	-	350,000
Cuentas por pagar (nota 20)	417,700	435,605
Otras cuentas por pagar (nota 21)	1,660,885	1,049,844
Impuestos por pagar (nota 28)	<u>117,402</u>	<u>51,066</u>
Total de los pasivos corrientes	<u>16,894,864</u>	<u>14,785,658</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 15)	US\$ 5,279,250	6,262,052
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 16)	8,849,959	4,623,778
Cuentas por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 17)	-	278,474
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 18)	1,066,767	1,255,399
Certificados de inversión de deuda a largo plazo (nota 22)	3,500,000	3,500,000
Cuentas por pagar a compañía Matriz a largo plazo (nota 23)	2,697,625	2,808,677
Pasivo por impuesto diferido (nota 28)	1,375,545	1,027,600
Ingresos diferidos (nota 24)	<u>38,819</u>	<u>-</u>
Total de los pasivos no corrientes	<u>22,807,965</u>	<u>19,755,980</u>
Total de los pasivos	<u>39,702,829</u>	<u>34,541,638</u>
Patrimonio:		
Capital social (nota 25)	1,652,594	1,652,594
Instrumento financiero de patrimonio (nota 26)	-	-
Superávit por revaluación (nota 28)	1,493,618	801,087
Reserva legal (nota 27)	171,463	108,658
Utilidades acumuladas (nota 27)	<u>3,399,332</u>	<u>2,152,825</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	6,717,007	4,715,164
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>12,822</u>
Total del patrimonio	<u>6,717,007</u>	<u>4,727,986</u>
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ <u>46,419,836</u>	<u>39,269,624</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos (nota 29)	US\$	5,840,944	5,056,593
Costos (nota 30)		<u>(3,780,984)</u>	<u>(3,671,955)</u>
Utilidad bruta		2,059,960	1,384,638
Gastos de operación:			
Gastos de administración (nota 31)		<u>133,329</u>	<u>144,652</u>
Utilidad de operación		1,926,631	1,239,986
Gastos financieros		(135,264)	(144,683)
Otros ingresos (gastos) - netos (nota 32)		50,883	87,865
Diferencia de conversión		<u>(30,320)</u>	<u>(18,767)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>1,811,930</u>	<u>1,164,401</u>
Impuesto sobre la renta (nota 28)			
Corriente		(185,493)	(107,451)
Diferido		<u>(169,862)</u>	<u>(170,215)</u>
Total impuesto sobre la renta		<u>(355,355)</u>	<u>(277,666)</u>
Utilidad después de impuesto sobre la renta		1,456,575	886,735
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>(524)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>1,456,575</u>	<u>886,211</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta	US\$	1,456,575	886,211
Otros resultados integrales:			
Revaluación de propiedad, planta y equipo		<u>854,473</u>	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	US\$	<u>2,311,048</u>	<u>886,211</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)



	Acciones en circulación (nota 25)	Capital social (nota 25)	Instrumento financiero de patrimonio (nota 26)	Superávit por revaluación (nota 28)	Reserva legal (nota 27)	Utilidades acumuladas (nota 27)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación no controladora	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,000	US\$ 1,652,694	4,000,000	821,873	63,952	1,290,015	7,828,534	12,298	7,840,832
Utilidad del período	-	-	-	-	-	886,211	886,211	-	886,211
Total de los otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	886,211	886,211	-	886,211
Superávit realizado	-	-	-	(21,305)	-	21,305	-	-	-
Traslado a reserva legal	-	-	-	-	44,706	(44,706)	-	-	-
Instrumento financiero de patrimonio (nota 26)	-	-	(4,000,000)	-	-	-	(4,000,000)	-	(4,000,000)
Corrección en capital social	-	(100)	-	-	-	-	(100)	-	(100)
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	-	-	-	519	-	-	519	-	519
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	524	524
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,000	1,652,594	-	801,087	108,658	2,152,825	4,715,164	12,822	4,727,986
Utilidad del período	-	-	-	-	-	1,456,575	1,456,575	-	1,456,575
Otros resultados integrales:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalúo (nota 9 y 28)	-	-	-	854,473	-	-	854,473	-	854,473
Total de los otros resultados integrales del período	-	-	-	854,473	-	1,456,575	2,311,048	-	2,311,048
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	-	-	-	(132,636)	-	(27,023)	(159,659)	-	(159,659)
Superávit realizado	-	-	-	(29,306)	-	29,306	-	-	-
Traslado a reserva legal	-	-	-	-	62,805	(62,805)	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	(149,546)	(149,546)	-	(149,546)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	(12,822)	(12,822)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,000	US\$ 1,652,594	-	1,493,618	171,463	3,399,332	6,717,007	-	6,717,007

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 1,456,575	886,211
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1,303,132	934,204
Ajuste a la depreciación	3,428	-
Amortización de costos por titularización	42,885	35,556
Amortización de intangibles	13,564	3,391
Impuesto sobre la renta diferido	169,862	170,215
Participación no controladora	(12,822)	524
Ajuste por pérdida por inversión	<u>(12,823)</u>	<u>-</u>
Sub - total	2,963,801	2,030,101
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(1,583)	(1,180,464)
Aumento en cuentas por cobrar a casa matriz	(1,199,650)	-
Aumento en otras cuentas por cobrar	(208,759)	(758,553)
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado	(272,303)	41,055
Disminución en cuentas por pagar	(17,905)	(74,752)
Aumento en otras cuentas por pagar	611,508	823,404
Impuestos por pagar	65,869	16,563
Ingresos diferidos	<u>38,819</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,979,797</u>	<u>897,354</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Inversiones adquiridas	(50,000)	-
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(6,262,594)	(2,077,685)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	25,103	-
Adquisición de software	-	(20,917)
Pago de préstamos recibidos de compañías relacionadas	-	500,000
Pago de cuentas por cobrar a largo plazo	<u>269,747</u>	<u>251,340</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(6,017,744)</u>	<u>(1,347,262)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios obtenidos	37,585,438	34,452,833
Pago de préstamos bancarios	(32,897,120)	(31,986,580)
Pago de pasivo financiero por titularización	(838,031)	(783,189)
Pago de cuentas por pagar a largo plazo	(269,751)	(256,818)
Obtención de arrendamientos financieros	142,662	-
Pago de arrendamientos financieros	(239,819)	(258,804)
Otras obligaciones adquiridas	1,200,000	-
Pago de otras obligaciones	(448)	(90,849)
Cuentas por pagar a compañía Matriz	138,948	510,000
Pago de cuentas por pagar a compañía Matriz	(600,000)	(250,000)
Liquidación de instrumento financiero de patrimonio	-	(4,000,000)
Adquisición de certificados de inversión de deuda	<u>-</u>	<u>3,500,000</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>4,221,879</u>	<u>836,593</u>
Aumento neto en el efectivo	183,932	386,685
Efectivo al inicio del año	<u>512,464</u>	<u>125,779</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u>696,396</u>	<u>512,464</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. Resumen de políticas significativas de contabilidad

1.1. Base de preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB.

Los estados financieros consolidados se han preparado con base al costo histórico, excepto las revaluaciones de ciertas propiedades.

1.2. Nuevas normas y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2017 y 2016 o periodos posteriores

Existen nuevas normas y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016. El IASB ha emitido las conclusiones finales de NIIF 9, con lo cual a partir de su implementación deja sin efecto los requerimientos de NIC 39, así mismo se ha establecido un nuevo plazo de inicio para la aplicación de NIIF 15, lo cual ha provocado enmiendas en normas relacionadas; adicionalmente, se ha emitido la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dichas normas, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2017, 2018, 2019 o 2021, según detalle siguiente:

2017	2018	2019	2021
Nuevas Normas			
	NIIF 9 (2014) Instrumentos Financieros	NIIF 16 Arrendamientos	NIIF 17 Contratos de seguros
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes		
Enmiendas a NIIF			
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Enmienda - Reconocimiento del activo por Impuesto Diferido debido a pérdidas no realizadas)	NIIF 2 Pagos basados en Acciones (Enmienda - Clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones)		
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo (Enmienda por la Iniciativa de Revelación)	NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda - Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros)		



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

2017	2018	2019	2021
Enmiendas a NIIF (continuación)			
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (Enmienda - Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes)		
	NIC 40 Propiedades de Inversión (Enmienda - Transferencias de Propiedades de Inversión)		
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)		
Interpretaciones			
	CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	

Para las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, relacionadas con la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto, es permitida su adopción anticipada. Sin embargo, la entrada en vigencia obligatoria de estas enmiendas ha sido aplazada indefinidamente, a la espera del resultado del proyecto de investigación sobre el método de participación del IASB.

Mejoras Anuales

Adicionalmente, al mismo tiempo que se emitió la modificación a la NIIF 9, para las características de prepagó con compensación negativa, el IASB modificó los fundamentos de las conclusiones de la NIIF 9, para aclarar los requerimientos contables establecidos en la NIIF 9, para la modificación o intercambio de un pasivo financiero que no resulta en la baja de la obligación financiera existente y el reconocimiento de una nueva. No ha existido cambio en los requerimientos de las partes relevantes de la NIIF 9, y estos introducen un alcance que es diferente del alcance que muchas compañías han seguido de acuerdo con las guías existentes en la NIC 39. A la fecha, algunas entidades han tomado en cuenta este cambio y, debido a que será necesario que sea implementada de manera completamente retrospectiva, que puede ser compleja, este asunto será abordado en un corto plazo.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

NIIF	Objeto de modificación
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018).	Eliminación de las exenciones a corto plazo, establecidas en la norma
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2017).	Aclaración del alcance de la norma para el establecimiento de los requerimientos de revelaciones, excepto a los referentes a la participación de una entidad mantenida para la venta, para su distribución o como operaciones discontinuadas según NIIF 5.
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018).	Permite que una inversión en asociadas o negocios conjuntos sea medida al valor razonable a través de ganancias o pérdidas de una inversión.

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas normas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros de la Compañía en años posteriores. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han determinado efectos en los estados financieros ni nuevas políticas contables a implementar.

La Administración de la Compañía preparará un estado de resultado integral solo cuando existan partidas de otro resultado integral.

1.3. Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Controladora Casa de OroQ, S.A. y las Sociedades controladas, denominadas subsidiarias. Casa de OroQ, S.A. controla a una entidad cuando tiene poder sobre la participada, está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en los importes de los rendimientos a través de su poder sobre ésta.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las Subsidiarias de Casa de OroQ, S.A. y su porcentaje de participación, es el siguiente:

<u>Compañías subsidiarias</u>	<u>Participación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), con domicilio en Panamá	100%	100%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., con domicilio en El Salvador	99%	99%
Energy Q, S.A. de C.V., con domicilio en El Salvador	100%	100%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., con domicilio en Guatemala	99%	99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., con domicilio en Honduras	100%	100%
Leader Central American & Caribbean, LLC., con domicilio en Estados Unidos	-	50%

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, utilidades y operaciones de las subsidiarias controladas. Las transacciones significativas y los saldos entre compañías han sido eliminadas en la consolidación.

1.4. Moneda y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares en el momento en que se realiza la operación. El diferencial cambiario, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable si no ha sido pagada, se registra en los resultados del ejercicio.

1.5. Entidades extranjeras

Las operaciones de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de Guatemala y Honduras, se registran utilizando la moneda local de cada país. Para propósitos de consolidación los estados financieros son convertidos a Dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda funcional determinada por la Compañía, utilizando el tipo de cambio de cierre para convertir las transacciones monetarias, y el costo histórico para las cuentas no monetarias; las utilidades o pérdidas en la conversión de los estados financieros consolidados, son registradas en los resultados del ejercicio.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo de caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez con vencimientos originales menores a tres meses. Estas inversiones se mantienen al costo, que se aproxima al valor de mercado.

1.7. Cambios en estimaciones contables

El efecto del cambio en una estimación contable debe ser incluido, al determinar la ganancia o la pérdida, en:

- El período en que tienen lugar el cambio, si éste afecta a un solo período,
- o
- El período del cambio y los futuros, si este afecta a varios períodos.

1.8. Cambios en las políticas contables

El cambio en una política contable sucederá solo cuando sea obligatorio por norma, porque lo haya establecido un organismo regulador o cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos y transacciones en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Los cambios en políticas contables deben ser aplicados retrospectivamente, a menos que los importes de los ajustes resultantes, relacionados con períodos previos, no puedan ser determinados razonablemente. Cualquier tipo de ajuste debe ser incluido como componente del resultado neto del período corriente.

1.9. Errores en los estados financieros consolidados

El importe de la corrección, referente a un error en los estados financieros consolidados de períodos anteriores se corregirá mediante una reexpresión retroactiva en los estados financieros consolidados. Además, debe presentarse por separado información adicional corregida.

1.10. Cuentas por cobrar por factoraje

Las cuentas por cobrar por factoraje representan el efectivo entregado a clientes en concepto de cesiones de documentos descontados, y se presentan al valor de la transacción. Al cliente se le otorga el 90% del importe de los documentos descontados.

Las cuentas por cobrar están garantizadas por el derecho de cobro de las facturas cedidas por los clientes de la Subsidiaria CADELAF y adicionalmente por un seguro de crédito contratado.

El período promedio que toma la recuperación de las cuentas por cobrar oscila en 75 días.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.11. Inversiones

Las inversiones se registran por el método del costo, siempre y cuando el porcentaje de participación sea menor al 20%.

Las inversiones en asociadas están constituidas por acciones de capital, con el fin de participar patrimonialmente. Cuando su participación es mayor al 20%, se registran por el método de la participación, el cual consiste en registrar la inversión inicialmente al costo y es ajustada posteriormente para reconocer la porción que le corresponde al inversionista en las pérdidas o ganancias obtenidas, por la compañía participada después de la fecha de adquisición.

Las inversiones en acciones que exceden el 50% o compañías en la que se posee el control, se registran al costo y se presentan estados financieros consolidados en un informe por separado. Estas inversiones se eliminan en los estados financieros consolidados.

1.12. Propiedad, planta y equipo

Estos son bienes tangibles que tienen por objeto, el uso de los mismos en beneficio de la Compañía, a través de arrendamiento y prestación de servicios a terceros.

La adquisición de estos bienes es con el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Para determinar el costo de la propiedad, planta y equipo se considera el precio neto pagado por los bienes, más todas las erogaciones necesarias para tener el activo en el lugar y condiciones que permitan su funcionamiento como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación y cualquier otro gasto realizado para llevar el activo al lugar donde quedará instalado. Cualquier costo adicional de reparación, instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo inicie sus operaciones, también debe cargarse a la cuenta del activo.

Activos propios

La propiedad, planta y equipo es contabilizada a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las revaluaciones son efectuadas cada cinco años, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del estado de situación financiera.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Compañía sigue la política de transferir a los resultados acumulados, el superávit realizado anualmente, con base al uso del activo revaluado efectuado.

Construcciones y adquisiciones en proceso

Los edificios e instalaciones en proceso de construcción o desarrollo para su uso futuro como propiedades de inversión son clasificados como propiedad, planta y equipo y valuadas al costo, hasta que la construcción o desarrollo se ha completado.

Desembolsos posteriores a la fecha de adquisición

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan cuando es probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos de manera fiable, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolonguen su vida útil restante, se registran en los resultados del ejercicio a medida en que se incurran.

Depreciación

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta sobre una base estimada de vida útil de los activos depreciables.

Fórmula:

$$\text{Monto de la depreciación} = \frac{\text{Costo del bien}}{\text{Años de vida útil}}$$

Para fines financieros y fiscales los años de vida útil estimados y las tasas de depreciación para cada categoría de activo son los siguientes:

	Años de vida útil			
	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)		Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	
	<u>Financiera</u>	<u>Fiscal</u>	<u>Financiera</u>	<u>Fiscal</u>
Edificios e instalaciones	40	20	40	40
Maquinaria y equipo industrial	20	10	20	5
Vehículos	4	4	5	5
Montacargas	-	-	7	10
Hardware y software	-	-	6	5



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada período contable de las vidas útiles y valor residual de la propiedad, planta y equipo.

Deterioro de activos de larga vida

La Administración efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos de larga vida para 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 a su importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinen.

1.13. Arrendamiento financiero

Estos activos se capitalizarán con base en el valor presente de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento. Para el caso de los bienes tomados en arrendamientos financieros, se incluirán como parte del costo aquellos gastos directos incurridos al inicio de la transacción.

Las obligaciones netas de intereses se presentan como parte del pasivo a corto y largo plazo.

Los intereses se reconocerán en los resultados del período bajo el método de lo devengado, igual tratamiento se aplicará a los gastos directos incurridos para los bienes cedidos en arrendamiento.

Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian bajo el método de línea recta tomando en consideración la vida útil estimada de los activos.

1.14. Préstamos

Se reconocen como pasivos corrientes y no corrientes todas aquellas deudas cuyos vencimientos sean a 12 meses o superiores a 12 meses a partir de la fecha de preparación de los estados financieros.

1.15. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales serán reconocidas en los activos y pasivos correspondientes. Dichas transacciones serán liquidadas contablemente conforme a los pagos que se realicen a través de la compensación, siempre y cuando, existan documentos contractuales y legales convenidos por las partes.



(continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las cuentas por cobrar se reconocen sobre la base de derechos reales con partes relacionadas.

Las obligaciones en general son medidas al costo o a su valor estimado.

1.16. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas se reconocen con base a su costo al momento que se transfiere el efectivo a las compañías relacionadas, por los cuales se generan intereses que serán reconocidos como otros ingresos en los resultados del ejercicio en que se devenguen.

1.17. Impuesto sobre la renta

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) y Energy Q, S.A. de C.V.

Las Compañías calculan y registran el Impuesto sobre la Renta corriente con base en la renta imponible determinada de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes en El Salvador, a la fecha de los estados financieros consolidados.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)
Régimen sobre las 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.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala), paga su impuesto sobre la renta conforme el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas.

El Impuesto sobre la Renta diferido es calculado utilizando el método pasivo aplicado sobre las diferencias temporarias que existan a la fecha de los estados financieros consolidados, surgidas de comparar los valores fiscales de activos y pasivos con los valores registrados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El efecto del activo diferido es reconocido contablemente, siempre y cuando, exista en grado de certeza razonable, la posibilidad de que las partidas se lleguen a realizar y sean aplicables a utilidades imponibles futuras. El Impuesto sobre la Renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espere aplicar durante los periodos en los que se estime revertir las correspondientes diferencias temporarias.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Para la determinación del Impuesto Sobre la Renta a pagar, la legislación tributaria establece que debe pagarse el mayor entre:

El impuesto del 1.5% sobre los ingresos brutos, vigente para el año 2015.

El 25% sobre la utilidad gravable, determinada sobre la base de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El 1% sobre el valor neto que resulta de restar de los activos, las reservas de cuentas por cobrar, las depreciaciones acumuladas permitidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta, los valores correspondientes a expansiones de inversiones registrados como proyectos en proceso y el saldo de las obligaciones directamente relacionadas con el financiamiento de los activos que estén en operación.

El Artículo 136 del Código Tributario establece que la responsabilidad de los contribuyentes, responsables o agentes de retención y las acciones y facultades del Fisco para revisar, investigar, practicar diligencias y exámenes, notificar ajustes determinar y exigir el pago de las correspondientes obligaciones y para hacer efectivas las acciones previstas en éste Código. Para Cartonera Nacional, S.A. la prescripción es de 5 años.

1.18. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son registrados al valor de la transacción inicial y consisten de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos por cobrar y pagar, pasivo financiero por titularización y certificados de inversión de deuda. El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza corriente.

1.19. Contingencias

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros consolidados pero se revela en notas a los estados financieros consolidados cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados. Estos se revelan en notas a los estados financieros consolidados a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea probable.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.20. Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados de la matriz y las subsidiarias exige que la Compañía haga estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activo y pasivos y la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados y los montos de los ingresos y gastos durante el período de cierre contable.

1.21. Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha del Estado de Situación Financiera, afectando directamente el estado de resultados.

1.22. Reserva legal

Para aumentar el respaldo de sus obligaciones y en cumplimiento a requerimiento del Código de Comercio de El Salvador, las Compañías domiciliadas en El Salvador, determinan una reserva legal proveniente del 7% de las utilidades de cada ejercicio hasta constituir la quinta parte del capital social.

El Código de Comercio de la República de Guatemala establece en los Artículos N° 36 y 37 que, de las utilidades netas de cada ejercicio de toda sociedad, se separe el 5% para formar la reserva legal, la cual no podrá distribuirse entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del 15% del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior.

De acuerdo al Artículo No. 32 del Código de Comercio de la República de Honduras, la reserva legal debe formarse separando anualmente el 5% de la utilidad neta del año, hasta completar la quinta parte del capital social.

1.23. Política de modelo de riesgo crediticio e incobrabilidad

En la Subsidiaria CADELAF el riesgo crediticio y de incobrabilidad de los factorajes realizados lo asume el cliente.

1.24. Política de factoraje

El factoraje utilizado por Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), es sin responsabilidad para la Compañía, debido a que el riesgo de incobrabilidad de los documentos descontados lo asume el cliente y adicionalmente la Compañía posee cobertura de los saldos por cobrar a través de una póliza de seguro, la cual es renovada cada año, durante el mes de noviembre.

El importe de los documentos descontados se recupera al valor original de la transacción.



(continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.25. Costos amortizables de titularización

Los costos amortizables por titularización incurridos por la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., son costos asociados a las titularizaciones, y se amortizan conforme el plazo de los pasivos financieros por titularización que los origina. Hasta diciembre de 2016, los costos por titularización se amortizaban a 7 y 10 años plazo. A partir de 2017, se utiliza el costo amortizado.

1.26. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Ingresos

Los ingresos de Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), están representados por comisiones e intereses. 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.

El ingreso por comisiones corresponde a un porcentaje que oscila entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado, más 3% anual sobre el mismo importe. El ingreso por intereses corresponde a un 4% anual de los montos desembolsados.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras), reconocen sus ingresos bajo el método de lo devengado, en consecuencia, las cuotas de arrendamiento se registran mensualmente, a su vencimiento.

Gastos

La Compañía reconoce los gastos con base a lo devengado, por consiguiente, son registrados cuando se conoce de ellos y se ha recibido el bien o servicio correspondiente.

Costos

Los costos de Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), se reconocen con base a lo devengado. Los costos están representados por intereses y comisiones por financiamiento obtenido para otorgar los servicios de factoraje.

1.27. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La Junta Directiva proporciona políticas para la administración del riesgo crediticio, de tasa de interés y valor razonable de mercado de los instrumentos financieros (véase la nota 33).

2. Operaciones

Casa de OroQ, S.A.

Casa de OroQ, S.A., fue constituida bajo las Leyes de la República de Panamá el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es la de invertir, principalmente en acciones de otras compañías. Su principal accionista es SigmaQ Packaging, S.A.

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), es una empresa constituida bajo las Leyes de la República de Panamá el 28 de marzo de 2012 e inició sus operaciones en septiembre del mismo año. Su actividad principal es el factoraje.

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) y Casa de OroQ, S.A., tienen su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. Dicho domicilio es el de su agente residente, el cual hace negocios en otros países.

Las Compañías son off-shore y realizan sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

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 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de Guatemala el 12 de marzo de 2012 e inició sus operaciones en noviembre de 2013. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El domicilio de la Compañía está localizado en la 27 calle final, bodega N° 11 Comercial La Joya 37-50, Zona 5, Ciudad de Guatemala.

Según escritura pública de fecha 3 de diciembre de 2014, se celebró contrato de fusión de Sociedades mediante el cual Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., absorbe a BDN, S.A. Como resultado de la Fusión por Absorción BDN, S.A. se disuelve y otorga todos sus derechos y obligaciones a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. Con fecha 25 de marzo de 2015, el proceso de fusión quedó formalmente registrado y autorizado por el Registro Mercantil. Al 30 de junio de 2015, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. incorporó a sus Registros Contables los Estados Financieros de BDN, S.A.

Energy Q, S.A. de C.V.

Energy Q, S.A. de C.V. es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador el 29 de agosto de 2014. Tiene como actividad principal la generación, distribución y comercialización de energía eléctrica. La Compañía aún no ha iniciado operaciones.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Leader Central América & Caribbean, LLC.

Leader CAC, LLC., es una entidad constituida bajo las leyes del Estado de Florida, USA el 17 de julio de 2014. Tiene como actividad principal el otorgamiento de financiamiento a terceros.

El domicilio de la Compañía es 355 Alhambra Circle, Ste 1201, Coral Gables, Florida 33134, USA.

El 22 de septiembre de 2017, Leader CAC, LLC., se declaró como empresa inactiva y presentó solicitud de disolución ante la División de Corporaciones del Estado de Florida.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de Honduras el 27 de mayo de 2016. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía está localizado en Ciudad de Villanueva, Departamento de Cortés.

Al 31 de diciembre de 2016, las Compañías antes mencionadas, no poseían empleados y eran apoyadas por personal de compañías relacionadas en los aspectos administrativos y de gestión; asumiendo éstas los costos relacionados sin existir reembolso de los mismos. Al 31 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. posee 2 empleados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

3. Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	US\$	510	3,884
Bancos		631,649	455,027
Depósitos en tránsito		<u>64,237</u>	<u>53,553</u>
	US\$	<u>696,396</u>	<u>512,464</u>

4. Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar - factoraje (a):			
Sigma, S.A. de C.V.	US\$	3,399,278	5,062,763
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		2,852,514	2,514,973
Litografía Byron Zadik, S.A.		2,554,401	1,922,984
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. (CEGSA)		2,022,600	2,180,912
Specialty Products, S.A. de C.V.		963,779	261,414
Sigma Q México, S.A. de C.V.		891,961	463,889
Empaques S.I.E. de Costa Rica, S.A.		430,041	-
Latin American Kraft Investments, Inc.		68,210	65,068
Cartonera Nacional, S.A. (CANASA)		33,097	134,693
Norcrest Limited		31,836	46,464
Compañía Centroamericana de Papeles y Cartones, S.A. (COPACASA)		<u>-</u>	<u>661,216</u>
	US\$	<u>13,247,717</u>	<u>13,314,376</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Litografía Byron Zadik, S.A.	US\$	35,202	-
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. (CEGSA)		33,032	-
Cartonera Nacional, S.A. (CANASA)		16,771	-
Sun Chemical de Guatemala, S.A.		15,606	-
Sun Chemical de Centroamerica, S.A. de C.V.		9,250	-
Sigma, S.A. de C.V.		6,084	42,913
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		<u>53,663</u>	<u>58,453</u>
	US\$	<u>169,608</u>	<u>101,366</u>
	US\$	<u>13,417,325</u>	<u>13,415,742</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el control de las facturas para cobro de cada uno de los clientes, las tiene Casa de La Factura, S.A. (CADELAF).

- (a) Corresponde al importe de facturas de las cuales los derechos adquiridos en cada factura han sido transferidos por el cedente o descontante a favor de CADELAF. Se entiende por el cedente o descontante a la entidad generadora de la factura y de sus derechos de cobro.

Como requisito previo a que CADELAF reciba la cesión de los derechos de cobro de facturas a las empresas cedentes o descontantes, estas últimas deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del pagador de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador para efectuar cesiones de derechos de cobro de las facturas emitidas al mismo.

Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos a CADELAF se ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North America Insurance en 2017 y 2016.

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, dentro de su proceso de autorización de clientes pagadores, CADELAF había autorizado un total de 38 y 56 clientes pagadores, respectivamente. Únicamente los documentos comerciales o facturas emitidas a este listado de clientes se consideran sujetos a cesión de derechos de cobro. El listado de los 10 clientes con mayor valor monetario en descuentos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son:

1. Exportaciones Norteñas, S.A.
2. British American Tobacco, S.A.
3. Añejos de Altura, S.A.
4. Colgate Palmolive (Centro América)
5. Nestlé, S.A.
6. Quala, S.A.
7. Patron Spirits Mexico, S.A. de C.V.
8. Hanes Brands Inc.
9. Diageo Mexico Comercializadora, S.A. de C.V.
10. The Procter & Gamble Company



El periodo promedio de crédito que toma la recuperación de las cuentas por cobrar es de 30 días, para ambos años.

(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Durante el año, la compañía efectuó las siguientes transacciones de factoraje:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Factoraje otorgado	US\$ <u>66,923,572</u>	<u>61,715,568</u>
Factoraje cobrado	US\$ <u>60,757,041</u>	<u>66,899,049</u>

5. Cuentas por cobrar a casa matriz

Un resumen de las cuentas por cobrar a casa matriz al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
SigmaQ Packaging, S.A. (a)	US\$ <u>1,199,650</u>	<u>-</u>

(a) Corresponde a préstamo otorgado por Casa de OroQ, S.A. a SigmaQ Packaging, S.A. el 28 de septiembre de 2017, por un monto de US\$1,200,000 a un plazo de 6 meses, a una tasa de interés del 14.5% y comisión del 5%.

6. Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prodex Comercial, S.A. (a)	534,390	-
Accionistas	264,195	334,737
Crédito fiscal	224,050	330,387
PSQ Capital, S.A. de C.V.	103,948	15,000
Mauricio Bonatti	38,667	-
Ricorp Titularizadora, S.A.	36,601	39,228
Leader Global Solutions, LLC.	8,189	277,631
Credit Insurance Solutions, LLC.	-	19,500
Otros	<u>15,202</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>1,225,242</u>	<u>1,016,483</u>

(a) Corresponde a compra de cartera de créditos realizada por la Subsidiaria Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) a Empaques S.I.E de Costa Rica, S.A., por un monto de US\$595,742, efectuada el 8 de septiembre de 2017, a un plazo de 12 meses y a una tasa de interés del 10% anualizada sobre el saldo al momento de cada pago.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
 (Sociedad Constituida en la República de Panamá)
 Notas a los Estados Financieros Consolidados

7. Gastos pagados por anticipado

Un resumen de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisión por renovación de préstamos US\$	300,076	33,195
Seguros (a)	90,608	86,436
Licencias Sistema Operativo XperSoft	<u>1,250</u>	<u>-</u>
	<u>US\$ 391,934</u>	<u>119,631</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a cuotas de primas canceladas por Credit Insurance Solutions por cuenta de la Compañía, pendientes de amortizar, de las pólizas N° 5097845 y N° 509788391, respectivamente, por seguro contratado con Euler Hermes North America Insurance Company; que garantizan las líneas de crédito otorgadas a los clientes por servicios de factoraje (véase nota 21).

8. Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el disponible restringido por US\$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, servirá de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso que sea necesario.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

9. Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a) y (b)		Vehículos (c)	Hardware y Software	Total
			(a)	(b)			
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,791,308	5,215,107	10,115,086		606,401	423,043	21,150,945
Adiciones	2,838,941	1,965,751	1,457,902		-	-	6,262,594
Revaluaciones	346,391	508,082	-		-	-	854,473
Retiros	-	-	-		(40,710)	-	(40,710)
Ajustes	-	-	10,149		-	-	10,149
Saldo al 31 de diciembre de 2017	7,976,640	7,688,940	11,583,137		565,691	423,043	28,237,451
Composición:							
Al costo	7,323,921	6,328,678	11,583,137		565,691	423,043	26,224,470
Revalu	652,719	1,360,262	-		-	-	2,012,981
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(392,193)	(1,088,854)		(266,549)	(101,239)	(1,848,835)
Gastos por depreciación del año (d)	-	(179,638)	(938,205)		(113,707)	(71,582)	(1,303,132)
Retiros	-	-	-		15,607	-	15,607
Ajustes	-	-	(7,793)		-	-	(7,793)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(571,831)	(2,034,852)		(364,649)	(172,821)	(3,144,153)
Valor neto en libros:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,791,308	4,822,914	9,026,232		339,852	321,804	19,302,110
Saldo al 31 de diciembre de 2017	7,976,640	7,117,109	9,548,285		201,042	250,222	25,093,298

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee bienes en arrendamiento financiero por un monto de US\$1,576,289 y US\$1,400,407, respectivamente (véase nota 18). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la depreciación acumulada de dichos activos es por un monto de US\$324,373 y US\$120,574, respectivamente.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los vehículos garantizan un préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$298,963 (véase nota 16).

Al 31 de diciembre de 2017, la maquinaria y equipo industrial garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$870,735 (véase nota 16).

Los terrenos, edificios e instalaciones, maquinaria y equipo industrial de la Compañía, fueron adquiridos a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. para lo cual la Compañía obtuvo financiamiento a través de un Fondo de Titularización (véase nota 15).

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., registró revalúo de terrenos, edificios e instalaciones en diciembre de 2013, según valúo realizado durante el mes de septiembre de 2011, por Galdámez Sanabria Consultores, S.A. de C.V., valuadores independientes. Cuando dichos bienes eran propiedad de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., la valuación fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precios de propiedades similares.

- (b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendado su terreno, edificio y maquinaria a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$16,730,133, según contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2013.

Los detalles del arrendamiento son los siguientes:

Tipo de arrendamiento:	Contrato de arrendamiento operativo de inmuebles y maquinaria.
Arrendatario:	Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
Bienes arrendados:	Seis inmuebles y construcciones de su propiedad, antes rústicos ahora urbanos, los cuales se encuentran situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador; y 2 máquinas industriales de su propiedad, (1 máquina impresora troqueladora DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline).
Destino:	Para operar su empresa y planta industrial con la cual fabrica principalmente cartón corrugado.
Plazo del contrato:	10 años, contados a partir del 15 de diciembre de 2013.
Precio y forma de pago:	El canon mensual del arrendamiento será por la suma de US\$130,000 y anualmente crecerá un 2% durante los próximos 5 años, más IVA; el precio total será de US\$16,730,132.
Garantía:	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 US\$600,000.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(c) Al 31 de diciembre de 2017, los bienes, se encuentran arrendados de acuerdo al siguiente detalle:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

<u>Arrendataria</u>	<u>Fecha inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA US\$</u>
Specialty Products, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	689.07
Specialty Products, S.A. de C.V.	15/11/2014	15/10/2019	60	289.05
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	693.16
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	15/11/2015	10/10/2020	60	530.89
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/11/2016	28/10/2021	60	726.54
Rotoflex una división de Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	568.36
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	831.21
Sigma S.A. de C.V.	01/10/2014	01/09/2019	60	1,780.83
Sigma S.A. de C.V.	27/02/2015	27/01/2020	60	864.59
Presidencia	30/10/2014	30/09/2019	60	1,355.92
Presidencia	02/01/2015	02/12/2019	60	1,856.00

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

<u>Arrendataria</u>	<u>Arrendamientos operativos y contratos de mantenimiento</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA USD</u>
Litografía Byron Zadik, S.A.	Vehiculos	31/01/2019	60	1,025
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	31/08/2025	120	11,795
Litografía Byron Zadik, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	844
Litografía Byron Zadik, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	2,162
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	2,692
Litografía Byron Zadik, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	2,306
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	01/05/2022	72	3,262
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	01/05/2022	72	4,905
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	30/06/2022	72	28,324
Litografía Byron Zadik, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	536
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	30/09/2023	72	3,969
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. *	Inmueble*	31/10/2029	180	23,377



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

<u>Arrendataria</u>	<u>Arrendamientos operativos y contratos de mantenimiento</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA USD</u>
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Vehículos	31/10/2019	60	630
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Maquinaria	31/08/2021	72	13,361
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	5,470
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	14,016
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	5,448
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	4,667
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	1,268
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Montacargas	31/01/2019	60	880
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Vehículos	31/10/2019	60	282
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Vehículos terrestres	31/12/2019	60	465
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	2,776
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	7,112
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Equipo IT	31/10/2018	36	9,861
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	2,866
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	2,455
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Maquinaria	31/05/2022	72	2,258
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	536
Sun Chemical de Guatemala, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	2,119

* Pactado en moneda local Q.180,000

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

<u>Arrendataria</u>	<u>Arrendamientos operativos y contratos de mantenimiento</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA USD</u>
Cartonera Nacional, S.A.	Mant. Montacargas	07/12/2022	60	2,550
Cartonera Nacional, S.A.	Maquinaria	07/12/2022	60	2,993
Cartonera Nacional, S.A.	Inmueble	01/04/2032	180	5,700
Sun Chemical de Honduras, S.A.	Inmueble	01/04/2032	180	4,345

(d) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto por depreciación del año incluye la depreciación proveniente del revalúo de edificios e instalaciones.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

10. Inversiones

El 29 de marzo de 2017, Casa de OroQ, S.A. adquirió 5,000 acciones comunes y nominativas de la empresa PSQ Capital El Salvador, S.A. de C.V., por valor de US\$50,000 que representan el 25% del capital total de esta empresa.

11. Intangible - neto

Un resumen del intangible - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sistema operativo XperSoft	US\$	40,692	40,692
Amortización		<u>(16,955)</u>	<u>(3,391)</u>
	US\$	<u>23,737</u>	<u>37,301</u>

Corresponde a servicios de instalación e implementación de 5 licencias del sistema para la administración integrada de factoraje denominado "Sistema Expert - B factoraje, tesorería, bancos y contabilidad".



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

12. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo

Al 31 de diciembre, el préstamo por cobrar a largo plazo que la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) posee con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.:</u>		
Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000.	US\$ 2,000,000	2,000,000

Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 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. Dicho préstamo mercantil está garantizado con:

a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000. En noviembre de 2016, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500,000.	1,500,000	1,500,000

US\$	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
------	------------------	------------------



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

13. Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar a largo plazo con Sigma, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Deuda generada el 30 de diciembre de 2015, por un monto de US\$805,043, a 36 meses plazo, con vencimiento el 30 de diciembre de 2018, a una tasa de interés nominal de 14.55% anual sobre saldos. La deuda fue originada en virtud que Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) asumió por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., deuda con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador).	US\$ 283,985	553,703
Ajuste	<u>(29)</u>	<u>-</u>
	283,956	553,703
Menos:		
Vencimiento corriente de cuenta por cobrar a largo plazo	<u>(283,956)</u>	<u>(269,718)</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>-</u>	<u>283,985</u>

14. Costos amortizables por titularización

Un resumen de los costos amortizables por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos iniciales del Fondo de Titularización (a)	US\$	228,843	228,843
Comisión por estructuración de crédito (b)		54,600	54,600
Consultoría financiera		15,000	15,000
Otros		<u>16,611</u>	<u>16,611</u>
		315,054	315,054
Amortización		<u>(190,136)</u>	<u>(106,668)</u>
Ajuste (c)		<u>(124,918)</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>208,386</u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Corresponden principalmente a costos amortizables por titularización pagados a Ricorp Titularizadora, S.A., en concepto de titularización, calificación de riesgo, costos directos por fondo de titularización, legales, comisiones de puesto en bolsa, comisiones de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y comisiones de Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.
- (b) Corresponde a comisión por estructuración de crédito pagada a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
- (c) Corresponde a ajuste por reconocimiento del costo amortizado en la titularización (véase nota 15).

El movimiento de la amortización de costos por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(106,668)	(71,112)
Cargo a resultados del período		(42,885)	(35,556)
Cargo a utilidades retenidas		<u>(40,583)</u>	<u>-</u>
 Saldo al final del año	US\$	<u><u>(190,136)</u></u>	<u><u>(106,668)</u></u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

15. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Un resumen del pasivo financiero por titularización a largo plazo, el cual posee la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ricorp Titularizadora, S.A.:</u>		
Fondo de titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" por un monto de US\$9,300,000, mediante 2 tramos, el tramo 1, por un monto de US\$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 US\$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%. El contrato de custodia de los documentos se efectuó con la Sociedad Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). El fondo fue utilizado para la adquisición de inmuebles de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 6); dicho pasivo financiero por titularización fue otorgado el 20 de diciembre de 2013 y se encuentra garantizado con:		
a) Cesión de derechos del contrato de arrendamiento de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		
b) Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., otorga una prenda sin desplazamiento sobre cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$600,000.	US\$ 6,262,052	7,100,083
Menos:		
Reconocimiento de costo amortizado de la titularización	<u>(124,918)</u>	<u>-</u>
	6,137,134	7,100,083
Menos:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	<u>(857,884)</u>	<u>(838,031)</u>
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>5,279,250</u>	<u>6,262,052</u>

La Compañía tiene comprometidos sus flujos de efectivo hasta el plazo de 10 años derivado del pasivo financiero por titularización, en un promedio anual que oscila entre US\$562,210 y US\$2,196,592.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Administración incurrió en costos amortizables por titularización, los cuales lleva a resultados aplicando un método lineal, en el plazo de los dos tramos de la titularización. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de dichos costos amortizables por titularización se eliminó contra el pasivo por titularización (véase nota 14).

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$	857,884	838,031
Entre uno y cinco años		5,279,250	4,094,123
Más de cinco años		<u>-</u>	<u>2,167,929</u>
	US\$	<u>6,137,134</u>	<u>7,100,083</u>

16. Préstamos bancarios

Préstamo bancario a corto plazo

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)

El 24 de mayo de 2013, la Compañía suscribió un préstamo con Bank United, N.A., bajo los siguientes términos:

Codeudores:	Bufkor Inc., Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)
Plazo:	24 meses
Línea de crédito:	US\$12,000,000
Base crediticia:	90% o 95% del monto elegible por cliente según póliza de seguro
Tasa de interés aplicable anual:	3.50% más tasa LIBOR a un mes
Año calendario base:	360 días
Tasa por impago anual:	El menor entre el 18% y el máximo permitido por ley
Cargo moratorio:	5% por cada pago vencido por 10 días o más
Comisión por administración:	1% anual sobre el monto aprobado
Período de aplicación de pago de préstamo:	Inmediato
Período de notificación para préstamo:	5 días antes del préstamo
Período de notificación de impago:	Dentro de los 45 días de ocurrido el impago
Covenant financiero:	Ratio de cobertura de deuda entre 1.25 y 1.0



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la línea de crédito es de US\$10,803,522 y US\$10,708,352, respectivamente.

Con fecha 29 de febrero de 2016, Bank United, N.A., extendió la fecha de vencimiento del préstamo al 31 de marzo de 2016 y se encontraba en proceso la renovación del contrato bajo las mismas condiciones del contrato original. El 28 de marzo del mismo año, se renovó el contrato con Bank United, N.A., y como resultado se incrementó el límite disponible de la línea de crédito a US\$12,000,000 y se extendió la fecha de vencimiento por 24 meses a partir de la fecha de renovación.

El 30 de agosto de 2017, se renovó contrato con Bank United, N.A. por 24 meses a partir del 1 de julio 2017.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Préstamos bancarios a largo plazo

Un resumen de los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

Banco	Fecha de otorgamiento	Monto otorgado	Garantía	Vencimiento	Destino	2017	2016
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. - Guatemala</u>							
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	6/09/2013	US\$ 1,785,402	Hipotecaria	Septiembre de 2028	Crédito adquirido para ser utilizado principalmente para: i) cancelación de préstamos ii) compra de acciones emitidas por la entidad BDN, S.A. iii) capital de trabajo	1,589,040	1,634,366
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	21/08/2015	917,839	Fiduciaria	Agosto de 2018	Compra de máquina Slitter Scorer y Licencias SAP	609,596	740,276
Banco Inmobiliario, S.A.	6/09/2013	73,329	Fiduciaria	Septiembre de 2018	Compra de vehículo y montacargas	14,092	30,725
Banco Inmobiliario, S.A.	31/08/2015	850,000	Fiduciaria	Septiembre de 2020	Compra de máquina troqueladora	707,493	771,826
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	17/02/2016	565,000	Fiduciaria	Febrero de 2019	Compra de máquina Tubera, 2 equipos de aplicación de adhesivo y equipo de revisión de cajetillas	419,360	502,875
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	27/06/2016	1,500,000	Fiduciaria	Junio de 2019	Compra de máquina Impresora Prensa No.5 y Estampadora Yawa	1,186,470	1,401,873
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.Y.- El Salvador</u>							
Banco de América Central, S.A.	23/12/2014	312,911	Prendaria	Diciembre de 2019	Compra de vehículo	136,673	199,049
Banco de América Central, S.A.	28/03/2017	700,000	Prendaria	Marzo de 2022	Compra de maquinaria	621,218	-
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.Y.- Honduras</u>							
Banrural	25/05/2017	3,752,750	Hipotecaria	Marzo de 2025	Compra de inmueble	3,665,572	-
Banco Lafise	21/03/2017	950,000	Hipotecaria	Mayo de 2027	Compra de inmueble	924,624	-
Total préstamos bancarios						9,874,138	5,280,990
Menos: vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo						(1,024,179)	(657,212)
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente						<u>8,849,959</u>	<u>4,623,778</u>

Las tasas de interés de los préstamos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron entre 6.5% y 9% anual.



31
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$	1,024,179	657,212
Entre uno y cinco		4,509,722	2,499,384
Más de cinco años		<u>4,340,237</u>	<u>2,124,394</u>
	US\$	<u>9,874,138</u>	<u>5,280,990</u>

17. Cuentas por pagar a largo plazo

Un resumen de cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L.:</u>			
Deuda por un monto de US\$805,043 asumida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., según contrato de reconocimiento de deuda de fecha 30 de diciembre de 2015 (véase nota 13). Sigma, S.A. de C.V., adeudaba a CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador) el monto indicado derivado de las obligaciones contenidas en los programas de arrendamientos números 007 y 008, que forma parte del contrato marco de arrendamiento de equipo número SIGMA-001-130703. Según acuerdo entre Sigma, S.A. de C.V. y CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador), a partir de enero de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. paga las cuotas correspondientes, relacionadas al contrato mencionado.			
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la tasa de interés era de 12.48%.	US\$	278,474	548,225
Menos:			
Vencimiento corriente de cuenta por pagar a largo plazo		<u>(278,474)</u>	<u>(269,751)</u>
Cuenta por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>-</u>	<u>278,474</u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los vencimientos futuros de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta un año	US\$ 278,474	269,751
Entre uno y cinco años	<u>-</u>	<u>278,474</u>
	US\$ <u>278,474</u>	<u>548,225</u>

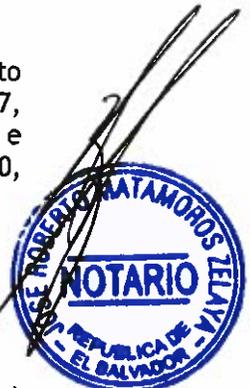
18. Obligaciones bajo arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene las siguientes obligaciones por contratos de arrendamiento financiero:

	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 622,581	535,266
Entre dos años y más	<u>1,147,684</u>	<u>1,066,767</u>
	1,770,265	1,602,033
Menos: cargos financieros futuros	<u>(168,232)</u>	<u>-</u>
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$ <u>1,602,033</u>	<u>1,602,033</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		535,266
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>1,066,767</u>
Total		US\$ <u>1,602,033</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$460,407, pagados mediante 60 cuotas mensuales (5 años) de US\$9,117 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$75,000, a una tasa de interés del 7%.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 6 Montacargas ubicados en Carsa
- ✓ LF 5 Montacargas ubicados en Rotoflex

Con fecha 16 de junio de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. - Sucursal El Salvador, por un monto de US\$752,000, pagados mediante 36 cuotas (3 años) de US\$23,048 más IVA, la cual incluye intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$188,000, a una tasa de interés del 6.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ Troqueladora Laineadora, Wenzhou Try Way
- ✓ Inyectora Sopladora Plástico ZHANGJIANG
- ✓ Molde p/tapa Vial, 12 cavidades Yo Jet
- ✓ Cortadora Rebobinadora Kampf, conslit 1406
- ✓ Tanque p/cobrizado, Kaspar Walter 75n

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$90,785 pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$1,798 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$8,408, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Kontein
- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Specialty

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$66,540 pagados mediante 18 cuotas de US\$3,981 más IVA e intereses, a una tasa de interés del 9.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 2 Clamps Modelo 90F-RCS-21C ubicado en Carsa

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A., por un monto de US\$539,593, pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$10,685, a una tasa de interés del 7%. Pudiendo ejercer la opción de compra al término del contrato por un importe de US\$75,000.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Astrum Consultores, S.A., vendió los montacargas objeto de este arrendamiento a la compañía CSI Renting Guatemala, S.A., por lo que el 21 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., suscribió con la entidad CSI Renting Guatemala, S.A., el Anexo 3ª y un Certificado de Aceptación Final del Programa de Arrendamiento de Equipo No. INMES-001-151007 emitido el 30 de octubre de 2015. Esta negociación establece los términos siguientes: el inicio del contrato es a partir de enero de 2018 con vencimiento el 30 de abril de 2021, el número de rentas mensuales es de 40 con un importe de US\$10,523 cada una.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Con fecha 7 de diciembre de 2017, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A., por un monto de US\$146,763, pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$2,906, a una tasa de interés del 7%. Pudiendo ejercer la opción de compra al término del contrato por un importe de US\$13,592.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 4 Montacargas ubicados en Canasa

19. Otras obligaciones a corto plazo

El 28 de septiembre de 2017, Casa de oroQ, S.A., suscribió pagaré a la sociedad Quedex, S.A. de C.V. con los siguientes términos:

Monto:	US\$1,200,000
Tasa de interés:	13.5%
Comisión:	0.5%
Plazo:	6 meses que vencen el 31 de marzo de 2018

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de US\$1,199,552.

20. Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sigma, S.A. de C.V.	US\$ 374,646	408,840
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	33,423	-
José Arailton Goncalvez	-	21,498
Otros	<u>9,631</u>	<u>5,267</u>
	<u>US\$ 417,700</u>	<u>435,605</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

21. Otras cuentas por pagar

Un resumen de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cesiones pendientes de desembolso (a) US\$	1,162,952	757,126
Costos por renovación Bank United, N.A.	209,753	-
Credit Insurance Solutions, LLC (b)	90,608	86,436
Depósitos Cartonera Nacional, S.A. y Sun Chemical de Honduras, S.A.	48,183	-
Intereses Bank United, N.A.	46,827	37,901
Intereses por pagar (c)	37,162	127,224
Dirección General de Tesorería	29,100	25,962
BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	10,813	-
Astrum Consultores, S.A. de C.V.	10,763	-
CSI Leasing de Centroamérica, S.A. de C.V.	7,877	-
Retenciones de ISR	6,822	6,301
Otros	<u>25</u>	<u>8,894</u>
	US\$ <u>1,660,885</u>	<u>1,049,844</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cesiones pendientes de desembolso de Litografía Byron Zadik, S.A., Sigma, S.A. de C.V., Specialty Products S.A. de C.V., y Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. por un monto de US\$604,547, US\$189,775, US\$172,683 y US\$195,947, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a cesiones pendientes de desembolso de Litografía Byron Zadik, S.A., Sigma, S.A. de C.V., Specialty Products S.A. de C.V., y Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. por un monto de US\$252,864, US\$169,501, US\$260,851 y US\$73,910, respectivamente.

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a cuentas por pagar a Credit Insurance Solutions, por el pago de póliza de seguro N° 5097845 y N° 5088391 respectivamente, realizado por cuenta de CADELAF.

(c) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente a intereses por pagar que surgen de las cuentas por pagar a corto y largo plazo a SigmaQ Packaging, por un monto de US\$91,601.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

22. Certificados de inversión de deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo por US\$3,500,000 de la deuda mercantil que la Compañía tenía con The Network Company Enterprises Inc., se sustituyó por deuda pública a través de una Emisión de Certificados de Inversión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	TRAMO I	TRAMO II
FECHA DE NEGOCIACIÓN	28 de octubre de 2016	23 de noviembre de 2016
TIPO DE TASA	10.31%	11.01%
PRECIO BASE	100%	100%
PLAZO	1,568 días	2,930 días
FECHA DE VENCIMIENTO	12 de febrero de 2021	26 de noviembre de 2024
MONTO A NEGOCIAR	US\$2,000,000	US\$1,500,000
BLOQUES A NEGOCIAR	US\$500,000/US\$1,500,000	US\$1,500,000
CONDICIÓN DE REDENCIÓN ANTICIPADA	A partir del 28 de abril de 2019 o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de Junta Directiva.	A partir del 23 de mayo de 2019 o en los trimestres sucesivos previo acuerdo de Junta Directiva.

PAGO DE CAPITAL	Al vencimiento
PAGO DE INTERESES	Mensuales, el 12 de cada mes
BASE DE CÁLCULO	Año calendario
REPRESENTACIÓN DE VALORES	Anotaciones electrónicas en cuenta PCR A - fecha de referencia de las calificaciones de riesgo es al 30 de junio de 2017
CALIFICACIÓN DE RIESGO	
GARANTÍA DE LA EMISIÓN	No cuenta con garantía específica



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

23. Cuentas por pagar a compañía Matriz

Corto plazo

El 8 de septiembre de 2016, Casa de OroQ, S.A. suscribió contrato de préstamo con SigmaQ Packaging, S.A. (compañía Matriz) por un monto de US\$350,000, para capital de trabajo.

Los términos del contrato de préstamo, son los siguientes:

Plazo:	1 año, que vence el 31 de diciembre de 2017.
Tasa de interés:	5% anual.
Forma de pago:	Se acordó un período de gracia de 3 meses. Los intereses serán devengados y amortizados trimestralmente junto a la cuota de capital establecida en el contrato.

Dicho préstamo ya fue cancelado en diciembre de 2017.

Largo plazo

El 1 de enero de 2014, Casa de OroQ, S.A. formalizó contrato de préstamo con SigmaQ Packaging, S.A. (compañía Matriz) por un monto de US\$2,298,677, el cual fue utilizado durante el año 2013, para invertir en acciones de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Los términos del contrato de préstamo, son los siguientes:

Plazo:	13 años, que vencen el 1 de enero de 2027.
Tasa de interés:	5% anual.
Forma de pago:	Se acordó un período de gracia de 10 años que vencen el 1 de enero de 2024, durante los cuales únicamente se pagará los intereses devengados anualmente a favor de la acreedora por un monto anual de US\$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto a la cuota de capital establecida en el contrato. A la fecha del contrato Casa de OroQ, S.A., había anticipado a la acreedora US\$233,645, la cual se acordó acreditar a cuenta de los intereses generados a partir de la vigencia del contrato.
Garantía:	Casa de OroQ, S.A. responderá por el monto del principal adeudado, intereses y todos los costos y responsabilidades, con todos sus activos. En consecuencia, en caso de incumplimiento, la Acreedora podrá perseguir los activos de la Deudora mediante la acción de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

En 2015, Casa de OroQ, S.A. recibió dos préstamos adicionales de SigmaQ Packaging, S.A.:

- a) US\$500,000, utilizados para capital de trabajo de Leader CAC, LLC, que devengará un 5% de interés anual cobrados a partir de enero 2016, con vencimiento el 1 de enero de 2027. En 2016 se pagó US\$250,000 correspondiente al 50% del préstamo y en 2017 US\$250,000 correspondiente al 50% restante.
- b) US\$100,000, utilizados para capital de trabajo de Energy Q, S.A. de C.V. a una tasa de interés del 0%, con vencimiento el 1 de enero de 2027.

En 2016 Casa de OroQ, S.A. recibió préstamo adicional de SigmaQ Packaging, S.A., por US\$160,000, utilizados para capital de trabajo de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C.V. (El Salvador), US\$75,000 para EnergyQ US\$70,000 y US\$15,000 para inversión.

En 2017 Casa de OroQ, S.A. recibió préstamo adicional de SigmaQ Packaging, S.A. por US\$138,948, utilizados para inversión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar a compañía Matriz a largo plazo ascienden a US\$2,697,625 y US\$2,808,677, respectivamente

24. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos diferidos por un monto de US\$38,819 corresponden a intereses y comisión del 5% proveniente de la compra de cartera de créditos de Prodex Comercial, S.A. (véase nota 6).

25. Capital social

La Compañía fue constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, con un capital social inicial de US\$1,100,000. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal o par. Las acciones serán comunes o preferentes y nominativas, según escritura de constitución N° 7,869 de fecha 28 de marzo de 2012.

Mediante acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 30 de septiembre de 2014, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con SigmaQ Packaging, S.A., y aumentar el capital social en la cantidad de US\$552,594.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía asciende a US\$1,652,594, para ambos años.

La Compañía es off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
 (Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

26. Instrumento financiero de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía suscribió convenios de préstamo y de conversión de obligaciones financieras al término del plazo con la Sociedad The Network Company Enterprises Inc., estos convenios califican para registrarse como instrumentos financieros de patrimonio. Una descripción de los convenios suscritos son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>The Network Company Enterprises Inc.:</u>		

Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a través de 2 desembolsos, un primer desembolso por un monto de US\$1,500,000, al momento de la firma del contrato y otro desembolso por un monto de US\$500,000, el cual se realizaría en un plazo máximo de 90 días calendario a partir de la firma del contrato. Dicho préstamo es para 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 10% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 13%, sobre el saldo del capital. En octubre de 2016, la deuda fue cancelada.

US\$	-	-
------	---	---

Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a través de 3 desembolsos, un primer desembolso por un monto de US\$900,000, al momento de la firma del contrato, un segundo desembolso por un monto de US\$600,000, de forma paulatina según las necesidades de la Sociedad acreditada y en base a la disponibilidad de los recursos de la Sociedad acreedora en un plazo máximo de 120 días calendarios a partir de la firma del contrato y un tercer desembolso por un monto de US\$500,000, el cual se realizaría en un plazo máximo de 120 días calendario a partir de la firma del contrato. Dicho préstamo es para 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 10.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años del presente crédito, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 15%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la deuda fue cancelada.

US\$	-	-
	-	-



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El destino del préstamo era para otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 13) y estaba garantizado con prenda sin desplazamiento otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$2,000,000, a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.

Los instrumentos financieros detallados anteriormente poseen un acuerdo de conversión obligatoria de deuda por acciones comunes de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., celebrados en las mismas fechas de los contratos de los préstamos mercantiles, estableciendo un derecho de conversión, en el cual The Network Company Enterprises Inc., tendrá la opción de convertir los saldos adeudados del crédito al momento de ejercerse dicho derecho, por acciones comunes de la Compañía, cuyo derecho se ejercerá siempre y cuando se den cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Si la Sociedad Latin American Kraft Investment Inc., no cumpliera con su obligación de comprar el crédito prometido como se estipula en el "Contrato de Promesa de Compra de Crédito".
- b) Se modifique de cualquier forma, cualquiera de los derechos establecidos y otorgados al momento del otorgamiento del crédito a favor de The Network Company Enterprises Inc., sin su consentimiento.
- c) En caso de iniciarse un proceso de venta, fusión, disolución, liquidación, suspensión de pagos o quiebra de cualquiera de las Sociedades: Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., Casa de OroQ, S.A. o Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

La intención de la administración de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., era permitir la realización de la conversión de la deuda a patrimonio, por tanto esta se realizaría de tal forma que The Network Company Enterprises Inc., recibiría un número de acciones comunes cuyo valor contable sería equivalente al valor total del saldo de capital de la deuda del crédito que se estaría convirtiendo, más los intereses devengados y aquellos pendientes de pago al momento de la conversión.

Durante 2015, el instrumento financiero detallado anteriormente fue presentado como Instrumento Financiero de Patrimonio, ya que cumplía con las siguientes condiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

- (a) El instrumento no incorpora una obligación contractual:
 - (i) de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o
 - (ii) de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para el emisor.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (b) Si el instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del emisor, es:
- (i) un instrumento no derivado, que no incluye ninguna obligación contractual para el emisor de entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio; o
 - (ii) un derivado que será liquidado solo por el emisor a través del intercambio de un importe fijo de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de sus instrumentos de patrimonio propio.

En octubre y noviembre de 2016, se pagó a The Network Company Enterprises Inc., la deuda total por un monto de US\$4,000,000, por lo cual el instrumento financiero de patrimonio originado en 2014, dejó sin efecto las cláusulas del convenio referente a dicho instrumento de patrimonio.

27. Regímenes legales que afectan los resultados acumulados

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Compañía posee utilidades acumuladas por un monto de US\$3,399,332 y US\$2,152,825, respectivamente.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) y EnergyQ, S.A. de C.V.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades, para constituir una reserva legal, hasta llegar al límite mínimo legal requerido por el Código de Comercio equivalente al 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la ley, la cual requiere que las dos terceras partes de ella sean invertidas en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización y la otra tercera parte puede invertirse de acuerdo con la finalidad de la sociedad.

Las utilidades distribuidas durante el año 2011, que corresponden a ejercicios anteriores ya sea en efectivo o vía capitalización, son consideradas por los accionistas que las reciben como rentas no gravadas de Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando la sociedad que las distribuye haya pagado el impuesto correspondiente. Según las reformas de la ley de Impuesto sobre la Renta en su Artículo 72 establece que los dividendos a distribuir a partir del año 2013 correspondiente a utilidades del ejercicio 2011 y subsiguientes ejercicios se consideran rentas gravadas para los accionistas pagando el 5% de dicho impuesto como definitivo, no así las utilidades que correspondientes al ejercicio 2010 y años anteriores.

De acuerdo al Código de Comercio, al existir pérdidas, éstas deberán cubrirse antes del reparto o asignación de utilidades a los socios.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Debe destinar anualmente un 5% de sus utilidades netas, para formar la reserva legal, la cual no podrá distribuirse entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del 15% del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

De acuerdo al artículo N° 32 del Código de Comercio de la República de Honduras, la reserva legal debe formarse separando anualmente el 5% de la utilidad neta del año, hasta completar la quinta parte del capital social.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la reserva legal de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias asciende a US\$171,463 y US\$108,658, respectivamente.

28. Impuesto sobre la Renta

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendió a US\$124,915 y US\$97,218, respectivamente, a una tasa efectiva del 14.6% y 15.6%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$ 256,363	186,450
Efecto impositivo de:		
Gastos no deducibles	95,005	61,857
Reserva legal	(17,946)	(13,052)
Renta no gravable	<u>(208,507)</u>	<u>(138,037)</u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%)	124,915	97,218
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones	<u>(53,970)</u>	<u>(47,260)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (1)	US\$ <u>70,945</u>	<u>49,958</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no registró gastos por Impuesto sobre la Renta, debido a que no determinó renta imponible para efectos del cálculo del respectivo impuesto.

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, ascendió a US\$830, a una tasa efectiva del 40.5%. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	615
Efecto impositivo de:		
Gastos no deducibles		215
Impuesto calculado sobre la renta (30%)		830
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		(363)
Impuesto sobre la renta por pagar (1)	US\$	467

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declara la inconstitucionalidad de los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, reformados por el decreto legislativo N°762 de fecha 31 de julio de 2014; lo que ocasiona que el pago mínimo del impuesto aplicando 1% sobre los activos netos quede sin efecto a partir de la fecha de notificación de dicha sentencia; por lo tanto, los contribuyentes efectuarán el cálculo del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad del ejercicio.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía para los años 2017, 2016 y 2015.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

El Impuesto sobre la Renta por el año que terminó el 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$	<u>431,170</u>	<u>295,207</u>
Gasto por impuesto a la tasa impositiva del año 25%		28,172	10,233
Menos pago a cuenta de impuesto sobre la renta		<u>(13,560)</u>	<u>(9,125)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (1)	US\$	<u><u>14,612</u></u>	<u><u>1,108</u></u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

El Impuesto sobre la Renta por el año que terminó el 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$	<u>140,566</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto a la tasa impositiva del año 25%		31,576	-
Menos pago a cuenta de impuesto sobre la renta		<u>(198)</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (1)	US\$	<u><u>31,378</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) Un resumen del impuesto sobre la renta por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$	70,945	49,958
Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)		467	-
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)		14,612	1,108
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)		<u>31,378</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>117,402</u></u>	<u><u>51,066</u></u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Impuesto sobre la renta diferido

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Como se describe en la nota 1.12, inciso cuarto, los bienes inmuebles se contabilizan a su valor revaluado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Administración registró, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el impuesto diferido activo y pasivo. El Impuesto sobre la Renta diferido se ha calculado aplicando la tasa impositiva del 30%, para ambos años a las diferencias temporarias entre el valor en libros y sus correspondientes bases fiscales, según se resume a continuación:

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
<u>2017</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Revalúo de edificios e instalaciones		-	766,962	-	230,089
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,236,192	-	370,858
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
<u>2016</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)			US\$	<u>65,506</u>	<u>75,611</u>
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio		57,187
			Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores		83,930
			Gasto por impuesto diferido		<u>141,117</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
<u>2016</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
<u>2015</u>					
Revalúo de edificios e instalaciones	US\$	-	809,570	-	242,871
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	618,096	-	185,429
	US\$	<u>-</u>	<u>1,427,666</u>	<u>-</u>	<u>428,300</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2016-2015)			US\$	<u>383,950</u>	<u>470,272</u>
					<u>86,322</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

El Impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Base de cálculo	Tasa de ISR	ISR diferido
Importe de superávit por revaluación	270,222	10%	27,022
Depreciación:			
<u>2016</u>			
A tasas fiscales	764,373		
A tasas financieras	(356,349)	25%	102,006
<u>2017</u>			
A tasas fiscales	926,023		
A tasas financieras	(485,379)	25%	110,161
Total ISR diferido			<u>239,189</u>
Gasto por impuesto diferido del ejercicio			<u>110,161</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V (Honduras)

El Impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

		Base de cálculo	Tasa de ISR	ISR diferido
<u>2017</u>				
Importe de superávit por revaluación:				
Edificios		499,964	25%	124,991
Terrenos		346,680	10%	34,668
Depreciación:				
A tasas fiscales	40,224			
A tasas financieras	<u>(30,168)</u>	10,056	25%	<u>2,514</u>
Total ISR diferido				<u>162,173</u>
Gasto por impuesto diferido del ejercicio				<u>2,514</u>

Un resumen del pasivo por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$ 974,183	898,572
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	239,189	129,028
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)	<u>162,173</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>1,375,545</u>	<u>1,027,600</u>

Un resumen del gasto por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$ 57,187	86,322
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	110,161	83,893
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)	<u>2,514</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>169,862</u>	<u>170,215</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

29. Ingresos

Un resumen de los ingresos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses (a)	US\$	628,964	470,299
Comisiones (a)		430,301	426,464
Arrendamientos (b)		4,760,960	3,504,146
Servicios (c)		<u>20,719</u>	<u>655,684</u>
	US\$	<u>5,840,944</u>	<u>5,056,593</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos por intereses y por comisiones están relacionados a los contratos de cesión de crédito; el porcentaje de interés para todos los contratos es de 4% anual de los montos desembolsados, las comisiones oscilan entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado, más 3% anual sobre el mismo importe, para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los montos totales de los contratos de cesión de crédito ascienden a US\$66,923,572 y US\$61,715,568, respectivamente.

Los Clientes tendrán derecho a hacer uso de estas líneas para cesión, cediendo a Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) 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 de cumplir con los requisitos de Ley de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismos u otros servicios especificados en ellas.

- (b) Los ingresos por arrendamientos corresponden a los arrendamientos operativos otorgados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala) e Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras) (véase nota 9).
- (c) Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos por servicios corresponden a financiamiento de comercio internacional, extensión de plazo con proveedores y estructuración de líneas de fondeo otorgado por Leader Central América & Caribbean, LLC.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30. Costos

Un resumen de los costos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses pagados	US\$	1,682,692	1,447,579
Depreciación		1,303,132	922,116
Costos por leasing		410,985	330,938
Comisiones pagadas		70,957	78,581
Honorarios por servicios		84,791	77,016
Amortización de costos por titularización		42,885	35,556
Costos por servicios		732	610,340
Otros costos		<u>184,810</u>	<u>169,829</u>
	US\$	<u>3,780,984</u>	<u>3,671,955</u>

31. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y prestaciones (a)	US\$	55,903	-
Honorarios (b)		53,230	125,675
Amortización de otros activos		13,564	3,391
Dietas		4,333	3,100
Viajes y viáticos		3,077	-
Seguros		-	4,828
Otros gastos		<u>3,222</u>	<u>7,658</u>
	US\$	<u>133,329</u>	<u>144,652</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a sueldos pagados a personal que labora para la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), en los cargos de Analista financiera y Administradora Financiera y de Negocios, gastos que anteriormente eran absorbidos por una Compañía relacionada.

(b) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a honorarios por asesoría administrativa - financiera y auditoría practicada por Asset Based Lending Consultants a nombre de Bank United, N.A. Al 31 de diciembre de 2016, corresponden principalmente a honorarios por servicios administrativos contables, asesoría financiera, y auditoría practicada por Asset Based Lending Consultants y Lender's Consulting Group LLC, respectivamente, a nombre de Bank United, N.A.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

32. Otros ingresos (gastos) - netos

Un resumen de los otros ingresos (gastos) - netos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos:			
Intereses recibidos (a)	US\$	468,596	574,440
Formalización de créditos (c)		133,220	134,027
Seguros de deuda (c)		114,845	107,925
Bono por buen uso de póliza de seguro		12,708	19,500
Otros		<u>21,296</u>	<u>11,391</u>
	US\$	<u>750,665</u>	<u>847,283</u>
Otros gastos:			
Intereses pagados (b)	US\$	(427,224)	(510,660)
Formalización de créditos (c)		(133,220)	(134,027)
Seguros de deuda (c)		(114,845)	(107,925)
Otros		<u>(24,493)</u>	<u>(6,806)</u>
	US\$	<u>(699,782)</u>	<u>(759,418)</u>
	US\$	<u>50,883</u>	<u>87,865</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a intereses recibidos provenientes del préstamo a largo plazo otorgado a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., para pago de deuda a favor de terceros (véase nota 12).
- (b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a intereses pagados a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., por la deuda financiera a largo plazo adquirida para fondear y otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 22).
- (c) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se realizó neteo de otros gastos y otros ingresos por un monto de US\$248,065 y US\$241,952, respectivamente, debido a que los gastos asociados con la línea de crédito se registran como gastos anticipados y se amortizan conforme al plazo del préstamo que lo originó. Dicha amortización se registra en resultados de operación como gastos y simultáneamente se facturan y se reconocen como ingresos, ya que son trasladados a sus clientes a través de las cuotas de factoraje en concepto de seguros, comisiones, honorarios y otros gastos asociados con la adquisición de la línea de crédito.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

33. Administración de Riesgos en Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros, que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía; tales riesgos son: riesgo crediticio y de tasa de interés.

Riesgo crediticio

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de factoraje. La exposición al riesgo de no recuperación es monitoreado constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores y la antigüedad de los saldos. El crédito está sujeto a evaluaciones efectuadas por un Comité de Crédito, en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. La Compañía posee cobertura de los saldos por cobrar a través de una póliza de seguro la cual es renovada cada año, durante el mes de noviembre.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, documentos por cobrar comerciales, préstamos bancarios, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La Compañía espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

34. Hechos relevantes

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. y Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)

Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones

Según decreto legislativo N°787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores.

La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete punto veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete punto setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

Nuevas Tarifas de Salarios Mínimos

Según decreto ejecutivo N°2 de fecha 19 de diciembre de 2016, emitido por el Órgano Ejecutivo de la República de El Salvador en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, se establecen las nuevas tarifas de salarios mínimos a partir del uno de enero y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, para las y los trabajadores del Comercio y Servicios, Industria e Ingenios Azucareros que laboren en cualquier lugar de la República, devengarán por jornada ordinaria de trabajo diario diurno Diez Dólares (US\$10.00), equivalente a Uno Punto Veinticinco de Dólar (US\$1.25) la hora. Dicho decreto entrará en vigencia el día uno de enero de dos mil diecisiete, previa su publicación en el Diario Oficial.

Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Según decreto N°498 de fecha 2 de diciembre de 1998 y reformas según decreto N°777 de fecha 21 de agosto de 2014, la Asamblea Legislativa, reformó la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual tiene por objeto prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, y delitos conexos, así como su encubrimiento; misma que es aplicable a cualquier persona natural o jurídica, aun cuando esta última no se encuentre constituida legalmente; quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos de 2013, establecía hasta el 31 de diciembre de 2015, como fecha máxima para que las empresas se acreditaran y registraran ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía (UIF). En la publicación de la Fiscalía del 8 de diciembre de 2015, se estableció como nueva fecha para el registro de las empresas, el 31 de marzo de 2016.

Para fines de acreditación ante la UIF se plantea en el comunicado un plan escalonado por tipos de sociedades, donde la empresa privada se clasifica en las categorías de gran contribuyente y mediano contribuyente, para todas las sociedades que se ubican en una de estas categorías, tienen hasta el 31 de marzo y 30 de junio de 2017, respectivamente para proceder a la acreditación.

Al 31 de diciembre de 2017, la administración se encuentra analizando la aplicabilidad de la referida Ley a fin de establecer los procedimientos para su cumplimiento.

Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria

Según decreto N° 592 de fecha 18 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual tiene por objeto regular las condiciones bajo las cuales las y los trabajadores permanentes que laboren en el sector privado, e instituciones autónomas que generen recursos propios y cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo. La prestación establecida en la ley, solo será aplicable a las renunciaciones que se hayan producido a partir de su entrada en vigencia el día 1 de enero del año 2015.

Las y los trabajadores permanentes que renuncien a su empleo, a partir de los dos años, recibirán una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Para los efectos del cálculo de la prestación económica, ningún salario podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector al que corresponda la actividad económica del empleador.

La compensación económica que se pague al trabajador como consecuencia de las regulaciones establecidas en la ley, estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.

Debido a que los 2 empleados de la Compañía no cumplen el requisito de los 2 años, no se ha considerado necesario crear una provisión por este concepto.



(Continúa)

54
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

35. Reformas Fiscales

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana

Según decreto N° 161 de fecha 29 de octubre de 2015 publicado en el Diario Oficial el 5 de noviembre de 2015, el objetivo de la ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes, que permita el financiamiento y ejecución del plan de seguridad ciudadana.

Con la aplicación de dicha Ley los grandes contribuyentes que obtengan ganancias netas iguales o mayores a US\$500,000 calcularán la tasa del 5% sobre la ganancia neta en concepto de contribución especial.

Dicha ley entró en vigencia a partir del 13 de noviembre de 2015, y sus efectos durarán por un período de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no calculó el 5% sobre las ganancias netas debido a que tiene la categoría de Otro Contribuyente.

36. Sistema de cambio y unidad monetaria

Los estados financieros de la Compañía, están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio promedio con relación al dólar de los Estados Unidos de América (US\$), era de Q.7.34 y L.23.75 por US\$1.00. Al 31 de diciembre de 2016 era de Q.7.52 y L.23.66 por US\$1.00.

37. Aprobación de estados financieros consolidados

Con fecha 23 de enero de 2018 y 20 de febrero de 2017, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.



ANEXO I

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017



	Casa de la Factura, S.A. [CADELAF]	Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. (El Salvador)	Inmobiliaria Mesoamericana S.A. (Guatemala)	Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. (Honduras)	Energy Q, S.A. de C.V.	Total consolidado	Eliminaciones	Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
ACTIVOS								
Activos corrientes:								
Efectivo	8,746.69	348,793.44	201,870.90	121,217.07	15,320.67	446.74	696,395.51	696,395.51
Cuentas por cobrar	-	13,247,716.50	62,913.17	83,839.96	16,771.59	6,083.82	13,417,325.04	13,417,325.04
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	283,956.00	-	-	-	283,956.00	283,956.00
Cuentas por cobrar afiliadas y compañía Matriz	1,471,925.13	-	-	-	-	-	1,471,925.13	1,471,925.13
Otras cuentas por cobrar	414,998.77	534,390.23	36,601.60	224,050.08	144.45	15,057.21	1,225,242.34	1,225,242.34
Gastos pagados por anticipado	-	391,934.47	-	-	-	-	391,934.47	391,934.47
Disponible restringido	-	-	219,853.76	-	-	-	219,853.76	219,853.76
Total de los activos corrientes	1,895,670.59	14,522,834.64	805,195.43	429,107.11	32,236.71	21,587.77	17,706,632.25	17,434,357.12
Activos no corrientes:								
Propiedad, planta y equipo (neto)	-	13,172,106.91	6,039,043.18	5,763,682.68	118,465.00	25,093,297.77	-	25,093,297.77
Inversiones	4,005,360.24	-	-	-	-	4,005,360.24	3,955,360.24	50,000.00
Intangible	-	23,737.04	-	-	-	23,737.04	-	23,737.04
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo	-	3,500,000.00	-	-	-	3,500,000.00	-	3,500,000.00
Activo por impuesto diferido	-	-	318,444.00	-	-	318,444.00	-	318,444.00
Total de los activos no corrientes	4,005,360.24	23,737.04	16,990,550.91	6,039,043.18	5,763,682.68	118,465.00	32,940,839.05	28,985,478.81
Total de los activos	5,901,030.83	14,546,571.68	17,795,746.34	6,468,150.29	5,795,919.39	140,052.77	50,647,471.30	46,419,835.93
PASIVOS Y PATRIMONIO								
Pasivos corrientes:								
Vencimiento corriente de pasivo financiero								
por titularización a largo plazo								
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo	-	-	857,884.25	-	-	857,884.25	-	857,884.25
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo	-	-	193,425.50	641,763.94	188,989.59	1,024,179.03	-	1,024,179.03
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo	-	-	278,474.00	-	-	278,474.00	-	278,474.00
Préstamo bancario a corto plazo	-	395,175.50	114,389.22	25,701.58	-	535,266.40	-	535,266.40
Otras obligaciones a corto plazo	-	10,803,522.00	-	-	-	10,803,522.00	-	10,803,522.00
Cuentas por pagar	1,199,551.51	-	-	-	-	1,199,551.51	-	1,199,551.51
Otras cuentas por pagar	-	-	380,997.31	34,823.16	-	417,700.15	-	417,700.15
Impuestos por pagar	2,320.00	1,511,115.86	74,932.95	6,821.64	1,879.68	13.62	1,660,884.74	1,660,884.74
Total de los pasivos corrientes	1,201,871.51	12,314,637.86	2,251,834.53	812,409.58	311,750.46	2,360.30	16,894,864.24	16,894,864.24
Pasivos no corrientes:								
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente								
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente	-	-	5,279,250.00	-	-	5,279,250.00	-	5,279,250.00
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente	-	-	564,466.00	3,884,288.31	4,401,205.45	8,849,959.76	-	8,849,959.76
Certificados de inversión de deuda a largo plazo	-	-	666,303.33	283,501.36	116,961.73	1,066,766.42	-	1,066,766.42
Cuentas por pagar afiliadas y compañía Matriz a largo plazo	-	-	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00	-	3,500,000.00
Pasivo por impuesto diferido	2,697,624.89	-	135,000.00	-	6,175.13	181,100.00	272,275.13	2,697,624.89
Ingresos Diferidos	-	-	974,183.07	239,189.05	162,173.18	1,375,545.30	-	1,375,545.30
Total de los pasivos no corrientes	-	38,819.02	11,119,202.40	4,406,978.72	4,686,515.49	131,100.00	38,819.02	38,819.02
Total de los pasivos	2,697,624.89	38,819.02	11,119,202.40	4,406,978.72	4,686,515.49	131,100.00	23,080,240.52	22,807,965.39
PATRIMONIO	3,899,496.40	12,353,456.88	13,371,036.93	5,219,388.30	4,998,265.95	133,460.30	39,975,104.76	39,702,829.63
Capital Social								
Revaluaciones	1,652,594.00	1,090,000.00	2,301,697.00	555,593.75	1,069.49	7,000.00	5,607,954.24	3,955,360.24
Reserva legal	-	-	536,582.02	270,222.36	686,813.23	-	1,493,617.61	1,493,617.61
Utilidades acumuladas	-	-	163,297.87	8,164.81	-	-	171,462.68	171,462.68
Total del patrimonio	348,940.43	1,103,114.80	1,423,132.52	414,781.07	109,770.72	(407.53)	3,399,332.01	3,399,332.01
Total de los pasivos más patrimonio	5,901,030.83	14,546,571.68	17,795,746.34	6,468,150.29	5,795,919.39	140,052.77	50,647,471.30	46,419,835.93

ANEXO II

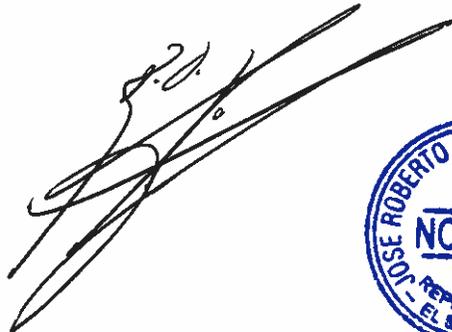
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

	Casa de OroQ, S.A.	Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)	Energy Q, S.A. de C.V.	Total consolidado	Eliminaciones	Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
Ingresos	103,773.15	967,492.12	2,615,028.78	1,728,739.93	417,191.16	20,719.03	5,852,944.17	12,000.00	5,840,944.17
Costos	(42,149.12)	(491,969.13)	(1,704,232.68)	(1,263,751.83)	(263,643.38)	(15,237.65)	(3,780,983.79)	-	(3,780,983.79)
Utilidad bruta	61,624.03	475,522.99	910,796.10	464,988.10	153,547.78	5,481.38	2,071,960.38	-	2,059,960.38
Gastos de operación:									
Gastos de administración	5,706.01	40,442.95	86,829.98	4,200.00	5,548.87	2,600.00	145,327.81	(12,000.00)	133,327.81
Utilidad de operación	55,918.02	435,080.04	823,966.12	460,788.10	147,998.91	2,881.38	1,926,632.57	-	1,926,632.57
Gastos financieros	(134,620.30)	-	-	(20.62)	(624.24)	-	(135,265.16)	-	(135,265.16)
Otros ingresos (gastos) - netos	319,203.24	12,708.00	30,577.21	21,296.01	(6,807.48)	(831.52)	376,145.46	(325,262.10)	50,883.36
Diferencia en conversión	-	-	-	(50,893.50)	(1.30)	-	(50,894.80)	20,574.50	(30,320.30)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	240,500.96	447,788.04	854,543.33	431,169.99	140,565.89	2,049.86	2,116,618.07	-	1,811,930.47
Impuesto sobre la renta	-	-	(124,915.45)	(28,172.45)	(31,575.54)	(829.92)	(185,493.36)	-	(185,493.36)
Corriente	-	-	(57,187.49)	(110,161.15)	(2,513.69)	-	(169,862.33)	-	(169,862.33)
Diferido	-	-	(182,102.94)	(138,333.60)	(34,089.23)	(829.92)	(355,355.69)	-	(355,355.69)
Utilidad neta	240,500.96	447,788.04	672,440.39	292,836.39	106,476.66	1,219.94	1,761,262.38	(304,687.60)	1,456,574.78



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 Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y otras disposiciones firmo la presente Certificación en San Salvador a los veinticuatro días del mes de Septiembre del año mil diecinueve



BDO

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)





Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Estados Consolidados de Situación Financiera
Estados Consolidados de Resultados
Estados Consolidados de Otros Resultados Integrales
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados





PBX: (503) 2218-6400
FAX: (503) 2218-6461
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias, que incluyen el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. 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 (Código de Ética de IESBA - IFAC) y el Código de Ética Profesional para Auditores y Contadores emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.





Párrafo de énfasis

Tal como se indica en las notas (5) y (12), la Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma administración, existiendo actualmente transacciones entre ellas.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido relevantes en el proceso de auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos.

Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Asunto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta saldo de pasivo financiero por titularización de flujos de efectivo por US\$5,290,422, hasta por 10 años de plazo; para su medición la Compañía utiliza el método de costo amortizado según requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (Véase nota (15) a los estados financieros consolidados).

Cómo se abordó el asunto clave en la auditoría

Se efectuó proceso de confirmación para asegurar la existencia del saldo y se revisó el cálculo para la medición del capital y de los intereses registrados conforme el método del costo amortizado usado por la Compañía.





Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es 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 dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. 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 valoramos 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 elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.



BDO

- Obtenemos conocimiento 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

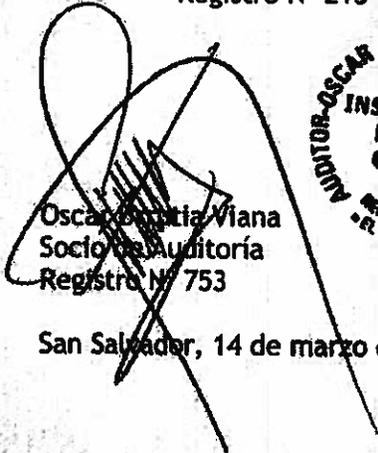
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



BDO

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Armandó Urbista Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753

INSCRIPCIÓN
No. 753
CVPCPA
AUDITOR OSCAR ARMANDO URBISTA VIANA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Inscripción
No. 215
PÚBLICOS-800 Figueroa Jiménez & Co., S.A.
COMPAÑÍAS PÚBLICAS-REPUBLICA DE EL SALVADOR

San Salvador, 14 de marzo de 2019.


ROBERTO MATAMOROS ELVAY
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 3)	US\$ 648,978	696,396
Cuentas por cobrar (nota 4)	13,886,123	13,417,325
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a largo plazo (nota 13)	-	283,956
Cuentas por cobrar a compañía Matriz (nota 5)	1,896,174	1,199,650
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	891,824	1,225,242
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	196,346	391,934
Disponible restringido (nota 8)	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
Total de los activos corrientes	<u>17,739,299</u>	<u>17,434,357</u>
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo - neto (nota 9)	25,266,490	25,093,298
Inversiones (nota 10)	255,000	50,000
Intangible - neto (nota 11)	10,173	23,737
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 12)	3,500,000	3,500,000
Activo por impuesto diferido (nota 27)	<u>199,891</u>	<u>318,444</u>
Total de los activos no corrientes	<u>29,231,554</u>	<u>28,985,479</u>
Total de los activos	US\$ <u>46,970,853</u>	<u>46,419,836</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>		
Pasivos corrientes:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo (nota 15)	US\$ 925,640	857,884
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 16)	1,971,473	1,024,179
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (nota 17)	-	278,474
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 18)	387,671	535,266
Préstamo bancario a corto plazo (nota 16)	10,945,878	10,803,522
Otras obligaciones a corto plazo (nota 19)	1,198,532	1,199,552
Cuentas por pagar (nota 20)	253,516	417,700
Otras cuentas por pagar (nota 21)	1,129,521	1,660,885
Impuestos por pagar (nota 27)	<u>120,189</u>	<u>117,402</u>
Total de los pasivos corrientes	US\$ <u>16,932,420</u>	<u>16,894,864</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 15)	US\$ 4,364,782	5,279,250
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 16)	7,311,859	8,849,959
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 18)	679,083	1,066,767
Certificados de inversión de deuda a largo plazo (nota 22)	3,500,000	3,500,000
Cuentas por pagar a compañía Matriz a largo plazo (nota 23)	2,541,502	2,697,625
Pasivo por impuesto diferido (nota 27)	1,850,787	1,375,545
Ingresos diferidos (nota 24)	<u>33,477</u>	<u>38,819</u>
Total de los pasivos no corrientes	<u>20,281,490</u>	<u>22,807,965</u>
Total de los pasivos	<u>37,213,910</u>	<u>39,702,829</u>
Patrimonio:		
Capital social (nota 25)	1,907,594	1,652,594
Superávit por revaluación (nota 9 y 27)	2,398,357	1,493,618
Reserva legal (nota 26)	239,629	171,463
Utilidades acumuladas (nota 26)	<u>5,211,363</u>	<u>3,399,332</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>9,756,943</u>	<u>6,717,007</u>
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del patrimonio	<u>9,756,943</u>	<u>6,717,007</u>
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ <u>46,970,853</u>	<u>46,419,836</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos (nota 28)	US\$	6,673,653	5,840,944
Costos (nota 29)		<u>(4,194,699)</u>	<u>(3,780,984)</u>
Utilidad bruta		2,478,954	2,059,960
Gastos de operación:			
Gastos de administración (nota 30)		<u>191,163</u>	<u>133,329</u>
Utilidad de operación		2,287,791	1,926,631
Gastos financieros		(115,857)	(135,264)
Otros ingresos (gastos) - netos (nota 31)		81,280	50,883
Diferencia de conversión		<u>63,891</u>	<u>(30,320)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>2,317,105</u>	<u>1,811,930</u>
Impuesto sobre la renta (nota 27)			
Corriente		(177,871)	(185,493)
Diferido		<u>(293,653)</u>	<u>(169,862)</u>
Total impuesto sobre la renta		<u>(471,524)</u>	<u>(355,355)</u>
Utilidad después de impuesto sobre la renta		1,845,581	1,456,575
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta	US\$	<u>1,845,581</u>	<u>1,456,575</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	US\$	1,845,581	1,456,575
Otros resultados integrales:			
Revaluación de propiedad, planta y equipo		<u>1,239,496</u>	<u>854,473</u>
Total de otros resultados integrales	US\$	<u>3,085,077</u>	<u>2,311,048</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones en circulación (nota 25)	Capital social (nota 25)	Superávit por revaluación (nota 9 y 27)	Reserva legal (nota 26)	Utilidades acumuladas (nota 26)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación en no controladora	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,000	US\$ 1,652,594	801,087	108,658	2,152,825	4,715,164	12,822	4,727,986
Utilidad del periodo	-	-	-	-	1,456,575	1,456,575	-	1,456,575
Otros resultados integrales:								
Revalúo (nota 9 y 27)	-	-	854,473	-	-	854,473	-	854,473
Total de los otros resultados integrales del periodo	-	-	854,473	-	1,456,575	2,311,048	-	2,311,048
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	-	-	(132,636)	-	(27,023)	(159,659)	-	(159,659)
Superávit realizado	-	-	(29,306)	-	29,306	-	-	-
Traslado a reserva legal	-	-	-	62,805	(62,805)	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	(149,546)	(149,546)	-	(149,546)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(12,822)	(12,822)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,000	1,652,594	1,493,618	171,463	3,399,332	6,717,007	-	6,717,007
Utilidad del periodo	-	-	-	-	1,845,581	1,845,581	-	1,845,581
Otros resultados integrales:								
Revalúo (nota 9 y 27)	-	-	1,239,496	-	-	1,239,496	-	1,239,496
Total de los otros resultados integrales del periodo	-	-	1,239,496	-	1,845,581	3,085,077	-	3,085,077
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	-	-	(300,141)	-	-	(300,141)	-	(300,141)
Superávit realizado	-	-	(34,616)	-	34,616	-	-	-
Traslado a reserva legal	-	-	-	68,166	(68,166)	-	-	-
Aumento Capital	-	255,000	-	-	-	255,000	-	255,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,000	US\$ 1,907,594	2,398,357	239,629	5,211,363	9,756,943	-	9,756,943

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 1,845,581	1,456,575
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1,466,851	1,303,132
Ajuste a la depreciación	-	3,428
Amortización de costos por titularización	-	42,885
Amortización de intangibles	13,564	13,564
Impuesto sobre la renta diferido	293,654	169,862
Ganancia en venta propiedad, planta y equipo	(329)	-
Participación no controladora	-	(12,822)
Ajuste por pérdida por inversión	-	(12,823)
Sub - total	3,619,321	2,963,801
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(468,798)	(1,583)
Aumento en cuentas por cobrar a casa matriz	(696,524)	(1,199,650)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	333,418	(208,759)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	195,588	(272,303)
Disminución en cuentas por pagar	(164,184)	(17,905)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(531,831)	611,508
Impuestos por pagar	3,254	65,869
(Disminución) aumento de ingresos diferidos	(5,342)	38,819
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,284,902	1,979,797
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Inversiones adquiridas	(205,000)	(50,000)
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(407,720)	(6,262,594)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	-	25,103
Efectivo recibido en venta de propiedad, planta y equipo	7,502	-
Pago de cuentas por cobrar a largo plazo	283,956	269,747
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(321,262)	(6,017,744)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios obtenidos	36,543,500	37,585,438
Pago de préstamos bancarios	(36,991,950)	(32,897,120)
Pago de pasivo financiero por titularización	(846,712)	(838,031)
Pago de cuentas por pagar a largo plazo	(278,474)	(269,751)
Obtención de arrendamientos financieros	-	142,662
Pago de arrendamientos financieros	(535,279)	(239,819)
Otras obligaciones adquiridas	-	1,200,000
Pago de otras obligaciones	(1,020)	(448)
Cuentas por pagar a compañía Matriz	98,877	138,948
Pago de cuentas por pagar a compañía Matriz	-	(600,000)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento	(2,011,058)	4,221,879
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(47,418)	183,932
Efectivo al inicio del año	696,396	512,464
Efectivo al final del año	US\$ 648,978	696,396

Véase notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. Resumen de políticas significativas de contabilidad

1.1. Base de preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB.

Los estados financieros consolidados se han preparado con base al costo histórico, excepto las revaluaciones de ciertas propiedades.

1.2. Nuevas normas y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2017 o períodos posteriores

Existen nuevas normas y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017. A partir del 1 de enero de 2018, entró en vigencia NIIF 9, con lo cual a partir de su implementación sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39; así mismo, la nueva Norma de reconocimiento de ingresos NIIF 15, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31; adicionalmente, se ha emitido la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dichas normas, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2017, 2018, 2019 o 2021, según detalle siguiente:

2017	2018	2019	2021
Nuevas Normas			
	NIIF 9 (2014) Instrumentos Financieros.	NIIF 16 Arrendamientos.	NIIF 17 Contratos de seguros.
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

2017	2018	2019
Enmiendas a NIIF		
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Enmienda - Reconocimiento del Activo por Impuesto Diferido debido a pérdidas no realizadas)	NIIF 2 Pagos basados en Acciones (Enmienda - Clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones)	Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa. (publicada en octubre de 2017)
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo. (Enmienda por la Iniciativa de Revelación)	NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda - Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros)	Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos. (publicada en octubre de 2017)
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)	Mejoras a la NIIF Ciclo 2015 - 2017. (publicada en diciembre de 2017) (Mejoras a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)
	NIC 40 Propiedades de Inversión (Enmienda - Transferencias de Propiedades de Inversión)	Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan. (publicada en febrero de 2018)
Interpretaciones		
	CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	

Adicionalmente, para las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, relacionadas con la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto, es permitida su adopción anticipada. Sin embargo, la entrada en vigencia obligatoria de estas enmiendas ha sido aplazada indefinidamente, a la espera del resultado del proyecto de investigación sobre el método de participación del IASB.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Mejoras Anuales

En diciembre de 2016, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2014-2016, dichas modificaciones que se detallan a continuación estaban relacionadas con tres Normas.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Eliminación de las exenciones a corto plazo, establecidas en la norma
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2017)	Aclaración del alcance de la norma para el establecimiento de los requerimientos de revelaciones, excepto a los referentes a la participación de una entidad mantenida para la venta, para su distribución o como operaciones discontinuadas según NIIF 5.
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Permite que una inversión en asociadas o negocios conjuntos sea medida al valor razonable a través de ganancias o pérdidas de una inversión.

En diciembre de 2017, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2015-2017, las cuales contienen enmiendas de bajo alcance a cuatro normas.

Las enmiendas realizadas como parte de este proceso, aclaran la redacción de las normas o corrigen omisiones o conflictos relativamente menores entre los requisitos existentes de las NIIF; estas entraran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 3 - Combinaciones de Negocios	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	
NIC 12 - Impuesto sobre las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio.
NIC 23 - Costos por Préstamos	Costos por préstamos susceptibles de capitalización.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Se requiere que las modificaciones se apliquen a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 o 2018, dependiendo cada caso.

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas normas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros de la Compañía en años posteriores. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se han determinado efectos en los estados financieros, así como nuevas políticas contables a implementar.

La Administración de la Compañía preparará un estado de resultado integral solo cuando existan partidas de otro resultado integral.

1.3. Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Controladora Casa de OroQ, S.A. y las Sociedades controladas, denominadas subsidiarias. Casa de OroQ, S.A. controla a una entidad cuando tiene poder sobre la participada, está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en los importes de los rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Las Subsidiarias de Casa de OroQ, S.A. y su porcentaje de participación, es el siguiente:

<u>Compañías subsidiarias</u>	<u>Participación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), con domicilio en Panamá	100%	100%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., con domicilio en El Salvador	99%	99%
Energy Q, S.A. de C.V., con domicilio en El Salvador	100%	100%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., con domicilio en Guatemala	99%	99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., con domicilio en Honduras	100%	100%
PSQ Capital, S.A. con domicilio en Panamá	50%	-

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, utilidades y operaciones de las subsidiarias controladas. Las transacciones significativas y los saldos entre compañías han sido eliminadas en la consolidación.

1.4. Moneda y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares en el momento en que se realiza la operación. El diferencial cambiario, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable si no ha sido pagada, se registra en los resultados del ejercicio.

1.5. Entidades extranjeras

Las operaciones de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de Guatemala e Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. de Honduras, se registran utilizando la moneda local de cada país. Para propósitos de consolidación los estados financieros son convertidos a Dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda funcional determinada por la Compañía, utilizando el tipo de cambio de cierre para convertir las transacciones monetarias, y el costo histórico para las cuentas no monetarias; las utilidades o pérdidas en la conversión de los estados financieros consolidados, son registradas en los resultados del ejercicio.

1.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo de caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez con vencimientos originales menores a tres meses. Estas inversiones se mantienen al costo, que se aproxima al valor de mercado.

1.7. Cambios en estimaciones contables

El efecto del cambio en una estimación contable debe ser incluido, al determinar la ganancia o la pérdida, en:

- El período en que tienen lugar el cambio, si éste afecta a un solo período,
- o
- El período del cambio y los futuros, si este afecta a varios períodos.

1.8. Cambios en las políticas contables

El cambio en una política contable sucederá solo cuando sea obligatorio por norma, porque lo haya establecido un organismo regulador o cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos y transacciones en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Los cambios en políticas contables deben ser aplicados retrospectivamente, a menos que los importes de los ajustes resultantes, relacionados con períodos previos, no puedan ser determinados razonablemente. Cualquier tipo de ajuste debe ser incluido como componente del resultado neto del período corriente.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.9. Errores en los estados financieros consolidados

El importe de la corrección, referente a un error en los estados financieros consolidados de períodos anteriores se corregirá mediante una reexpresión retroactiva en los estados financieros consolidados. Además, debe presentarse por separado información adicional corregida.

1.10. Cuentas por cobrar por factoraje

Las cuentas por cobrar por factoraje representan el efectivo entregado a clientes en concepto de cesiones de documentos descontados, y se presentan al valor de la transacción. Al cliente se le otorga el 90% del importe de los documentos descontados.

Las cuentas por cobrar están garantizadas por el derecho de cobro de las facturas cedidas por los clientes de la Subsidiaria CADELAF y adicionalmente por un seguro de crédito contratado.

El período promedio que toma la recuperación de las cuentas por cobrar oscila en 75 días.

1.11. Inversiones

Las inversiones se registran por el método del costo, siempre y cuando el porcentaje de participación sea menor al 20%.

Las inversiones en asociadas están constituidas por acciones de capital, con el fin de participar patrimonialmente. Cuando su participación es mayor al 20%, se registran por el método de la participación, el cual consiste en registrar la inversión inicialmente al costo y es ajustada posteriormente para reconocer la porción que le corresponde al inversionista en las pérdidas o ganancias obtenidas, por la compañía participada después de la fecha de adquisición.

Las inversiones en acciones que exceden el 50% o compañías en la que se posee el control, se registran al costo y se presentan estados financieros consolidados en un informe por separado. Estas inversiones se eliminan en los estados financieros consolidados.

1.12. Propiedad, planta y equipo

Estos son bienes tangibles que tienen por objeto, el uso de los mismos en beneficio de la Compañía, a través de arrendamiento y prestación de servicios a terceros.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La adquisición de estos bienes es con el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Para determinar el costo de la propiedad, planta y equipo se considera el precio neto pagado por los bienes, más todas las erogaciones necesarias para tener el activo en el lugar y condiciones que permitan su funcionamiento como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación y cualquier otro gasto realizado para llevar el activo al lugar donde quedará instalado. Cualquier costo adicional de reparación, instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo inicie sus operaciones, también debe cargarse a la cuenta del activo.

Activos propios

La propiedad, planta y equipo es contabilizada a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las revaluaciones son efectuadas cada cinco años, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía sigue la política de transferir a los resultados acumulados, el superávit realizado anualmente, con base al uso del activo revaluado efectuado.

Construcciones y adquisiciones en proceso

Los edificios e instalaciones en proceso de construcción o desarrollo para su uso futuro como propiedades de inversión son clasificados como propiedad, planta y equipo y valuadas al costo, hasta que la construcción o desarrollo se ha completado.

Desembolsos posteriores a la fecha de adquisición

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan cuando es probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos de manera fiable, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolonguen su vida útil restante, se registran en los resultados del ejercicio a medida en que se incurran.

Depreciación

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta sobre una base estimada de vida útil de los activos depreciables.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Fórmula:

$$\text{Monto de la depreciación} = \frac{\text{Costo del bien}}{\text{Años de vida útil}}$$

Para fines financieros y fiscales los años de vida útil estimados y las tasas de depreciación para cada categoría de activo son los siguientes:

	Años de vida útil			
	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)		Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	
	Financiera	Fiscal	Financiera	Fiscal
Edificios e instalaciones	40	20	40	40
Maquinaria y equipo industrial	20	10	20	5
Vehículos	4	4	5	5
Montacargas	-	-	7	10
Hardware y software	-	-	6	5

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada período contable de las vidas útiles y valor residual de la propiedad, planta y equipo.

Deterioro de activos de larga vida

La Administración efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos de larga vida para 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 a su importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinen.

1.13. Arrendamiento financiero

Estos activos se capitalizarán con base en el valor presente de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento. Para el caso de los bienes tomados en arrendamientos financieros, se incluirán como parte del costo aquellos gastos directos incurridos al inicio de la transacción.

Las obligaciones netas de intereses se presentan como parte del pasivo a corto y largo plazo.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los intereses se reconocerán en los resultados del período bajo el método de lo devengado, igual tratamiento se aplicará a los gastos directos incurridos para los bienes cedidos en arrendamiento.

Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian bajo el método de línea recta tomando en consideración la vida útil estimada de los activos.

1.14. Préstamos

Se reconocen como pasivos corrientes y no corrientes todas aquellas deudas cuyos vencimientos sean a 12 meses o superiores a 12 meses a partir de la fecha de preparación de los estados financieros.

1.15. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales serán reconocidas en los activos y pasivos correspondientes. Dichas transacciones serán liquidadas contablemente conforme a los pagos que se realicen a través de la compensación, siempre y cuando, existan documentos contractuales y legales convenidos por las partes.

Las cuentas por cobrar se reconocen sobre la base de derechos reales con partes relacionadas.

Las obligaciones en general son medidas al costo o a su valor estimado.

1.16. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas se reconocen con base a su costo al momento que se transfiere el efectivo a las compañías relacionadas, por los cuales se generan intereses que serán reconocidos como otros ingresos en los resultados del ejercicio en que se devenguen.

1.17. Impuesto sobre la renta

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) y Energy Q, S.A. de C.V.

Las Compañías calculan y registran el Impuesto sobre la Renta corriente con base en la renta imponible determinada de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes en El Salvador, a la fecha de los estados financieros consolidados.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Régimen sobre las 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.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala), paga su impuesto sobre la renta conforme el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas.

El Impuesto sobre la Renta diferido es calculado utilizando el método pasivo aplicado sobre las diferencias temporarias que existan a la fecha de los estados financieros consolidados, surgidas de comparar los valores fiscales de activos y pasivos con los valores registrados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El efecto del activo diferido es reconocido contablemente, siempre y cuando, exista en grado de certeza razonable, la posibilidad de que las partidas se lleguen a realizar y sean aplicables a utilidades imponibles futuras. El Impuesto sobre la Renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espere aplicar durante los períodos en los que se estime revertir las correspondientes diferencias temporarias.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Para la determinación del Impuesto sobre la Renta a pagar, la legislación tributaria establece que debe pagarse el mayor entre:

El impuesto del 1.5% sobre los ingresos brutos, vigente para el año 2015.

El 25% sobre la utilidad gravable, determinada sobre la base de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El 1% sobre el valor neto que resulta de restar de los activos, las reservas de cuentas por cobrar, las depreciaciones acumuladas permitidas por la ley del Impuesto sobre la Renta, los valores correspondientes a expansiones de inversiones registrados como proyectos en proceso y el saldo de las obligaciones directamente relacionadas con el financiamiento de los activos que estén en operación.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

El Artículo 136 del Código Tributario establece que la responsabilidad de los contribuyentes, responsables o agentes de retención y las acciones y facultades del Fisco para revisar, investigar, practicar diligencias y exámenes, notificar ajustes determinar y exigir el pago de las correspondientes obligaciones y para hacer efectivas las acciones previstas en éste Código. Para Cartonera Nacional, S.A. la prescripción es de 5 años.

1.18. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son registrados al valor de la transacción inicial y consisten de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos por cobrar y pagar, pasivo financiero por titularización y certificados de inversión de deuda. El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza corriente.

1.19. Contingencias

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros consolidados pero se revela en notas a los estados financieros consolidados cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados. Estos se revelan en notas a los estados financieros consolidados a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea probable.

1.20. Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros consolidados de la matriz y las subsidiarias exige que la Compañía haga estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activo y pasivos y la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados y los montos de los ingresos y gastos durante el período de cierre contable.

1.21. Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha del Estado de Situación Financiera, afectando directamente el estado de resultados.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.22. Reserva legal

Para aumentar el respaldo de sus obligaciones y en cumplimiento a requerimiento del Código de Comercio de El Salvador, las Compañías domiciliadas en El Salvador, determinan una reserva legal proveniente del 7% de las utilidades de cada ejercicio hasta constituir la quinta parte del capital social.

El Código de Comercio de la República de Guatemala establece en los Artículos N° 36 y 37 que, de las utilidades netas de cada ejercicio de toda sociedad, se separe el 5% para formar la reserva legal, la cual no podrá distribuirse entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del 15% del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior.

De acuerdo al Artículo No. 32 del Código de Comercio de la República de Honduras, la reserva legal debe formarse separando anualmente el 5% de la utilidad neta del año, hasta completar la quinta parte del capital social.

1.23. Política de modelo de riesgo crediticio e incobrabilidad

En la Subsidiaria CADELAF el riesgo crediticio y de incobrabilidad de los factorajes realizados lo asume el cliente.

1.24. Política de factoraje

El factoraje utilizado por Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), es sin responsabilidad para la Compañía, debido a que el riesgo de incobrabilidad de los documentos descontados lo asume el cliente y adicionalmente la Compañía posee cobertura de los saldos por cobrar a través de una póliza de seguro, la cual es renovada cada año, durante el mes de noviembre.

El importe de los documentos descontados se recupera al valor original de la transacción.

1.25. Costos amortizables de titularización

Los costos amortizables por titularización incurridos por la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., son costos asociados a las titularizaciones, y se amortizan conforme el plazo de los pasivos financieros por titularización que los origina. Hasta diciembre de 2016, los costos por titularización se amortizaban a 7 y 10 años plazo. A partir de 2017, se utiliza el costo amortizado.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1.26. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Ingresos

Los ingresos de Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), están representados por comisiones e intereses. 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.

El ingreso por comisiones corresponde a un porcentaje que oscila entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado, más 3% anual sobre el mismo importe. El ingreso por intereses corresponde a un 4% anual de los montos desembolsados.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A (Guatemala), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras), reconocen sus ingresos bajo el método de lo devengado, en consecuencia, las cuotas de arrendamiento se registran mensualmente, a su vencimiento.

Gastos

La Compañía reconoce los gastos con base a lo devengado, por consiguiente, son registrados cuando se conoce de ellos y se ha recibido el bien o servicio correspondiente.

Costos

Los costos de Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), se reconocen con base a lo devengado. Los costos están representados por intereses y comisiones por financiamiento obtenido para otorgar los servicios de factoraje.

1.27. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La Junta Directiva proporciona políticas para la administración del riesgo crediticio, de tasa de interés y valor razonable de mercado de los instrumentos financieros (véase la nota 32).

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

2. Operaciones

Casa de OroQ, S.A.

Casa de OroQ, S.A., fue constituida bajo las Leyes de la República de Panamá el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es la de invertir, principalmente en acciones de otras compañías. Su principal accionista es SigmaQ Packaging, S.A.

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF), es una empresa constituida bajo las Leyes de la República de Panamá el 28 de marzo de 2012 e inició sus operaciones en septiembre del mismo año. Su actividad principal es el factoraje.

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) y Casa de OroQ, S.A., tienen su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N° 8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. Dicho domicilio es el de su agente residente, el cual hace negocios en otros países.

Las Compañías son off-shore y realizan sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

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 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de Guatemala el 12 de marzo de 2012 e inició sus operaciones en noviembre de 2013. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía está localizado en la 27 calle final, bodega N° 11 Comercial La Joya 37-50, Zona 5, Ciudad de Guatemala.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Según escritura pública de fecha 3 de diciembre de 2014, se celebró contrato de fusión de Sociedades mediante el cual Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., absorbe a BDN, S.A. Como resultado de la Fusión por Absorción BDN, S.A. se disuelve y otorga todos sus derechos y obligaciones a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. Con fecha 25 de marzo de 2015, el proceso de fusión quedó formalmente registrado y autorizado por el Registro Mercantil. Al 30 de junio de 2015, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. incorporó a sus Registros Contables los Estados Financieros de BDN, S.A.

Energy Q, S.A. de C.V.

Energy Q, S.A. de C.V. es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador el 29 de agosto de 2014. Tiene como actividad principal la generación, distribución y comercialización de energía eléctrica. La Compañía aún no ha iniciado operaciones.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de Honduras el 27 de mayo de 2016. Tiene como finalidad principal toda y cualesquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía está localizado en Ciudad de Villanueva, Departamento de Cortés, Honduras.

Al 31 de diciembre de 2016, las Compañías antes mencionadas, no poseían empleados y eran apoyadas por personal de compañías relacionadas en los aspectos administrativos y de gestión; asumiendo éstas los costos relacionados sin existir reembolso de los mismos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. posee 2 empleados.

3. Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	US\$	510	510
Bancos		610,663	631,649
Depósitos en tránsito		-	25,000
Transferencias en tránsito (a)		<u>37,805</u>	<u>39,237</u>
	US\$	<u>648,978</u>	<u>696,296</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a transferencias por recibir de Especias Don Julio, S.A. de C.V., en concepto de abono por compra de cartera de créditos; dicho abono, fue recibido por la compañía el 4 de enero de 2019.

4. Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar - factoraje (a):		
Sigma, S.A. de C.V.	US\$ 3,421,985	3,399,278
Litografía Byron Zadik, S.A.	2,584,547	2,554,401
Specialty Products, S.A. de C.V.	2,188,994	963,779
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	2,162,652	2,852,514
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. (CEGSA)	1,642,066	2,022,600
Empaques S.I.E. de Costa Rica S.A.	988,463	430,041
Sigma Q México, S.A. de C.V.	528,097	891,961
Cartonera Nacional, S.A. (CANASA)	154,679	33,097
Latin American Kraft Investments, Inc.	93,969	68,210
Norcrest Limited	<u>64,191</u>	<u>31,836</u>
	US\$ <u>13,829,643</u>	<u>13,247,717</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Litografía Byron Zadik, S.A.	US\$ -	35,202
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. (CEGSA)	-	33,032
Cartonera Nacional, S.A. (CANASA)	-	16,771
Sun Chemical de Guatemala, S.A.	-	15,606
Sun Chemical de Centroamerica, S.A. de C.V.	-	9,250
Sigma, S.A. de C.V.	2,817	6,084
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>
	US\$ <u>56,480</u>	<u>169,608</u>
	US\$ <u>13,886,123</u>	<u>13,417,325</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el control de las facturas para cobro de cada uno de los clientes, las tiene Casa de La Factura, S.A. (CADELAF).

- (a) Corresponde al importe de facturas de las cuales los derechos adquiridos en cada factura han sido transferidos por el cedente o descontante a favor de CADELAF. Se entiende por el cedente o descontante a la entidad generadora de la factura y de sus derechos de cobro.

Como requisito previo a que CADELAF reciba la cesión de los derechos de cobro de facturas a las empresas cedentes o descontantes, estas últimas deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del pagador de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador para efectuar cesiones de derechos de cobro de las facturas emitidas al mismo.

Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos a CADELAF se ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North America Insurance en 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, dentro de su proceso de autorización de clientes pagadores, CADELAF había autorizado un total de 35 y 38 clientes pagadores, respectivamente. Únicamente los documentos comerciales o facturas emitidas a este listado de clientes se consideran sujetos a cesión de derechos de cobro. El listado de los 10 clientes con mayor valor monetario en descuentos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son:

1. Exportaciones Norteñas, S.A.
2. Añejos de Altura, S.A.
3. Colgate Palmolive (Centro América)
4. Diageo México Comercializadora, S.A. de C.V.
5. British American Tobacco, S.A.
6. Quala, S.A.
7. Nestlé, S.A.
8. Cooperativa Productores de Leche Dos Pinos, R.L.
9. Hanes Brands Inc.
10. The Procter & Gamble Company

El período promedio de crédito que toma la recuperación de las cuentas por cobrar es de 30 días, para ambos años.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Durante el año, la compañía efectuó las siguientes transacciones de factoraje:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Factoraje otorgado	US\$ <u>69,821,576</u>	<u>66,923,572</u>
Factoraje cobrado	US\$ <u>70,477,576</u>	<u>60,757,041</u>

5. Cuentas por cobrar a casa matriz

Un resumen de las cuentas por cobrar a casa matriz al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
SigmaQ Packaging, S.A. (a)	US\$ <u>1,896,174</u>	<u>1,199,650</u>

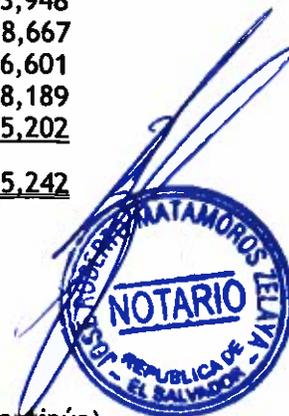
(a) Corresponde a préstamo otorgado por Casa de OroQ, S.A. a SigmaQ Packaging, S.A. el 28 de septiembre de 2017, por un monto de US\$1,200,000, a una tasa de interés del 14.5% y comisión del 5%, para ambos años.

6. Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prodex Comercial, S.A. (a)	US\$ 267,131	534,390
Accionistas	193,743	264,195
Crédito fiscal	145,271	224,050
Inversiones Jiqui, S.A. (b)	134,125	-
ISR pagos a cuenta e ISO	71,733	-
PSQ Capital, S.A. de C.V.	-	103,948
Mauricio Bonatti	30,667	38,667
Ricorp Titularizadora, S.A.	38,764	36,601
Leader Global Solutions, LLC.	-	8,189
Otros	<u>10,390</u>	<u>15,202</u>
	US\$ <u>891,824</u>	<u>1,225,242</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a compra de cartera de créditos realizada por la Subsidiaria Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) a Empaques S.I.E de Costa Rica, S.A., por un monto de US\$386,742, efectuada el 15 de junio de 2018, a un plazo de 14 meses y a una tasa de interés del 11%. Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a compra de cartera de créditos por un monto de US\$595,742, efectuada el 8 de septiembre de 2017 a Empaques S.I.E de Costa Rica, S.A., a un plazo de 12 meses y a una tasa de interés del 10% anualizada sobre el saldo al momento de cada pago.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a compra de cartera de créditos realizada por la Subsidiaria Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) a Empaques S.I.E de Costa Rica, S.A., por un monto de US\$124,910 más US\$9,215 en concepto de intereses, efectuada el 28 de diciembre de 2018, a un plazo de 12 meses y a una tasa de interés del 8.5%.

7. Gastos pagados por anticipado

Un resumen de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisión por renovación de préstamos	US\$	100,025	300,076
Seguros (a)		95,071	90,608
Licencias Sistema Operativo XperSoft		<u>1,250</u>	<u>1,250</u>
	US\$	<u>196,346</u>	<u>391,934</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a cuotas de primas canceladas por Credit Insurance Solutions por cuenta de la Compañía, pendientes de amortizar, de las pólizas N° 51100747 y N° 5097845, respectivamente, por seguro contratado con Euler Hermes North America Insurance Company; que garantizan las líneas de crédito otorgadas a los clientes por servicios de factoraje (véase nota 21).

8. Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el disponible restringido por US\$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, servirá de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso que sea necesario (véase nota 15).

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

9. Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Costo:	Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a) y (b)			Vehículos (c)	Hardware y Software	Construcciones en progreso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	7,976,640	7,688,940	11,583,137	565,691	423,043	-	-	28,237,451	
Adiciones		-	-	234,391	37,792	2,397	-	133,140	407,720	
Revaluaciones		133,361	491,628	614,507	(76,135)	-	-	-	1,239,496	
Retiros		-	-	-	-	-	-	-	(76,135)	
Saldo al 31 de diciembre de 2018		8,110,001	8,180,568	12,432,035	527,348	425,440	-	133,140	29,808,532	
Composición:										
Al costo		7,323,920	6,328,678	11,817,527	527,348	425,440	-	133,140	26,556,053	
Revalúo		786,081	1,851,890	614,508	-	-	-	-	3,252,479	
Depreciación acumulada:										
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(571,831)	(2,034,852)	(364,649)	(172,821)	-	-	(3,144,153)	
Gastos por depreciación del año (d)		-	(203,108)	(1,060,006)	(109,167)	(94,570)	-	-	(1,466,851)	
Retiros		-	-	-	68,962	-	-	-	68,962	
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	(774,939)	(3,094,858)	(404,854)	(267,391)	-	-	(4,542,042)	
Valor neto en libros:										
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	7,976,640	7,117,109	9,548,285	201,042	250,222	-	-	25,093,298	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	8,110,001	7,405,629	9,337,177	122,494	158,049	133,140	-	25,266,490	



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a) y (b)	Vehículos (c)	Hardware y Software	Total
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	4,791,308	5,215,107	10,115,086	606,401	423,043	21,150,945
Adiciones		2,838,941	1,965,751	1,457,902	-	-	6,262,594
Revaluaciones		346,391	508,082	-	(40,710)	-	854,473
Retiros		-	-	-	-	-	(40,710)
Ajustes		-	-	10,149	-	-	10,149
Saldo al 31 de diciembre de 2017		7,976,640	7,688,940	11,583,137	565,691	423,043	28,237,451
Composición:							
Al costo		7,323,921	6,328,678	11,583,137	565,691	423,043	26,224,470
Revalúo		652,719	1,360,262	-	-	-	2,012,981
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	(392,193)	(1,088,854)	(266,549)	(101,239)	(1,848,835)
Gastos por depreciación del año (d)		-	(179,638)	(938,206)	(113,707)	(71,582)	(1,303,132)
Retiros		-	-	-	15,607	-	15,607
Ajustes		-	-	(7,793)	-	-	(7,793)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(571,831)	(2,034,852)	(364,649)	(172,821)	(3,144,153)
Valor neto en libros:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	4,791,308	4,822,914	9,026,232	339,852	321,804	19,302,110
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	7,976,640	7,117,109	9,548,285	201,042	250,222	25,093,298



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los vehículos garantizan un préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$298,963 (véase nota 16).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la maquinaria y equipo industrial garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$870,735 (véase nota 16).

Los terrenos, edificios e instalaciones, maquinaria y equipo industrial de la Compañía, fueron adquiridos a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. para lo cual la Compañía obtuvo financiamiento a través de un Fondo de Titularización (véase nota 15).

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., registró revalúo de terrenos, edificios e instalaciones y maquinaria en diciembre de 2018, según valúo realizado durante el mes de septiembre de 2018, por Galdámez Sanabria Consultores, S.A. de C.V., valuadores independientes. La valuación fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares. El valor razonable establecido corresponde a datos no observables de mercado, basados en la categoría de nivel 3 de datos conforme lo establecido en NIIF 13.

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee bienes en arrendamiento financiero por un monto de US\$1,576,289 (véase nota 18). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la depreciación acumulada de dichos activos es por un monto de US\$552,674 y US\$324,373, respectivamente.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendado su terreno, edificio y maquinaria a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$16,730,133, según contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2013.

Los detalles del arrendamiento son los siguientes:

Tipo de arrendamiento: Contrato de arrendamiento operativo de inmuebles y maquinaria.

Arrendatario: Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
Bienes arrendados: Seis inmuebles y construcciones de su propiedad, antes rústicos ahora urbanos, los cuales se encuentran situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador; y 2 máquinas industriales de su propiedad, (1 máquina impresora troqueladora DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline).



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- Destino:** Para operar su empresa y planta industrial con la cual fabrica principalmente cartón corrugado.
- Plazo del contrato:** 10 años, contados a partir del 15 de diciembre de 2013.
- Precio y forma de pago:** El canon mensual del arrendamiento será por la suma de US\$130,000 y anualmente crecerá un 2% durante los próximos 5 años, más IVA; el precio total será de US\$16,730,132.
- Garantía:** 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 US\$600,000.

- (c) Al 31 de diciembre de 2018, los bienes, se encuentran arrendados de acuerdo al siguiente detalle:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

<u>Arrendataria</u>	<u>Fecha inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA US\$</u>
Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	689.07
Specialty Products, S.A. de C.V.	15/11/2014	15/10/2019	60	289.05
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	693.16
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	15/11/2015	10/10/2020	60	530.89
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/11/2016	28/10/2021	60	726.54
Rotoflex una división de Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	568.36
Sigma S.A. de C.V.	01/10/2014	01/09/2019	60	1,780.83
Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	1,355.92
Sigma, S.A. de C.V.	02/01/2015	02/12/2019	60	1,856.00



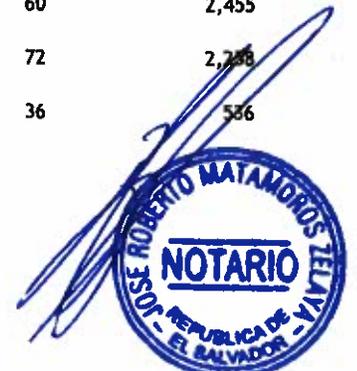
24
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Arrendataria	Arrendamientos operativos y contratos de mantenimiento	Fecha vencimiento	Número total de cuotas	Valor renta mensual sin IVA USD
Litografía Byron Zadik, S.A.	Vehículos	31/01/2019	60	1,025
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	31/08/2025	120	11,795
Litografía Byron Zadik, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	844
Litografía Byron Zadik, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	2,162
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	2,692
Litografía Byron Zadik, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	2,306
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	01/05/2022	72	3,262
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	01/05/2022	72	4,905
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	30/06/2022	72	28,324
Litografía Byron Zadik, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	536
Litografía Byron Zadik, S.A.	Maquinaria	30/09/2023	72	3,969
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A. *	Inmueble*	31/10/2029	180	23,377
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Vehículos	31/10/2019	60	630
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Maquinaria	31/08/2021	72	13,361
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	5,470
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	14,016
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	5,448
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	4,667
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	1,268
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Montacargas	31/01/2019	60	880
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Vehículos	31/10/2019	60	282
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Vehículos terrestres	31/12/2019	60	465
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Licencias SAP	30/09/2020	60	2,776
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Mantenimiento SAP	30/09/2020	20	7,112
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Equipo IT	31/10/2018	36	9,861
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Maquinaria	28/02/2021	60	2,866
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Mant. Montacargas	28/02/2021	60	2,455
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Maquinaria	31/05/2022	72	2,288
Compañía Centroamericana de Papales y Cartones, S.A.	Firewalls Meraki	28/02/2020	36	536

* Pactado en moneda local Q.180,000



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

<u>Arrendataria</u>	<u>Arrendamientos operativos y contratos de mantenimiento</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Número total de cuotas</u>	<u>Valor renta mensual sin IVA USD</u>
Cartonera Nacional, S.A.	Mant. Montacargas	07/12/2022	60	2,550
Cartonera Nacional, S.A.	Maquinaria	07/12/2022	60	2,993
Cartonera Nacional, S.A.	Inmueble	01/04/2032	180	5,700
Sun Chemical de Honduras, S.A.	Inmueble	01/04/2032	180	4,345

(d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por depreciación del año incluye la depreciación proveniente del revalúo de edificios e instalaciones.

10. Inversiones

Un resumen de las inversiones al 31 de diciembre, es el siguiente:

<u>Compañía</u>	<u>% de participación</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
PSQ Capital, S.A. de C.V. (a)	25.00	US\$	-	50,000
PSQ Capital, S.A. (b)	50.00		<u>255,000</u>	<u>-</u>
		US\$	<u>255,000</u>	<u>50,000</u>

(a) El 29 de marzo de 2017, Casa de OroQ, S.A. adquirió 5,000 acciones comunes y nominativas de la empresa PSQ Capital El Salvador, S.A. de C.V., por valor de US\$50,000 que representan el 25% del capital total de esta empresa. Durante el mes de enero de 2018, la Compañía canceló las inversiones que tenía en dicha empresa.

(b) En junio de 2018, Casa de OroQ, S.A. adquirió 25,500 acciones de la empresa PSQ Capital, S.A., empresa constituida en la República de Panamá, por valor de US\$255,000 que representan el 50.0% del capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2018. Casa de OroQ, S.A., no consolida dicha Compañía debido a que no posee control sobre la misma.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

11. Intangible - neto

Un resumen del intangible - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sistema operativo XperSoft	US\$	40,692	40,692
Amortización		<u>(30,519)</u>	<u>(16,955)</u>
	US\$	<u>10,173</u>	<u>23,737</u>

Corresponde a servicios de instalación e implementación de 5 licencias del sistema para la administración integrada de factoraje denominado "Sistema Expert - B factoraje, tesorería, bancos y contabilidad".



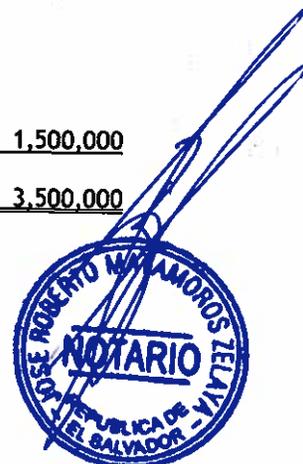
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

12. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo

Al 31 de diciembre, el préstamo por cobrar a largo plazo que la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) posee con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., tiene las siguientes condiciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.:</u>		
Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000.	US\$ 2,000,000	2,000,000
 Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 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. Dicho préstamo mercantil está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000. En noviembre de 2016, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500,000.		
	1,500,000	1,500,000
	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

13. Cuentas por cobrar a largo plazo

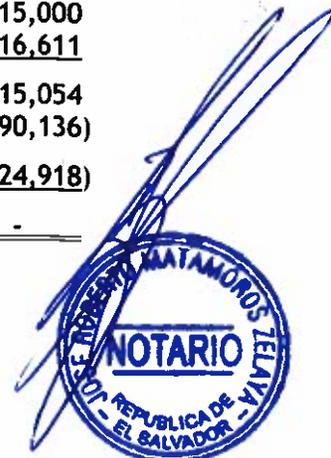
Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar a largo plazo con Sigma, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Sigma, S.A. de C.V.:</u>		
Deuda generada el 30 de diciembre de 2015, por un monto de US\$805,043, a 36 meses plazo, con vencimiento el 30 de diciembre de 2018, a una tasa de interés nominal de 14.55% anual sobre saldos. La deuda fue originada en virtud que Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. asumió por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., deuda con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador).	US\$ -	283,985
Ajuste	<u>-</u>	<u>(29)</u>
		283,956
Menos:		
Vencimiento corriente de cuenta por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo	<u>-</u>	<u>(283,956)</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo menos vencimiento corriente	<u>US\$ -</u>	<u>-</u>

14. Costos amortizables por titularización

Un resumen de los costos amortizables por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos iniciales del Fondo de Titularización (a)	US\$ -	228,843
Comisión por estructuración de crédito (b)	-	54,600
Consultoría financiera	-	15,000
Otros	<u>-</u>	<u>16,611</u>
		315,054
Amortización	<u>-</u>	<u>(190,136)</u>
Ajuste (c)	<u>-</u>	<u>(124,918)</u>
	<u>US\$ -</u>	<u>-</u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a costos amortizables por titularización pagados a Ricorp Titularizadora, S.A., en concepto de titularización, calificación de riesgo; costos directos por fondo de titularización, legales, comisiones de puesto en bolsa, comisiones de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y comisiones de Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.
- (b) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a comisión por estructuración de crédito pagada a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
- (c) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a ajuste por reconocimiento del costo amortizado en la titularización (véase nota 15).

El movimiento de la amortización de costos por titularización al 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

	<u>2017</u>	
Saldo al inicio del año	US\$	(106,668)
Cargo a resultados del período		(42,885)
Cargo a utilidades retenidas		<u>(40,583)</u>
 Saldo al final del año	 US\$	 <u><u>(190,136)</u></u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

15. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Un resumen del pasivo financiero por titularización a largo plazo, el cual posee la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ricorp Titularizadora, S.A.:</u>		
Fondo de titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" por un monto de US\$9,300,000, mediante 2 tramos, el tramo 1, por un monto de US\$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 US\$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%. El contrato de custodia de los documentos se efectuó con la Sociedad Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). El fondo fue utilizado para la adquisición de inmuebles de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 6); dicho pasivo financiero por titularización fue otorgado el 20 de diciembre de 2013 y se encuentra garantizado con:		
a) Cesión de derechos del contrato de arrendamiento de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		
b) Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., otorga una prenda sin desplazamiento sobre cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$600,000.	US\$ 5,279,250	6,262,052
Menos:		
Ajuste por costo amortizado	11,172	-
Reconocimiento de costo amortizado de la titularización	-	(124,918)
	<u>5,290,422</u>	<u>6,137,134</u>
Menos:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	<u>(925,640)</u>	<u>(857,884)</u>
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>

La Compañía tiene comprometidos sus flujos de efectivo hasta el plazo de 5 años derivado del pasivo financiero por titularización, en un promedio anual que oscila entre US\$562,210 y US\$2,196,592.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017, la Administración incurrió en costos amortizables por titularización, los cuales lleva a resultados aplicando un método lineal, en el plazo de los dos tramos de la titularización. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de dichos costos amortizables por titularización se ajustó contra el pasivo por titularización (véase nota 14).

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	925,640	857,884
Entre uno y cinco años		<u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>
	US\$	<u>5,290,422</u>	<u>6,137,134</u>

16. Préstamos bancarios

Préstamo bancario a corto plazo

Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)

El 24 de mayo de 2013, la Compañía suscribió un préstamo con Bank United, N.A., bajo los siguientes términos:

Codeudores:	Bufkor Inc., Casa de la Factura, S.A. (CADELAF)
Plazo:	24 meses
Línea de crédito:	US\$12,000,000
Base crediticia:	90% o 95% del monto elegible por cliente según póliza de seguro
Tasa de interés aplicable anual:	3.50% más tasa LIBOR a un mes
Año calendario base:	360 días
Tasa por impago anual:	El menor entre el 18% y el máximo permitido por ley
Cargo moratorio:	5% por cada pago vencido por 10 días o más
Comisión por administración:	1% anual sobre el monto aprobado
Período de aplicación de pago de préstamo:	Inmediato
Período de notificación para préstamo:	5 días antes del préstamo
Período de notificación de impago:	Dentro de los 45 días de ocurrido el impago
Covenant financiero:	Ratio de cobertura de deuda entre 1.25 y 1.0



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la línea de crédito es de US\$10,945,878 y US\$10,803,522, respectivamente.

Con fecha 29 de febrero de 2016, Bank United, N.A., extendió la fecha de vencimiento del préstamo al 31 de marzo de 2016 y se encontraba en proceso la renovación del contrato bajo las mismas condiciones del contrato original. El 28 de marzo del mismo año, se renovó el contrato con Bank United, N.A., y como resultado se incrementó el límite disponible de la línea de crédito a US\$12,000,000 y se extendió la fecha de vencimiento por 24 meses a partir de la fecha de renovación.

El 30 de agosto de 2017, se renovó contrato con Bank United, N.A. por 24 meses a partir del 1 de julio 2017.



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Préstamos bancarios a largo plazo

Un resumen de los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

Banco	Fecha de otorgamiento	Monto otorgado	Garantía	Vencimiento	Destino	2018	2017
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. - Guatemala</u>							
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	23/10/2018	US\$ 1,928,257	Hipotecaria	Octubre de 2038	Cancelación de préstamo y capital de trabajo	1,924,957	
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	26/08/2018	528,414	Fiduciaria	Agosto de 2021	Cancelación préstamo	475,747	
Banco Inmobiliario, S.A.	6/09/2013	73,329	Fiduciaria	Septiembre de 2018	Compra de vehículo y montacargas		14,092
Banco Inmobiliario, S.A.	31/08/2015	850,000	Fiduciaria	Septiembre de 2020	Compra de máquina troqueladora	637,821	707,493
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	17/02/2016	565,000	Fiduciaria	Febrero de 2019	Compra de máquina Tubera, 2 equipos de aplicación de adhesivo y equipo de revisión de cajetillas	328,915	419,360
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	27/06/2016	1,500,000	Fiduciaria	Junio de 2019	Compra de máquina Impresora Prensa No.5 y Estampadora Yawa	953,190	1,186,470
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	06/09/2013	1,785,402	Hipotecaria	Septiembre de 2028	Se canceló en 2018		1,589,040
Crédito Hipotecario Nacional, S.A.	21/08/2015	917,839	Fiduciaria	Agosto de 2018	Se canceló en 2018		609,596
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. - El Salvador</u>							
Banco de América Central, S.A.	23/12/2014	312,911	Prendaria	Diciembre de 2019	Compra de vehículo	67,134	136,673
Banco de América Central, S.A.	28/03/2017	700,000	Prendaria	Marzo de 2022	Compra de maquinaria	494,346	621,218
<u>Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. - Honduras</u>							
Banrural	25/05/2017	3,752,750	Hipotecaria	Marzo de 2025	Compra de inmueble	3,512,868	3,665,572
Banco Lafise	21/03/2017	950,000	Hipotecaria	Mayo de 2027	Compra de inmueble	888,354	924,624
Total préstamos bancarios bancarios a largo plazo						9,283,332	9,974,138
Menos: vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo						(1,971,473)	(1,024,179)
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente						7,311,859	8,949,959

Las tasas de interés de los préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron entre 6.5% y 9% anual.



34
Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$ 1,971,473	1,024,179
Entre uno y cinco	1,942,665	4,509,722
Más de cinco años	<u>5,369,194</u>	<u>4,340,237</u>
	<u>US\$ 9,283,332</u>	<u>9,874,138</u>

17. Cuentas por pagar a largo plazo

Un resumen de cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L.:</u>		
Deuda por un monto de US\$805,043 asumida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., según contrato de reconocimiento de deuda de fecha 30 de diciembre de 2015 (véase nota 13). Sigma, S.A. de C.V., adeudaba a CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador) el monto indicado derivado de las obligaciones contenidas en los programas de arrendamientos números 007 y 008, que forma parte del contrato marco de arrendamiento de equipo número SIGMA-001-130703. Según acuerdo entre Sigma, S.A. de C.V. y CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador), a partir de enero de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. paga las cuotas correspondientes, relacionadas al contrato mencionado.		
Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de interés era de 12.48%.	US\$ -	278,474
Menos:		
Vencimiento corriente de cuenta por pagar a largo plazo	-	<u>(278,474)</u>
Cuenta por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	<u>US\$ -</u>	<u>-</u>



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los vencimientos futuros de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$ <u> -</u>	<u> 278,474</u>

18. Obligaciones bajo arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene las siguientes obligaciones por contratos de arrendamiento financiero:

	<u>2018</u>	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:			
A un año	US\$	437,673	387,671
Entre dos años y más		<u> 709,995</u>	<u> 679,083</u>
		1,147,668	1,066,754
Menos: cargos financieros futuros		<u> (80,914)</u>	<u> -</u>
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$	<u> 1,066,754</u>	<u> 1,066,754</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo			387,671
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente			<u> 679,083</u>
Total			US\$ <u> 1,066,754</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

<u>2017</u>	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 622,581	535,266
Entre dos años y más	<u>1,147,684</u>	<u>1,066,767</u>
	1,770,265	1,602,033
Menos: cargos financieros futuros	<u>(168,232)</u>	-
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$ <u>1,602,033</u>	<u>1,602,033</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		535,266
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>1,066,767</u>
Total		US\$ <u>1,602,033</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$460,407, pagados mediante 60 cuotas mensuales (5 años) de US\$9,117 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$75,000, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 6 Montacargas ubicados en Carsa
- ✓ LF 5 Montacargas ubicados en Rotoflex

Con fecha 16 de junio de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. - Sucursal El Salvador, por un monto de US\$752,000, pagados mediante 36 cuotas (3 años) de US\$23,048 más IVA, la cual incluye intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$188,000, a una tasa de interés del 6.5%.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ Troqueladora Laineadora, Wenzhou Try Way
- ✓ Inyectora Sopladora Plástico ZHANGJIANG
- ✓ Molde p/tapa Vial, 12 cavidades Yo Jet
- ✓ Cortadora Rebobinadora Kampf, conslit 1406
- ✓ Tanque p/cobrizado, Kaspar Walter 75n

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$90,785 pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$1,798 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$8,408, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Kontein
- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Specialty

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$66,540 pagados mediante 18 cuotas de US\$3,981 más IVA e intereses, a una tasa de interés del 9.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 2 Clamps Modelo 90F-RCS-21C Ubicado en Carsa

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A., por un monto de US\$539,593, pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$10,685, a una tasa de interés del 7%. Pudiendo ejercer la opción de compra al término del contrato por un importe de US\$75,000.

Astrum Consultores, S.A., vendió los montacargas objeto de este arrendamiento a la compañía CSI Renting Guatemala, S.A., por lo que el 21 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A., suscribió con la entidad CSI Renting Guatemala, S.A., el Anexo 3^a y un Certificado de Aceptación Final del Programa de Arrendamiento de Equipo No. INMES-001-151007 emitido el 30 de octubre de 2015. Esta negociación establece los términos siguientes: el inicio del contrato es a partir de enero de 2018 con vencimiento el 30 de abril de 2021, el número de rentas mensuales es de 40 con un importe de US\$10,523 cada una.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

Con fecha 7 de diciembre de 2017, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A., por un monto de US\$146,763, pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$2,906, a una tasa de interés del 7%. Pudiendo ejercer la opción de compra al término del contrato por un importe de US\$13,592.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 4 Montacargas ubicados en Canasa

19. Otras obligaciones a corto plazo

El 28 de septiembre de 2017, Casa de oroQ, S.A., suscribió pagaré a la sociedad Quedex, S.A. de C.V. con los siguientes términos:

Monto:	US\$1,199,552
Tasa de interés:	13.5%
Comisión:	0.5%
Plazo:	12 meses que vencen el 22 de abril de 2019

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del préstamo es de US\$1,198,532 y US\$1,199,552, respectivamente.

20. Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sigma, S.A. de C.V.	US\$ 62,444	374,646
Cajas y Empaques de Guatemala, S.A.	-	33,423
Cosalco	150,448	-
Autofacil	21,247	-
Otros	<u>19,377</u>	<u>9,631</u>
	<u>US\$ 253,516</u>	<u>417,700</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

21. Otras cuentas por pagar

Un resumen de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cesiones pendientes de desembolso (a) US\$	738,851	1,162,952
Costos por renovación Bank United, N.A.	90,082	209,753
Credit Insurance Solutions, LLC (b)	90,763	90,608
Depósitos Cartonera Nacional, S.A. y Sun Chemical de Honduras, S.A.	50,800	48,183
Intereses Bank United, N.A.	58,782	46,827
Intereses por pagar	36,270	37,162
Dirección General de Tesorería	7,735	29,100
BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	5,016	10,813
Astrum Consultores, S.A. de C.V.	-	10,763
CSI Renting Guatemala, S.A.	15,244	-
CSI Leasing de Centroamérica, S.A. de C.V.	4,242	7,877
Retenciones de ISR	5,539	6,822
Otros	<u>26,197</u>	<u>25</u>
	US\$ <u>1,129,521</u>	<u>1,660,885</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a cesiones pendientes de desembolso de Litografía Byron Zadik, S.A., Sigma, S.A. de C.V., Specialty Products S.A. de C.V., Cajas y Empaques de Guatemala, S.A., Empaques SIE, S.A. de C.V. y Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. por un monto de US\$186,330, US\$154,103, US\$178,594, US\$28,249, US\$26,479 y US\$165,096, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cesiones pendientes de desembolso de Litografía Byron Zadik, S.A., Sigma, S.A. de C.V., Specialty Products, S.A. de C.V., y Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. por un monto de US\$604,547, US\$189,775, US\$172,683 y US\$195,947, respectivamente.

(b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a cuentas por pagar a Credit Insurance Solutions, por el pago de póliza de seguro N° 51100747 y N° 5097845, respectivamente, realizado por cuenta de CADELAF.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

22. Certificados de inversión de deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo por US\$3,500,000 de la deuda mercantil que la Compañía tenía con The Network Company Enterprises Inc., se sustituyó por deuda pública a través de una Emisión de Certificados de Inversión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	TRAMO I	TRAMO II
FECHA DE NEGOCIACIÓN	28 de octubre de 2016	23 de noviembre de 2016
TIPO DE TASA	10.31%	11.01%
PRECIO BASE	100%	100%
PLAZO	1,568 días	2,930 días
FECHA DE VENCIMIENTO	12 de febrero de 2021	26 de noviembre de 2024
MONTO A NEGOCIAR	US\$2,000,000	US\$1,500,000
BLOQUES A NEGOCIAR	US\$500,000/US\$1,500,000	US\$1,500,000
CONDICIÓN DE REDENCIÓN ANTICIPADA	A partir del 28 de abril de 2019 o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de Junta Directiva.	A partir del 23 de mayo de 2019 o en los trimestres sucesivos previo acuerdo de Junta Directiva.

PAGO DE CAPITAL	Al vencimiento
PAGO DE INTERESES	Mensuales, el 12 de cada mes
BASE DE CÁLCULO	Año calendario
REPRESENTACIÓN DE VALORES	Anotaciones electrónicas en cuenta PCR A - fecha de referencia de las calificaciones de riesgo es al 30 de junio de 2018
CALIFICACIÓN DE RIESGO	
GARANTÍA DE LA EMISIÓN	No cuenta con garantía específica


 (Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

23. Cuentas por pagar a compañía Matriz

Largo plazo

El 1 de enero de 2014, Casa de OroQ, S.A. formalizó contrato de préstamo con SigmaQ Packaging, S.A. (compañía Matriz) por un monto de US\$2,298,677, el cual fue utilizado durante el año 2013, para invertir en acciones de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Los términos del contrato de préstamo, son los siguientes:

Plazo: 13 años, que vencen el 1 de enero de 2027.

Tasa de interés: 5% anual.

Forma de pago: Se acordó un período de gracia de 10 años que vencen el 1 de enero de 2024, durante los cuales únicamente se pagará los intereses devengados anualmente a favor de la acreedora por un monto anual de US\$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto a la cuota de capital establecida en el contrato. A la fecha del contrato Casa de OroQ, S.A., había anticipado a la acreedora US\$233,645, la cual se acordó acreditar a cuenta de los intereses generados a partir de la vigencia del contrato.

Garantía: Casa de OroQ, S.A. responderá por el monto del principal adeudado, intereses y todos los costos y responsabilidades, con todos sus activos. En consecuencia, en caso de incumplimiento, la Acreedora podrá perseguir los activos de la Deudora mediante la acción de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial.

En 2015, Casa de OroQ, S.A. recibió dos préstamos adicionales de SigmaQ Packaging, S.A.:

- a) US\$500,000, utilizados para capital de trabajo de Leader CAC, LLC, que devengará un 5% de interés anual cobrados a partir de enero 2016, con vencimiento el 1 de enero de 2027. En 2016 se pagó US\$250,000 correspondiente al 50% del préstamo y en 2017 US\$250,000 correspondiente al 50% restante.
- b) US\$100,000, utilizados para capital de trabajo de Energy Q, S.A. de C.V. a una tasa de interés del 0%, con vencimiento el 1 de enero de 2027.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)
Notas a los Estados Financieros Consolidados

En 2016 Casa de OroQ, S.A. recibió préstamo adicional de SigmaQ Packaging, S.A., por US\$160,000, utilizados para capital de trabajo de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C.V. (El Salvador), US\$75,000 para EnergyQ, S.A. de C.V. US\$70,000 y US\$15,000 para inversión.

En 2017 Casa de OroQ, S.A. recibió préstamo adicional de SigmaQ Packaging, S.A. por US\$138,948, utilizados para inversión.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a compañía Matriz a largo plazo ascienden a US\$2,541,502 y US\$2,697,625, respectivamente

24. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos diferidos por un monto de US\$33,477 corresponden a Prodex Comercial, S.A. e Inversiones Jiqui, S.A. por un monto de US\$11,771 y US\$21,706, respectivamente, en concepto de intereses y comisiones del 10% provenientes de la compra de cartera (véase nota 6).

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos diferidos por un monto de US\$38,819 corresponden a intereses y comisión del 5% proveniente de la compra de cartera de créditos de Prodex Comercial, S.A. (véase nota 6)

25. Capital social

La Compañía fue constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, con un capital social inicial de US\$1,100,000. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal o par. Las acciones serán comunes o preferentes y nominativas, según escritura de constitución N° 7,869 de fecha 28 de marzo de 2012.

Mediante acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 30 de septiembre de 2014, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con SigmaQ Packaging, S.A., y aumentar el capital social en la cantidad de US\$552,594.

Mediante acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 29 de junio de 2018, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con SigmaQ Packaging, S.A. y aumentar el capital social en la cantidad de US\$255,000. Dichos fondos se utilizaron para invertirlos en la sociedad PSQ Capital, S.A. (véase nota 10)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía asciende a US\$1,907,594 y US\$1,652,594, respectivamente.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Compañía es off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

26. Regímenes legales que afectan los resultados acumulados

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Compañía posee utilidades acumuladas por un monto de US\$5,211,363 y US\$3,399,332, respectivamente.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador) y EnergyQ, S.A. de C.V.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades, para constituir una reserva legal, hasta llegar al límite mínimo legal requerido por el Código de Comercio equivalente al 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la ley, la cual requiere que las dos terceras partes de ella sean invertidas en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización y la otra tercera parte puede invertirse de acuerdo con la finalidad de la sociedad.

Las utilidades distribuidas durante el año 2011, que corresponden a ejercicios anteriores ya sea en efectivo o vía capitalización, son consideradas por los accionistas que las reciben como rentas no gravadas de Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando la sociedad que las distribuye haya pagado el impuesto correspondiente. Según las reformas de la ley de Impuesto sobre la Renta en su Artículo 72 establece que los dividendos a distribuir a partir del año 2013 correspondiente a utilidades del ejercicio 2011 y subsiguientes ejercicios se consideran rentas gravadas para los accionistas pagando el 5% de dicho impuesto como definitivo, no así las utilidades que correspondientes al ejercicio 2010 y años anteriores.

De acuerdo al Código de Comercio, al existir pérdidas, éstas deberán cubrirse antes del reparto o asignación de utilidades a los socios.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Debe destinar anualmente un 5% de sus utilidades netas, para formar la reserva legal, la cual no podrá distribuirse entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del 15% del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

De acuerdo al artículo N° 32 del Código de Comercio de la República de Honduras, la reserva legal debe formarse separando anualmente el 5% de la utilidad neta del año, hasta completar la quinta parte del capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2018, el saldo de la reserva legal de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias asciende a US\$239,629 y US\$171,463, respectivamente.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

27. Impuesto sobre la Renta

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendió a US\$148,280 y US\$124,915, respectivamente, a una tasa efectiva del 15.3% y 14.6%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	291,154	256,363
Efecto impositivo de:			
Gastos no deducibles		92,552	95,005
Reserva legal		(20,381)	(17,946)
Renta no gravable		<u>(215,045)</u>	<u>(208,507)</u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%) (1)		148,280	124,915
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		<u>(56,671)</u>	<u>(53,970)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (2)	US\$	<u>91,609</u>	<u>70,945</u>

Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendió a US\$370 y US\$830, respectivamente a una tasa efectiva del 29.7% y 40.5%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	373	615
Efecto impositivo de:			
Gastos no deducibles		23	215
Reserva legal		(26)	
Renta no gravable		<u> </u>	<u> </u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%) (1)		370	830
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		<u>(316)</u>	<u>(363)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (2)	US\$	<u>54</u>	<u>467</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declara la inconstitucionalidad de los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, reformados por el decreto legislativo N°762 de fecha 31 de julio de 2014; lo que ocasiona que el pago mínimo del impuesto aplicando 1% sobre los activos netos quede sin efecto a partir de la fecha de notificación de dicha sentencia; por lo tanto, los contribuyentes efectuarán el cálculo del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad del ejercicio.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía para los años 2018, 2017 y 2016.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no registró gastos por impuesto sobre la Renta, debido a que no determinó renta imponible para efectos del cálculo del respectivo impuesto.

El Impuesto sobre la Renta por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$	-	<u>431,170</u>
Gasto por impuesto a la tasa impositiva del año 25% (1)		-	28,172
Menos pago a cuenta de impuesto sobre la renta		-	<u>(13,560)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (2)	US\$	<u>-</u>	<u>14,612</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)

El Impuesto sobre la Renta por el año que terminó el 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$	<u>263,715</u>	<u>140,566</u>
Gasto por impuesto a la tasa impositiva del año 25% (1)		29,221	31,576
Menos pago a cuenta de impuesto sobre la renta		<u>(695)</u>	<u>(198)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar (2)	US\$	<u>28,526</u>	<u>31,378</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

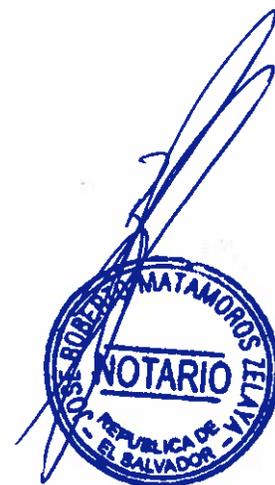
Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (1) Un resumen del gasto por impuesto sobre la renta corriente al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$	148,280	124,915
Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)		370	830
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)		-	28,172
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)		<u>29,221</u>	<u>31,576</u>
	US\$	<u><u>177,871</u></u>	<u><u>185,493</u></u>

- (2) Un resumen del impuesto sobre la renta por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$	91,609	70,945
Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)		54	467
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)		-	14,612
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)		<u>28,526</u>	<u>31,378</u>
	US\$	<u><u>120,189</u></u>	<u><u>117,402</u></u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Impuesto sobre la renta diferido

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Como se describe en la nota 1.12, inciso cuarto, los bienes inmuebles se contabilizan a su valor revaluado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración registró, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el impuesto diferido activo y pasivo. El Impuesto sobre la Renta diferido se ha calculado aplicando la tasa impositiva del 30%, para ambos años a las diferencias temporarias entre el valor en libros y sus correspondientes bases fiscales, según se resume a continuación:

	<u>Diferencias temporarias</u>		<u>Impuesto diferido</u>	
	<u>Deducibles</u>	<u>Imponibles</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
<u>2018</u>				
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$ 666,303	-	199,891	-
Activos en arrendamiento financiero	-	1,023,290	-	306,987
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera	-	1,545,240	-	463,572
Revalúo de terrenos	-	257,852	-	25,785
Revalúo de edificios e instalaciones	-	1,106,632	-	331,990
Revalúo de maquinaria	-	721,179	-	216,354
	<u>US\$ 666,303</u>	<u>4,654,193</u>	<u>199,891</u>	<u>1,344,688</u>
<u>2017</u>				
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$ 1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero	-	1,244,123	-	373,236
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera	-	1,236,192	-	370,858
Revalúo de edificio e instalaciones	-	766,962	-	230,089
	<u>US\$ 1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente Gasto (2018-2017)			US\$ 118,553	370,505
			Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio	181,415
			ISR Superávit por revaluación	307,643
			Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
2017					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Revalúo de edificios e instalaciones		-	766,962	-	230,089
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,236,192	-	370,858
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
2016					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	927,144	-	278,143
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)			US\$	<u>65,506</u>	<u>75,611</u>
			Gasto por impuesto diferido	<u>141,117</u>	
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio	57,187	
			Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores	<u>83,930</u>	
			Gasto por impuesto diferido	<u>141,117</u>	

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)

El Impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

		Diferencias temporarias	Impuesto diferido	
		Imponibles	Pasivo	Resultados
2018				
Revalúo terrenos	US\$	176,690	17,690	-
Revalúo de edificios e instalaciones		17,780	4,445	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		1,283,616	320,904	320,904
	US\$	<u>1,478,086</u>	<u>343,039</u>	<u>320,904</u>
2017				
Revalúo terrenos	US\$	270,222	27,022	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		848,668	212,167	212,617
	US\$	<u>1,118,890</u>	<u>239,189</u>	<u>212,617</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2018-2017)		US\$	103,850	108,287
			Gasto por impuesto diferido	<u>108,287</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Diferencias temporarias	Impuesto diferido	
		<u>Imponibles</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Resultados</u>
<u>2017</u>				
Revalúo terrenos	US\$	270,222	27,022	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		848,668	212,167	212,167
	US\$	<u>1,118,890</u>	<u>239,189</u>	<u>212,167</u>
<u>2016</u>				
Revalúo terrenos	US\$	270,222	27,022	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		408,024	102,006	102,006
	US\$	<u>678,246</u>	<u>129,028</u>	<u>102,006</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)	US\$		110,161	110,161
			<u>Gasto por impuesto diferido</u>	<u>110,161</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V (Honduras)

El Impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

		Diferencias temporarias	Impuesto diferido	
		<u>Imponibles</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Resultados</u>
<u>2018</u>				
Revalúo terrenos	US\$	346,680	34,668	-
Revalúo de edificios e instalaciones		487,704	121,927	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		25,860	6,465	6,465
	US\$	<u>860,244</u>	<u>163,060</u>	<u>6,465</u>
<u>2017</u>				
Revalúo terrenos	US\$	346,680	34,668	-
Revalúo de edificios e instalaciones		499,964	124,991	-
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		10,056	2,514	2,514
	US\$	<u>856,700</u>	<u>162,173</u>	<u>2,514</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2018-2017)	US\$		887	3,951
			<u>Gasto por impuesto diferido</u>	<u>6,465</u>
			<u>Gasto por impuesto diferido del ejercicio</u>	<u>3,951</u>
			<u>Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores</u>	<u>2,514</u>
			<u>Gasto por impuesto diferido</u>	<u>6,465</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Un resumen del activo por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$ <u>199,891</u>	<u>318,444</u>

Un resumen del pasivo por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$ 1,344,688	974,183
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	343,039	239,189
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)	<u>163,060</u>	<u>162,173</u>
	US\$ <u>1,850,787</u>	<u>1,375,545</u>

Un resumen del gasto por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)	US\$ 181,415	57,187
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala)	108,287	110,161
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras)	<u>3,951</u>	<u>2,514</u>
	US\$ <u>293,653</u>	<u>169,862</u>

28. Ingresos

Un resumen de los ingresos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses (a)	US\$ 792,133	628,964
Comisiones (a)	590,407	430,301
Arrendamientos (b)	5,270,638	4,760,960
Servicios	<u>20,475</u>	<u>20,719</u>
	US\$ <u>6,673,653</u>	<u>5,840,944</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos por intereses y por comisiones están relacionados a los contratos de cesión de crédito; el porcentaje de interés para todos los contratos es de 4% anual de los montos desembolsados, las comisiones oscilan entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado, más 5% anual sobre el mismo importe, para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los montos totales de los contratos de cesión de crédito ascienden a US\$69,821,576 y US\$66,923,572, respectivamente.

Los Clientes tendrán derecho a hacer uso de estas líneas para cesión, cediendo a Casa de la Factura, S.A. (CADELAF) 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 de cumplir con los requisitos de Ley de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismos u otros servicios especificados en ellas.

- (b) Los ingresos por arrendamientos corresponden a los arrendamientos operativos otorgados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. (Guatemala) e Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (Honduras) (véase nota 9).

29. Costos

Un resumen de los costos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses pagados	US\$	1,957,297	1,682,692
Depreciación		1,466,850	1,303,132
Costos por leasing		506,451	410,985
Comisiones pagadas		39,500	70,957
Honorarios por servicios		97,820	84,791
Amortización de costos por titularización		-	42,885
Costos por servicios		-	732
Otros costos		<u>126,781</u>	<u>184,810</u>
	US\$	<u>4,194,699</u>	<u>3,780,984</u>



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y prestaciones (a)	US\$	98,711	55,903
Honorarios (b)		61,879	53,230
Amortización de otros activos		13,564	13,564
Dietas		4,000	4,333
Viajes y viáticos		5,643	3,077
Otros gastos		<u>7,366</u>	<u>3,222</u>
	US\$	<u>191,163</u>	<u>133,329</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden principalmente a sueldos pagados a personal que labora para la Subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador), en los cargos de Analista financiera y Administradora Financiera y de Negocios, adicionalmente, durante el 2018 la Compañía contrató a un Gerente General, el cual laboró solamente de abril a noviembre del mismo año.

(b) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a honorarios pagados al Asesor Administrativo - Financiero de la Compañía.

31. Otros ingresos (gastos) - netos

Un resumen de los otros ingresos (gastos) - netos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos:			
Intereses recibidos (a)	US\$	461,309	468,596
Formalización de créditos (c)		200,051	133,220
Seguros de deuda (c)		101,171	114,845
Bono por buen uso de póliza de seguro		13,949	12,708
Otros		<u>-</u>	<u>21,296</u>
	US\$	<u>776,480</u>	<u>750,665</u>
Otros gastos:			
Intereses pagados (b)	US\$	(375,078)	(427,224)
Formalización de créditos (c)		(200,051)	(133,220)
Seguros de deuda (c)		(101,171)	(114,845)
Otros		<u>(18,900)</u>	<u>(24,493)</u>
	US\$	<u>(695,200)</u>	<u>(699,782)</u>
	US\$	<u>81,280</u>	<u>50,883</u>

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses recibidos provenientes del préstamo a largo plazo otorgado a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., para pago de deuda a favor de terceros (véase nota 12).
- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden principalmente a intereses pagados a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., por la deuda financiera a largo plazo adquirida para fondear y otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 22).
- (c) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se realizó neteo de otros gastos y otros ingresos por un monto de US\$301,222 y US\$248,065, respectivamente, debido a que los gastos asociados con la línea de crédito se registran como gastos anticipados y se amortizan conforme al plazo del préstamo que lo originó. Dicha amortización se registra en resultados de operación como gastos y simultáneamente se facturan y se reconocen como ingresos, ya que son trasladados a sus clientes a través de las cuotas de factoraje en concepto de seguros, comisiones, honorarios y otros gastos asociados con la adquisición de la línea de crédito.

32. Administración de Riesgos en Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros, que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía; tales riesgos son: riesgo crediticio y de tasa de interés.

Riesgo crediticio

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de factoraje. La exposición al riesgo de no recuperación es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores y la antigüedad de los saldos. El crédito está sujeto a evaluaciones efectuadas por un Comité de Crédito, en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. La Compañía posee cobertura de los saldos por cobrar a través de una póliza de seguro la cual es renovada cada año, durante el mes de noviembre.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Riesgo de tasa de interés

La Compañía tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, documentos por cobrar comerciales, préstamos bancarios, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La Compañía espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

33. Hechos relevantes

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. y Energy Q, S.A. de C.V. (El Salvador)

Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” (NIIF 16)

NIIF 16 “Arrendamientos”, a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dicha norma, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2019; sin embargo, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., se dedica a obtener arrendamientos financieros para entregarlos a sus compañías relacionadas en arrendamiento operativo; por lo cual, no tendrá impacto por la vigencia de dicha Norma, debido a que la Compañía posee todos sus arrendamientos registrados en propiedad, planta y equipo.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Inconstitucionalidad de Decretos Legislativos 762, 763 y 764

En sentencia del día 28 de mayo de 2018, con referencia 96-2014, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declaró inconstitucionales - por vicio de forma - los Decretos Legislativos número 762, 763, 764, emitidos el 31 de julio de 2014, y publicados en el Diario Oficial número 142, Tomo 404 del 31 de julio de 2014, mediante los cuales se reformó la Ley de Impuesto sobre la Renta y el Código Tributario, y se aprobó la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (LIOF), respectivamente.

Los aspectos más relevantes contenidos en los decretos anteriormente detallados son la derogación de las exenciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en la Ley de Imprenta; la habilitación para que los contribuyentes y la Administración Tributaria determinen Precios de Transferencias, utilizando los lineamientos de la OCDE; la interrupción del plazo de la caducidad de la facultad fiscalizadora; y la creación de la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras.

Sin embargo, para evitar la posible insolvencia en el presupuesto en ejecución, por la invalidación de los tributos contemplados en los decretos declarados inconstitucionales, la Sala de lo Constitucional ordenó que se difieran los efectos de la sentencia, hasta el día 31 de diciembre de 2018, término durante el cual podrán seguir aplicando los decretos legislativos impugnados. Vencido dicho plazo, los citados decretos serán expulsados del ordenamiento jurídico y no será posible su aplicación.

Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones

Según decreto legislativo N° 787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el Artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores.

La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete punto veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete punto setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.

(Continúa)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

Nuevas Tarifas de Salarios Mínimos

Según decreto ejecutivo N° 6 de fecha 21 de diciembre de 2017, emitido por el Órgano Ejecutivo de la República de El Salvador en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, se establecen las nuevas tarifas de salarios mínimos a partir del uno de enero de dos mil dieciocho, para las y los trabajadores del Comercio y Servicios, Industria e Ingenios Azucareros que laboren en cualquier lugar de la República, devengarán por jornada ordinaria de trabajo diario diurno Diez Dólares (US\$10.00), equivalente a Uno Punto Veinticinco de Dólar (US\$1.25) la hora. Para determinar el salario mensual se deberá aplicar la regla aritmética de multiplicar el salario diario por 365 días y el resultado dividirlo entre 12 meses. Dicho decreto entrará en vigencia el día uno de enero de dos mil dieciocho, previa su publicación en el Diario Oficial.

Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Según decreto N° 498 de fecha 2 de diciembre de 1998 y reformas según decreto N° 777 de fecha 21 de agosto de 2014, la Asamblea Legislativa, reformó la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual tiene por objeto prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, y delitos conexos, así como su encubrimiento; misma que es aplicable a cualquier persona natural o jurídica, aun cuando esta última no se encuentre constituida legalmente; quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.

El instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos de 2013, establecía hasta el 31 de diciembre de 2015, como fecha máxima para que las empresas se acreditaran y registraran ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía (UIF). En la publicación de la Fiscalía del 8 de diciembre de 2015, se estableció como nueva fecha para el registro de las empresas, el 31 de marzo de 2016.

Para fines de acreditación ante la UIF se plantea en el comunicado un plan escalonado por tipos de sociedades, donde la empresa privada se clasifica en las categorías de gran contribuyente y mediano contribuyente, para todas las sociedades que se ubican en una de estas categorías, tienen hasta el 31 de marzo y 30 de junio de 2018, respectivamente para proceder a la acreditación.



(Continúa)

Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía nombró su delegado de cumplimiento y elaboró el manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; adicionalmente, ya se encuentra generando los reportes que se necesitan para presentar la información exigida; por lo tanto, la administración se encuentra en cumplimiento de la referida Ley, en lo aplicable.

Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria

Según decreto N° 592 de fecha 18 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual tiene por objeto regular las condiciones bajo las cuales las y los trabajadores permanentes que laboren en el sector privado, e instituciones autónomas que generen recursos propios y cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo. La prestación establecida en la ley, solo será aplicable a las renunciaciones que se hayan producido a partir de su entrada en vigencia el día 1 de enero del año 2015.

Las y los trabajadores permanentes que renuncien a su empleo, a partir de los dos años, recibirán una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Para los efectos del cálculo de la prestación económica, ningún salario podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector al que corresponda la actividad económica del empleador.

La compensación económica que se pague al trabajador como consecuencia de las regulaciones establecidas en la ley, estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.

Debido a que los 2 empleados de la Compañía no cumplen el requisito de los 2 años, no se ha considerado necesario crear una provisión por este concepto.

34. Reformas Fiscales

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (El Salvador)

Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana

Según decreto N° 161 de fecha 29 de octubre de 2015 publicado en el Diario Oficial el 5 de noviembre de 2015, el objetivo de la ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes, que permita el financiamiento y ejecución del plan de seguridad ciudadana.

(Continua)



Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias
(Sociedad Constituida en la República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Con la aplicación de dicha Ley los grandes contribuyentes que obtengan ganancias netas iguales o mayores a US\$500,000 calcularán la tasa del 5% sobre la ganancia neta en concepto de contribución especial.

Dicha ley entró en vigencia a partir del 13 de noviembre de 2015, y sus efectos durarán por un período de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no calculó el 5% sobre las ganancias netas debido a que tiene la categoría de Otro Contribuyente.

35. Sistema de cambio y unidad monetaria

Los estados financieros de la Compañía, están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

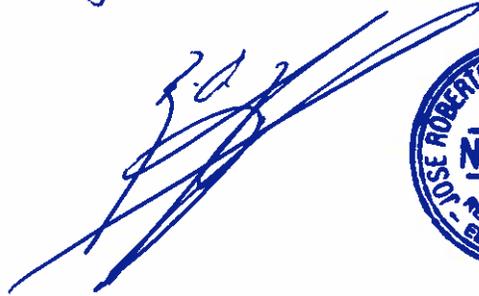
Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio promedio con relación al dólar de los Estados Unidos de América (US\$), era de Q.7.74 y L.24.51 por US\$1.00. Al 31 de diciembre de 2017 era de Q.7.34 y L.23.75 por US\$1.00.

36. Aprobación de estados financieros consolidados

Con fecha 31 de enero de 2019 y 23 de enero de 2018, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.



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 Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y otras Diligencias firmo la presente Certificación en San Salvador a los ocho días del mes de julio del dos mil diecinueve



Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V.

Comité No. 142 /2019		
Informe con EEFF No Auditados al 30 de junio de 2019	Fecha de comité: 8 de noviembre de 2019	
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario, El Salvador	
Equipo de Análisis		
Alexis Figueroa afigueroa@ratingspcr.com	Isaura Merino imerino@ratingspcr.com	(503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES	
Fecha de información	Jun-19
Fecha de comité	08/11/2019
Emisor	EA
Papel Bursátil (PBIMSA01)	
Corto Plazo	N-2
Largo Plazo	
Con garantía	A+
Sin garantía	A
Perspectiva	Estable

Significado de la Clasificación

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 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. El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://www.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

“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”.

Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió otorgar la Clasificación de Riesgo de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V, de “EA” con perspectiva “Estable” como emisor; Nivel-2 con perspectiva “Estable” a la emisión de corto plazo; A+ con perspectiva “Estable” a la emisión con garantía y “A” con perspectiva “Estable” sin garantía para la Emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V (PBIMSA01).

La clasificación se fundamenta en la adecuada capacidad de pago de Inmobiliaria Mesoamericana, derivado del buen desempeño financiero de la entidad producto de los cánones por arrendamiento con empresas relacionadas, especialmente con Cartonera Centroamericana. Adicionalmente se destaca la pertenencia de ambas compañías al Grupo Sigma Q.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Favorable desempeño financiero.** A junio de 2019, los ingresos totales de Inmobiliaria Mesoamericana reportaron un crecimiento de 4.43% respecto de junio 2018. Asimismo, los costos de la compañía reflejaron una reducción del 2.11%, dejando como resultado un incremento en el margen de venta que pasó de 34.31% en junio 2018 a 38.42% en junio 2019. Cabe destacar que, los principales ingresos de la Inmobiliaria provienen de los contratos de arrendamiento a largo plazo con compañías relacionadas.

- **Adecuados niveles de solvencia.** A junio de 2019, la estructura de capital de Inmobiliaria Mesoamericana muestra una reducción en sus niveles de apalancamiento, en este sentido, el ratio entre deuda total y patrimonio se redujo, al pasar de 2.57 veces a 1.70 veces como resultado de la reducción de sus pasivos totales de (-11.05%), influenciados por la reducción de obligaciones financieras de largo plazo (-12.7%), mientras que el patrimonio total de la Inmobiliaria reflejó un aumento de (34.62%). Asimismo, la razón de endeudamiento se ubicó en 0.63 veces, menor a la reportada en junio 2018 cuando fue de 0.72 veces.
- **Miembro del grupo corporativo.** Inmobiliaria Mesoamericana forma parte del grupo corporativo Casa de Oro Q, propiedad del grupo SIGMAQ PACKAGING, S.A, una empresa con más de cincuenta años de experiencia en el mercado de empaques. Actualmente, el Grupo SigmaQ cuenta con doce unidades de negocio, y ocho oficinas de venta y distribución localizadas en América, el Caribe y Asia.

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-O-012, El Salvador) vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado en Comité de Metodologías con fecha 10 de noviembre de 2017. Normalizado bajo los lineamientos del Artículo 8 de "NORMAS TECNICAS 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 al 30 de junio de 2019 y estados financieros proyectados para el periodo de 2019-2031
- **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 general y prueba ácida.
- **Riesgo de Solvencia:** Estructura de capital y razón de endeudamiento.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones potenciales: A la fecha de estudio no se encuentran limitantes para el proceso de análisis.

Hechos de Importancia de IMSA

- 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.
- En marzo de 2017, se adquirió arrendamiento de equipo firewalls por un monto de US\$61,536.00 otorgado por CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. por un plazo de 3 años, con una tasa de interés efectiva de 8.00% destinado a dar en arrendamiento estos mismos equipos a las sociedades relacionadas a Grupo SigmaQ.
- En marzo de 2017, Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V. adquirió un préstamo por un monto de US\$700,000.00 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 y equipo que se otorgaron en arrendamiento a sociedades relacionadas a Grupo SigmaQ en distintos plazos y tasas.
- El 28 de octubre de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., lanza al mercado el tramo uno y dos de la emisión de Certificados de Inversión CIIMSA01, por un total negocia de US\$ 3.5 millones colocados. Los fondos fueron destinados para la cancelación de préstamos mercantiles de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. con la sociedad The Network Company Enterprises Inc.
- El 4 de diciembre de 2013, Inmobiliaria Mesoamericana, a través de Ricorp Titularizadora, lanza al mercado la su emisión de Valores de Titularización, FTRTIME 01, por un total de US\$9.3 millones. La cual representa la primera titularización en el mercado que tiene como activo los flujos provenientes de los cánones mensuales del contrato de arrendamiento operativo y sus derechos accesorios.

Contexto Económico

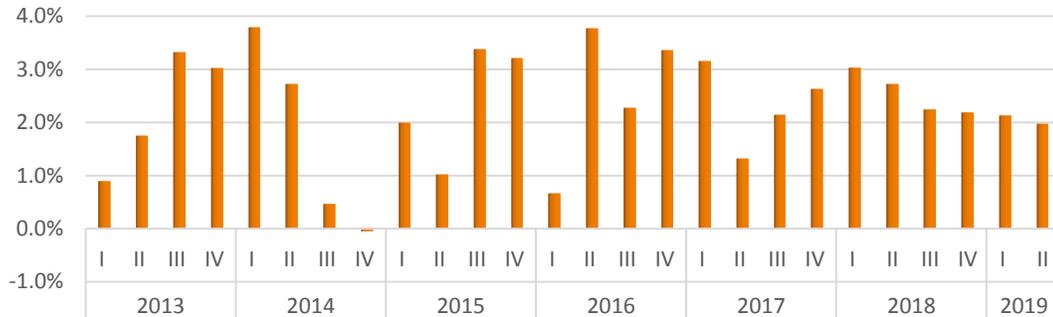
Al segundo trimestre de 2019, las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva (BCR) muestran que la economía salvadoreña registró una tasa de crecimiento de 1.98%, menor al crecimiento de 2.72% registrado en el mismo periodo del año anterior. En este sentido, desde el enfoque de la demanda, el consumo privado reportó una contribución al crecimiento de 1.42%, menor al 3.15% reflejado en junio 2018, asimismo, la inversión tuvo un aporte del 0.08% (junio 2018: 1.65%). Cabe destacar que, durante los primeros meses del año 2019, El Salvador estuvo bajo un contexto de elecciones presidenciales, dejando como resultado un cambio en la estructuración política que había estado funcionando por diez años de gobierno del partido FMLN, por lo que la incertidumbre ante una nueva administración pudo haber influido en las decisiones de inversión del sector privado. Por otra parte, la contribución al crecimiento de las exportaciones fue de 2.02% (junio 2018: 0.85%). Asimismo, las importaciones contrarrestaron el crecimiento con 1.42% (junio 2018: 3.37%).

Por el lado de la oferta, los sectores que observaron un mayor aporte al crecimiento fueron: la Construcción (0.4%), Servicios financieros (0.33%), alojamiento y comidas (0.15%), agua y evacuación de aguas residuales (0.03%), electricidad (0.13%) y servicios de administración y apoyo (0.13%). En cuanto al sector construcción, el comportamiento positivo estaría relacionado a la ejecución de proyectos de infraestructura (residencial, comercial y corporativo), así como obras de ingeniería civil. Por su parte, el sector de servicios financiero se ha visto estimulado por el crecimiento en la

cartera crediticia y depósitos, así como, el incremento de las primas de seguros. No obstante lo anterior, la Industria Manufacturera reflejó un aporte al crecimiento de 0.31%, levemente menor al 0.33% de junio 2018.

De acuerdo con las proyecciones del BCR, el crecimiento de la economía salvadoreña se ubicará en 2.3% al cierre del año 2019, mientras que, para el año 2020, la entidad estima que la economía crezca un 2.6%, fundamentada en mayores expectativas de inversión pública y privada.

VARIACIONES ANUALES DEL PIB AL SEGUNDO TRIMESTRE 2019 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)

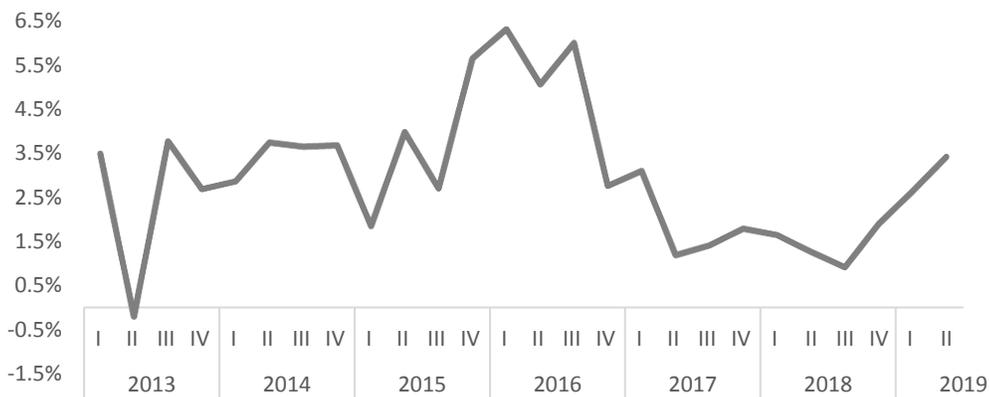


Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

Análisis del Sector Inmobiliario

De acuerdo con el nuevo Sistema de Cuentas Nacionales de El Salvador (SCNES) utilizada por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), define al Sector Inmobiliario como todas aquellas actividades de arrendadores, agentes y/o corredores dedicados a la compra o venta de bienes raíces, alquiler de bienes raíces y prestación de otros servicios inmobiliarios. En este sentido, conforme a las cifras publicadas por el BCR al segundo trimestre de 2019, el PIB Real del Sector Inmobiliario presentó una tasa de crecimiento anual de 3.4%, superior a la registrada en el mismo periodo de 2018, cuando fue de 1.3%.

VARIACIONES ANUALES DEL PIB ACTIVIDADES INMOBILIARIAS AL SEGUNDO TRIMESTRE 2019 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

El desempeño del Sector Inmobiliario estaría relacionado a la dinámica observada en el Sector Construcción, el cual fue uno de los sectores que mayor crecimiento presentó al segundo trimestre de 2019, con un aumento en su PIB Real de 7.7%¹. Asimismo, el PIB Nominal de la Construcción obtuvo un incremento de 6.8% comparado con 2017, llegando a registrar los \$1,368.2 millones. Dentro de algunos elementos que confirman la dinámica del sector, se puede mencionar el incremento en los créditos otorgados por el sistema bancario hacia el Sector Construcción que al segundo trimestre sumaron US\$169.1 millones, mostrando una tasa de crecimiento de 59.96% respecto a junio 2018, en este sentido, los rubros a los cuales se destinó más créditos, fueron: Construcción de Edificios industriales, comerciales y de servicios con \$75.8 millones (+159.9%), Urbanización de terrenos US\$43.5 millones (+34.1%) y la Construcción de viviendas con US\$43.4 millones (+7.2%).

¹ Banco Central de Reserva de El Salvador www.ratingspcr.com

Reseña de Inmobiliaria Mesoamericana

Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña que fue constituida en febrero de 2012. Como parte de su finalidad, la Inmobiliaria se encuentra habilitada para adquirir inmuebles, vehículos, maquinaria y equipo; y posteriormente darlos en arrendamiento. Es decir, se dedica a la actividad Inmobiliaria, de bienes raíces, terrenos, inmuebles, casas, fincas, industrias, granjas y otros, para su compra, venta, arrendamiento, leasing. Asimismo, la Inmobiliaria es propiedad de Casa de OroQ, un corporativo de empresas que conforman el brazo financiero del Grupo SigmaQ. Cabe destacar que, la consolidación y crecimiento de las operaciones de la Inmobiliaria se encuentra ligado a las operaciones de SigmaQ, tanto en ingresos como en inversiones de bienes muebles e inmuebles. A la fecha 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 emisión de certificados de inversión y titularización.

Filosofía de la Organización

Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V como subsidiaria de Casa de Oro Q, comparte una misma visión y filosofía, la cual se fundamenta en el cumplimiento de responsabilidades éticas y legales, por lo que, en su manual de políticas integral, establecen las diferentes políticas acordes a su visión, de las cuales se mencionan las siguientes:

- **Identidad:** Una sociedad caracterizada por conducirse en el mercado con calidad y decencia, reconociendo que todo comportamiento ético guarda relación directa con la dignidad de la persona humana. Asimismo, la entidad se compromete a llevar sus negocios con transparencia, respeto absoluto de la ley y a observar las disposiciones institucionales, así como las reglamentarias.
- **Ética realista:** 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 normas de conducta que recogen la filosofía de carácter ético respaldada por los accionistas y directores.
- **Confidencialidad:** El personal de la empresa reconoce que existe un compromiso con la empresa para que toda la información que sea de su conocimiento no pueda ser divulgada a terceros, aun después del cese de su cargo.
- **Conducta para hacer negocios:** Cualquier negocio o gestión que realice la sociedad deberá realizarse bajo los principios de la ética y el cumplimiento de la ley.
- **Preservación de los activos:** La empresa, consciente que posee activos de gran valor, algunos tangibles y otros intangibles, los preserva con responsabilidad y esmero.

Gobierno Corporativo

De acuerdo con el análisis efectuado por PCR, Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con un nivel de desempeño Óptimo² respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.

En este sentido, para el caso de Gobierno Corporativo, la Inmobiliaria cuenta con una política integral establecida, la cual considera los derechos y obligaciones de los accionistas y los miembros de la Junta Directiva, asimismo, cuenta con políticas de información, convocatoria, presentación, delegación de votos y conformación del Directorio. 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 económico o familiares con la misma.

Por otra parte, el 15 de enero de 2019 el secretario de la Junta Directiva, Oscar Armando Calderón certificó que el capital accionario actual de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V (US\$2,301.7 miles), 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.	23,017	99.995%
Ing. José Roberto Rivera Samayoa	1	0.0043%
Total Acciones Suscritas y Pagadas	23,017	100%

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Principales Accionistas

- **Casa de Oro Q**

Casa de Oro Q es un corporativo integrado por tres empresas dedicadas a actividades relacionadas a descuento de documentos, arrendamiento de activos fijos, leasing, proyectos de energía renovable, entre otros. Detallándose continuación:

Nombre	Cobertura	Servicio
Casa de Oro Q (CADELAF)	Regional	Descuento de cuentas por cobrar
Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V.	El Salvador, Guatemala y Honduras	Arrendamiento de activos fijos, leasing, entre otros.
ENERGY Q	El Salvador	Proyectos de energía renovable

Fuente: Casa de Oro Q / Elaboración: PCR

² En la evaluación de Gobierno Corporativo, el nivel Óptimo es equivalente a la categoría GC2 en una escala de 6 niveles, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

Casa de Oro Q es propiedad de SIGMAQ PACKAGING, S.A, de nacionalidad panameña, la cual cuenta con una experiencia de cincuenta años en el mercado de empaques. A lo largo de su historia, ha mostrado una expansión en Centroamérica, México, Estados Unidos y Asia, por medio de las diferentes adquisiciones y apertura de oficinas de distribución. Actualmente cuenta con doce unidades de negocio, y ocho oficinas de venta y distribución localizadas en América, el Caribe y Asia.

- **Ing. José Roberto Rivera Samayoa,**
Ingeniero Industrial, graduado en BS Industrial Eng. Dean List. Georgia Institute of Technology en Atlanta, en su carrera profesional cuenta con seminarios en habilidades gerenciales, administración de negocios y procesos en INCAE y la Universidad de Harvard, respectivamente. Actualmente funge como presidente de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V y como vicepresidente Corporativo de Operaciones del grupo SigmaQ.

Junta Directiva

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 para un periodo de siete años, quedando incorporada de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA	
Cargo	Nombre
Presidente	José Roberto Rivera Samayoa
Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Secretario	Oscar Armando Calderón Arteaga
Director Suplente	Alejandra Yarhi Deneke

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

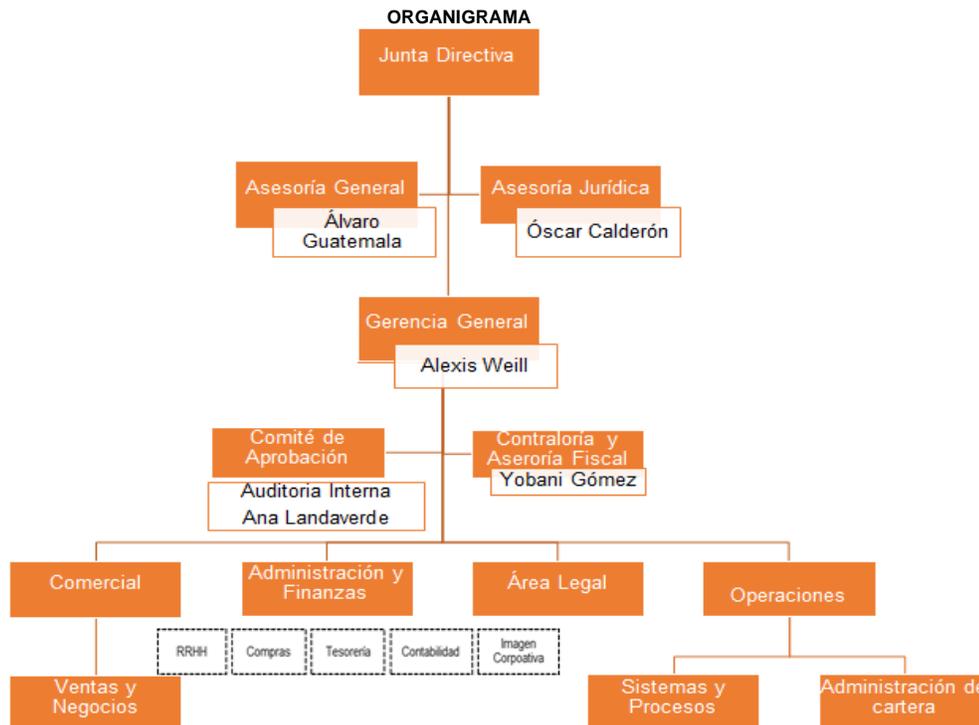
Plana Gerencial

En opinión de PCR, la sociedad posee personal capacitado y con experiencia en la dirección de las diferentes áreas estratégicas. A continuación, se detalla la estructura gerencial:

PLANA GERENCIAL	
Cargo	Nombre
Gerente General	Lic. Alexis Henri Weill Sussmann

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana/ Elaboración: PCR

En este sentido, el Gerente General de Inmobiliaria Mesoamericana es Licenciado en Economía de la University of Pennsylvania, con Máster en Administración de Empresas (MBA) del MIT Sloan School of Management, en Cambridge Massachusetts. A lo largo de su trayectoria profesional, se ha desempeñado en distintas empresas privadas con cargos de Vicepresidente de Banca de inversión, Gerente de Planificación y Desarrollo, Asociado Fondo de Capital Privado y Analista de Banca de Inversión de Instituciones Financieras. Actualmente, también funge como Gerente General de Casa de Oro Q, brazo financiero de Grupo SigmaQ.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Responsabilidad Social Empresarial

De acuerdo con el análisis efectuado por PCR, Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con un nivel de desempeño Óptimo³ respecto a sus prácticas de Responsabilidad 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.

Productos y estrategia corporativa

Inmobiliaria Mesoamericana, de acuerdo con su rubro, está facultada para realizar las siguientes actividades económicas: Actividad Inmobiliaria, de bienes raíces, de terrenos, de inmuebles, de casas, de fincas, industrias, granjas y otros, para su compra, venta, arrendamiento, leasing. Así como comprar, vender, dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles, equipos y demás bienes relacionados. Dentro de sus principales operaciones, se encuentra:

- Arrendamiento de Inmuebles
- Arrendamiento de Maquinaria y Equipo
- Arrendamiento de vehículos automotores
- Estructuración de modelos financieros

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.

Análisis financiero de Inmobiliaria Mesoamericana

Activos

A junio de 2019, Inmobiliaria Mesoamericana presentó activos totales por US\$17,567.2 miles, reflejando un crecimiento interanual de 1.7% (US\$301.90 miles). El aumento de los activos totales estuvo asociado al incremento interanual de US\$670.40 millones (5.26%) de la propiedad, planta y equipo, específicamente por adquisiciones de maquinaria y equipo que reflejaron un crecimiento de 11.8%. Por su parte, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas mostraron una reducción interanual de 85.73%.

ESTRUCTURA DEL ACTIVO (MILES DE US\$)

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Activos					
Efectivo	0.1	0.1	-	0.1	0.2
Caja y Bancos	67.2	201.8	177.4	125.1	142.4
Cuenta por cobrar CR	100.0	62.9	53.7	307.7	43.9
Cuentas por cobrar cuenta restringida	219.9	219.9	219.9	219.5	219.9
Cuenta por cobrar fondo de titularización	-	-	-	61.0	57.0
Propiedad, planta y equipo	12,874.4	13,172.1	13,763.7	12,733.5	13,403.9
Préstamos a compañías relacionadas LP	3,500.0	3,500.0	5,500.0	3,500.0	3,500.0
Activo por impuesto diferido	384.0	318.4	199.9	318.4	199.9
Total activos	17,946.9	17,795.7	17,961.2	17,265.3	17,567.2

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Por otra parte, composición de los activos corresponde a la actividad de la Inmobiliaria, ya que la propiedad, planta y equipo representa el primer lugar, con una participación del 76.30%, dichos activos mostraron un aumento de 2.55 p.p. respecto a lo reportado en junio de 2018. El segundo lugar en participación fue para los préstamos a compañías relacionadas a largo plazo, los cuales comprendieron el 19.92% y corresponden a dos préstamos mercantiles otorgados a Cartonera Centroamericana S.A de C.V, el primero por un monto de US\$2,000 miles, con vencimiento en el año 2021 y otro por US\$1,500 miles, con vencimiento en el año 2022. Cabe destacar que de acuerdo al prospecto de emisión de certificados de inversión, Inmobiliaria Mesoamericana se obliga y compromete a utilizar y destinar única y exclusivamente, los flujos económicos derivados de los préstamos antes mencionados para el pago de las obligaciones derivadas de los certificados de inversión.

Pasivos

A junio de 2019, los pasivos totales de la Inmobiliaria fueron de US\$11,053.7 miles, equivalente a una reducción interanual de US\$1,373.1 miles (-11.05%) respecto a junio de 2018. Esta disminución estuvo relacionada al decremento de US\$1,179.50 miles (-12.71%) de las obligaciones financieras de largo plazo, específicamente por la disminución de los pasivos financieros por titularización. Asimismo, las cuentas por pagar proveedores y préstamos a compañías relacionadas reflejaron disminuciones del orden del 49.78% y 21.26%.

³ La evaluación de Responsabilidad Social, el nivel Óptimo es equivalente a la categoría RSE2 en una escala de 6 niveles, donde RSE1 es la categoría máxima y RSE6 es la mínima.

ESTRUCTURA DEL PASIVO (MILES DE US\$)

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Pasivos					
Proveedores y otras cuentas por pagar	64.9	81.3	247.5	412.0	206.9
Préstamos y obligaciones financieras CP	1,975.2	2,234.6	1,566	1,606.4	1,264.8
Préstamos - CR	478.1	509.6	197.4	-	-
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero LP	326.9	395.2	239.8	-	-
Provisiones	50.0	70.9	91.6	153.1	135.7
Préstamos y obligaciones financieras LP	11,069.3	10,010.0	10,649.6	9,281.1	8,101.6
ISR Diferido	898.5	974.2	1,344.7	974.2	1,344.7
Total Pasivos	14,057.9	13,371.0	13,899.4	12,426.8	11,053.7

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

En cuanto a la composición de los pasivos, el 73.29% de sus pasivos son préstamos y obligaciones de largo plazo, compuestos por préstamos bancarios, arrendamientos financieros de maquinaria, y obligaciones financieras por titularización.

Patrimonio

A junio de 2019, Inmobiliaria Mesoamericana reportó un patrimonio de US\$6,513.5 miles, equivalente a un incremento de US\$1,675 miles (+34.62%) respecto a junio de 2018, este comportamiento obedece al incremento de utilidades retenidas y revaluaciones, que reflejaron un aumento de US\$1,637.10 miles (+77.11%). En cuanto a las revaluaciones, estas se vieron influenciadas positivamente debido a las revaluaciones de edificios y terrenos que posee la compañía.

ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO (MILES DE US\$)

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Patrimonio					
Capital social	2,301.7	2,301.7	2,301.7	2,301.7	2,301.7
Reserva Legal	103.5	163.3	231.2	-	-
Utilidades retenidas y revaluaciones	557.9	536.6	1,511.5	2,123.0	3,760.1
Utilidades (Pérdidas) de Período	925.9	1,423.1	2,017.3	413.8	451.7
Instrumento financiero de patrimonio	-	-	-	-	-
Total patrimonio	3,889.0	4,424.7	6,061.8	4,838.5	6,513.5

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Riesgos financieros

La institución, como parte de su política para administrar sus riesgos, ha elaborado las siguientes políticas, comités y procesos relacionados al adecuado manejo de sus operaciones:

Riesgo de crédito

La administración de Inmobiliaria Mesoamericana ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito, 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 Representante Legal, 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.

Además, la compañía cuenta con una política sobre la administración y segmentación del riesgo, la cual permite categorizar a sus clientes en base a su nivel de riesgo, tomando en cuenta las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)⁴ contra el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

Análisis de cartera de crédito

En el año 2014, Inmobiliaria Mesoamericana otorgó un préstamo mercantil a Cartonera Centroamericana por un monto de US\$2,000 miles a siete años plazo con vencimiento en el año 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldo durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con: a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora. b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600 miles

En noviembre de 2014, otorgó otro préstamo mercantil por un monto de US\$2,000 miles a 10 años plazo, con vencimiento en el año 2024, a una tasa de interés de 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, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500 miles.

⁴ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Es un ente intergubernamental establecido en 1989, cuyo objetivo es fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, y otras amenazas a la integridad del sistema financiero internacional.

CARTERA CREDITICIA

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Préstamos a compañías relacionadas LP	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Política de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles

El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles aplicará únicamente a personas jurídicas, de acuerdo con el siguiente proceso:

- Las empresas solicitantes pueden optar por la figura de bienes muebles o inmuebles, bajo las modalidades: operativo o financiero. Las solicitudes deben ser canalizadas en Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V.
- El arrendamiento de bienes Inmuebles aplica en adquisición de bienes Inmuebles nuevos o en uso.
- Para cualquiera de las modalidades mencionadas la Inmobiliaria procederá a evaluar los bienes objeto de arrendamiento; así como, la empresa solicitante.
- La Inmobiliaria de común acuerdo con la empresa solicitante podrán formular modelos financieros (Estructuraciones) para optar a operaciones de Bolsa u otra modalidad financiera.
- La Inmobiliaria podrá ofrecer entre sus servicios, la estructuración de modelos financieros no asociados a un arrendamiento.
- Las solicitudes deben ser presentadas por los interesados con la aprobación del Representante Legal de la empresa.
- Los términos y condiciones del arrendamiento estarán determinados con base al análisis financiero que realice la Inmobiliaria y que corresponda al beneficio financiero del solicitante. Todo lo anterior se dará a conocer en la carta de aprobación correspondiente.
- Para la formalización de las operaciones los solicitantes deberán presentar la información que requiera el departamento Legal de la Inmobiliaria.

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.

Política contra el lavado de dinero y de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas

Esta política se aplica a clientes y proveedores de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V. a efectos de evitar el lavado de dinero y de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de fuego. Para ello, la Inmobiliaria se asegura de obtener una identificación de cada nuevo cliente y proveedor, así como de monitorear la actividad de todos los clientes existentes, con este proceso, la entidad busca evitar que sea utilizada como medio para legitimar activos provenientes de actividades delictivas.

Para este fin, la Junta Directiva de Inmobiliaria ha creado un Departamento de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento de Terrorismo, el cual es responsable de desarrollar las siguientes actividades:

- Establecer y modificar las disposiciones internas de la institución, para prevenir y detectar actos u operaciones sospechosas de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.
- Vigilar el debido y oportuno cumplimiento de la Ley, Reglamento y las Disposiciones del Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento al Terrorismo.
- Analizar casos de operaciones sospechosas, y determinar si procede o no elaborar el reporte de operación sospechosa, en caso afirmativo dicho reporte debe enviarse a La UIF.
- Definir la política que incluya procedimiento reforzados para el control de las Personas Expuestas Políticamente.
- Emisión de alertas y actualización constante de los parámetros de inusuales de conformidad a cambios en los patrones de conducta delincuenciales o del tipo de clientes que poseen.
- Control sobre la integridad del personal de la institución, etc.

Política sobre Personas Expuestas Políticamente (PEPs)

Inmobiliaria Mesoamericana en orden a lo que dicta el artículo 9-B de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y la Recomendación 12 de GAFI, ha adoptado medidas para el tratamiento de las Personas Expuestas Políticamente (PEPs), las cuales se enuncian a continuación:

- Contar con sistemas apropiados de manejo del riesgo para determinar si el cliente o beneficiario real es una Persona Políticamente Expuesta.
- Aprobación de la alta gerencias para establecer dichas relaciones comerciales.
- Tomar las medidas pertinentes para clientes de alto riesgo a efectos de definir el caudal y la fuente de los fondos.
- Creación de una Base de Datos de PEPs, la cual deberá contener información de sus empresas, ingresos, lugar de trabajo, cargo, entre otros.

Supervisión y Control

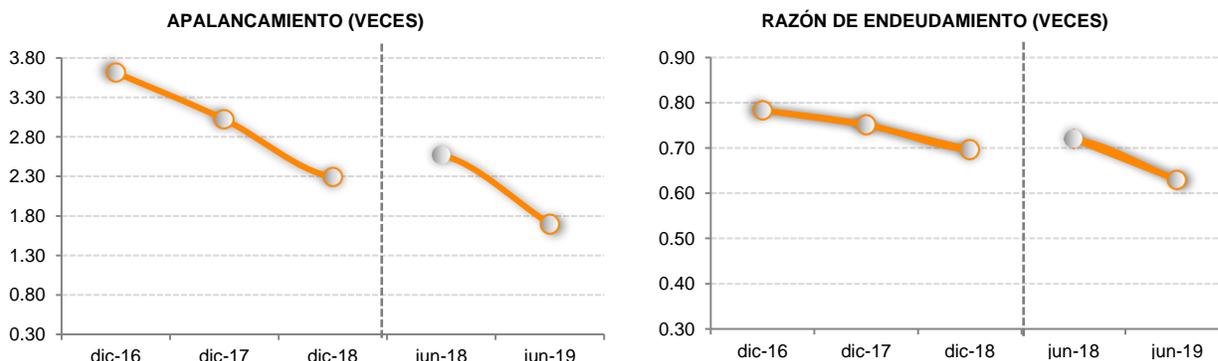
La Inmobiliaria mantiene la respectiva Supervisión y Control de las operaciones que desarrolla, entre las cuales se incluyen:

www.ratingspcr.com

- Mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles en adecuado estado de conservación
- Cobertura de seguro asociada al bien arrendado
- Cumplimiento de canon de arrendamiento en su adecuada periodicidad
- Cumplimiento de operaciones en Bolsa y todos los cumplimientos indirectos que esto implica (Calificadores de riesgo, Información para inversionistas, etc.)
- Supervisión de cumplimiento de contratos
- Auditoría y control contable de cada operación.

Riesgo de solvencia

Se refiere a la probabilidad de incurrir en pérdidas derivado de grandes desequilibrios en la estructura de capital de la compañía. En este sentido, la estructura de capital de Inmobiliaria Mesoamericana muestra una reducción en sus niveles de apalancamiento, de tal forma que a junio de 2019, el ratio entre deuda total y patrimonio se redujo, al pasar de 2.57 veces a 1.70 veces como resultado de la reducción de sus pasivos totales de (-11.05%), influenciados por la reducción de obligaciones financieras de largo plazo (-12.7%), mientras que el patrimonio total de la Inmobiliaria reflejó un aumento de (34.62%) derivado del aumento de las utilidades retenidas y revaluaciones. Asimismo, la razón de endeudamiento se ubicó en 0.63 veces, menor a la reportada en junio 2018 cuando fue de 0.72 veces, este comportamiento estaría asociado a la disminución de los pasivos y al incremento de los activos de la inmobiliaria (1.7%), específicamente de maquinaria y equipo que registraron un crecimiento de 5.3%.

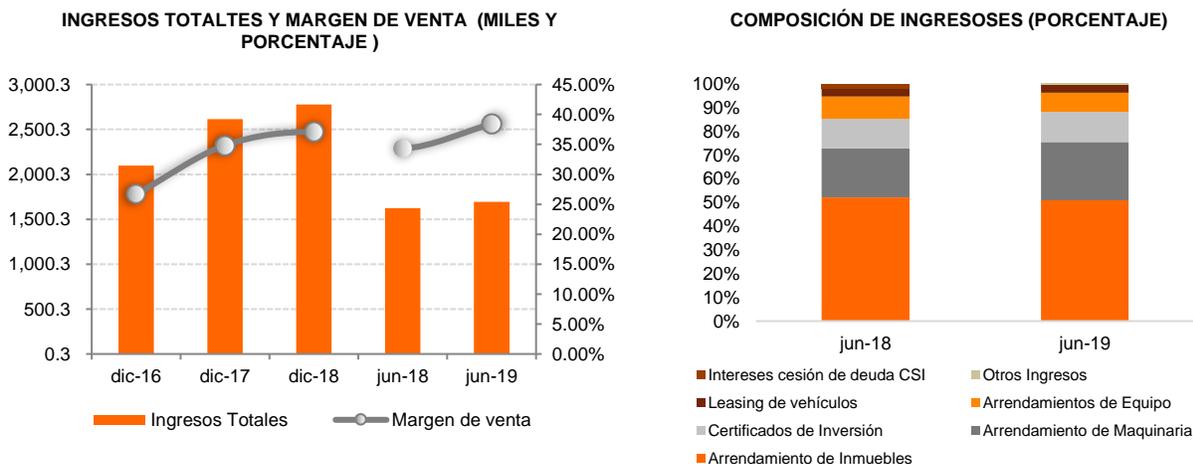


Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Resultados Financieros de Inmobiliaria Mesoamericana

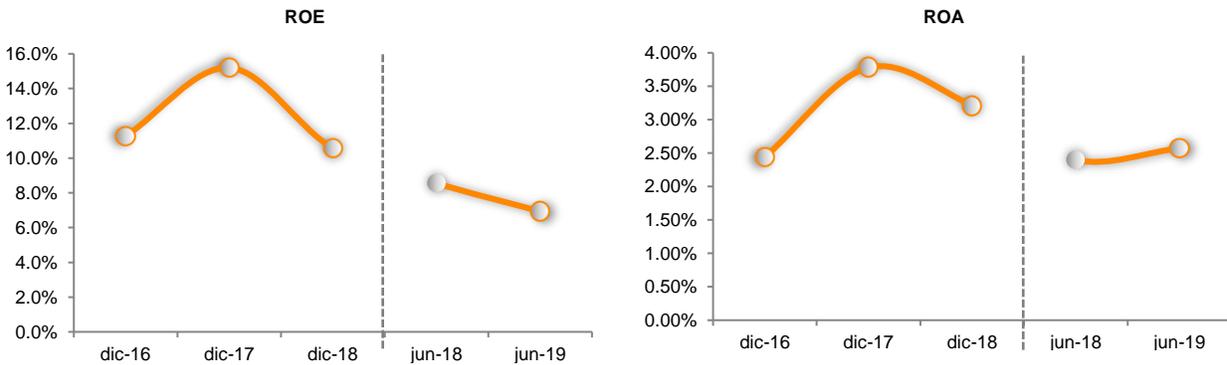
A junio de 2019, los ingresos totales reportados por Inmobiliaria Mesoamericana ascienden a US\$1,693 miles, equivalente a un incremento de US\$71.70 miles (4.42%) como resultado de mayores ingresos por arrendamiento de maquinaria, los cuales evidenciaron una tasa de crecimiento de 24.3%, ubicándose como la segunda fuente principal de ingresos de la Inmobiliaria. Cabe destacar que, a la fecha de análisis, la entidad cuenta con contratos de largo plazo con compañías relacionadas, específicamente con Cartonera Centroamericana de la cual provienen el 70% de sus ingresos.

Por su parte, los costos de la Inmobiliaria reflejaron una disminución del 2.11%, dejando como resultado una mejora en el margen de venta, el cual pasó de 34.31% en junio 2018 a 38.42% en junio 2019.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

A junio 2019, la utilidad neta de Inmobiliaria Mesoamericana ascendió a US\$451.7 miles, reflejando una tasa de crecimiento de 9.16% respecto de junio 2018. Por su parte el ROE se ubicó en 6.9%, levemente menor al 8.6% de junio 2018, mientras que el ROA pasó de 2.4% a 2.57% en junio 2019.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Resumen de la Emisión

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN

Nombre del emisor	Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V.
Denominación	PBIMSA01
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.
Monto máximo de la emisión	El monto de la emisión es de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00).
Plazo de la emisión	El plazo 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, desde 15 días hasta 3 años. Los valores se pueden emitir a descuento o valor par. 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.
Garantía de la Emisión	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos del Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, podrán: 1) No tener garantía específica. 2) Estar garantizados por garantías fiduciarias, de cartera de crédito o de activos mobiliarios o inmobiliarios de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., hasta por al menos el 125% del monto emitido.
Destino de los recursos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos 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.
Prelación de pagos	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.

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Características del instrumento clasificado

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\$10 millones de dólares de los Estados Unidos de América.

DETALLE DE LA EMISIÓN

Monto Emisión	Plazo Máximo de Emisión	Valor Nominal Unitario
US\$ 10,000,000.00	132 meses	US\$ 100.00

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

El plazo 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 desde 15 días hasta 3 años. Los valores se pueden emitir a descuento o valor par. 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 negociación de la emisión será en oferta pública mediante la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES) y por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella.

El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrá ser amortizado mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, y los intereses se podrán pagar mensuales, trimestrales, semestrales o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago. El 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.). 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.

Destino de los recursos

Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos 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.

www.ratingspcr.com

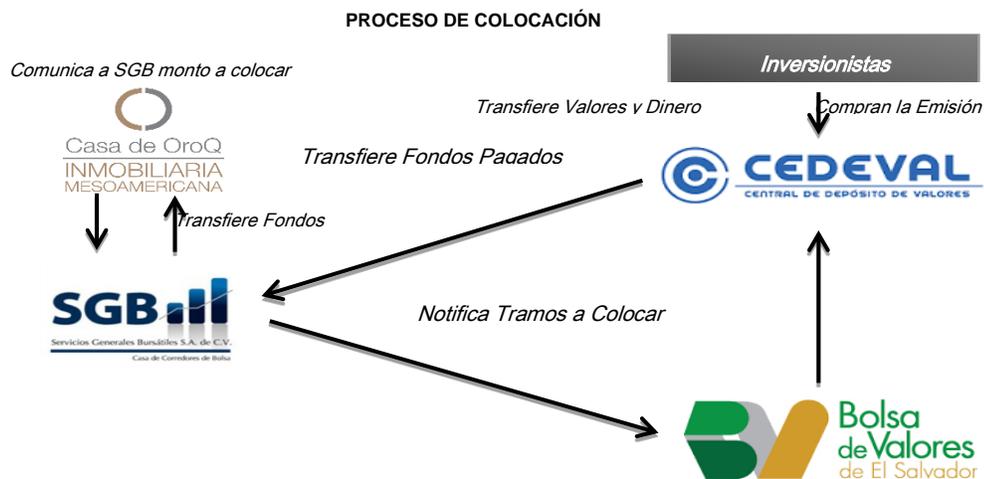
Descripción del Proceso de Colocación

El proceso de colocación da inicio desde el momento en que Inmobiliaria Mesoamericana requiere una fuente de financiamiento con el objetivo de incrementar su capital de trabajo y la reestructuración de la deuda. En ese sentido, la entidad financiera determina la modalidad para financiarse, así como el monto que requiera colocar; lo cual se comunica a Servicios Generales Bursátiles (SGB), Casa de Corredores de Bolsa autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Luego SGB, realiza el mercadeo del tramo a colocarse con sus clientes y con las demás casas de corredoras, de acuerdo con las características informadas por Inmobiliaria Mesoamericana. Posteriormente, antes de cualquier negociación de Papel Bursátil, se informará en un plazo mínimo de tres días hábiles a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores del tramo a colocar, y como último paso se realiza la colocación en un plazo determinado y se realiza la liquidación de la negociación, procediendo entonces a recibirse los fondos producto de la colocación.

Luego de la colocación y liquidación, la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL) se encarga de anotar electrónicamente en la cuenta de cada inversionista, el monto invertido y la transferencia de los fondos pagados son trasladados a Inmobiliaria Mesoamericana; lo cual se hace mediante la "entrega contra pago", es decir CEDEVAL no deposita los títulos, sin antes haber recibido el dinero.

Custodia y Depósito

La emisión del Papel Bursátil representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta está 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.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Proyecciones financieras PBIMSA01

Escenario base

De acuerdo con el modelo financiero presentado por Inmobiliaria Mesoamericana, los principales supuestos sobre los cuales descansa el modelo son los siguientes:

- Ingresos por arrendamiento según proyección real de contratos de arrendamiento vigentes con compañías relacionadas más los ingresos relacionados al CAPEX nuevo para arrendamiento.
- Ingresos por intereses a terceros en base a la colocación de fondos de Papel Bursátil y excedentes de efectivo. Se prevé que durante el periodo 2019-2031 presenten un crecimiento promedio ponderado de 29.38%. En este sentido, la Inmobiliaria prevé cobrar una tasa de interés del 11.0%.
- La colocación de terceros en base a fondos colocados en líneas de crédito con terceros para financiar capital de trabajo, dichas colocaciones se estiman que muestran un crecimiento promedio de 5.5% durante el periodo 2019-2031.
- De acuerdo con la tendencia, las comisiones observan un Incremento de 195.1% en 2019 y luego, para el periodo 2020-2031 se estima incremento de 5% anual.
- Intereses pagados calculados en base a tablas de deuda actual, intereses por deuda bancaria nueva por CAPEX al 7.0% e intereses por las colocaciones de Papel Bursátil para colocación terceros al 7.5% en promedio.
- Gastos administrativos se estiman con un Incremento de 79.2% en 2019, y luego un incremento de 5% anual.

El modelo contempla la siguiente proyección para los años que dura la emisión:

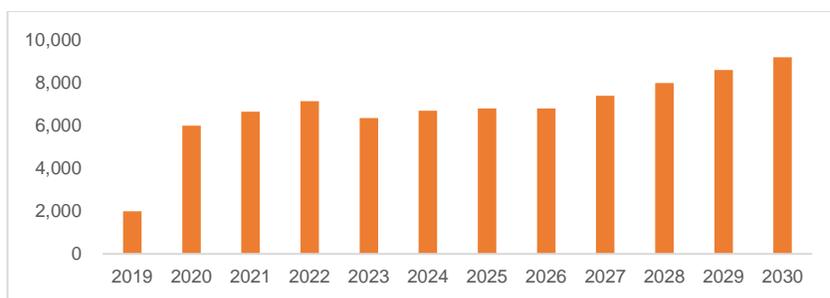
Estado de Resultados Projectado

Ingresos

La Compañía sustenta los ingresos proyectados a través de los contratos de largo plazo debidamente firmados entre IMSA y CARSA, que incluyen arrendamiento de terreno, edificio, inmuebles y maquinaria (1 máquina impresora troquelada DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline) utilizados para operar la planta industrial en la cual se fabrica principalmente cartón corrugado para el mercado centroamericano por su empresa relacionada (CARSA), asimismo se contempla los ingresos por arrendamiento de maquinaria y equipo con otras empresas relacionadas, estos ingresos tendrán una representación de aproximadamente el 78.6% durante el periodo de la emisión. 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, a una tasa de interés del 11%. Bajo esta línea, la Inmobiliaria prevé que los ingresos por arrendamiento muestren un decrecimiento durante el periodo 2019-2025 y luego, para el periodo 2026-2031, se mantengan constantes. Por su parte, los ingresos por intereses cobrados a terceros se estima que tengan una tasa de crecimiento promedio ponderado del 29.38% durante el periodo 2019-2031.

Los ingresos por intereses cobrados a terceros provienen de los fondos colocados en líneas de crédito para financiar capital de trabajo, los cuales se estima que tengan una tendencia hacia el alza durante el periodo proyectado, con una tasa de crecimiento promedio de 15.57% durante el periodo proyectado.

COLOCACIÓN EN LÍNEAS DE CRÉDITO CON TERCEROS



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Costos

En cuanto a los costos proyectados por la Inmobiliaria, se tiene que estos se mantendrán compuestos principalmente por la depreciación, los cuales rondaran en promedio el 49.9% del total de costos, seguido de los pagos por intereses que se ubicarán con una participación del 29%.

Gastos

Por su parte, los gastos totales se estiman que tengan un crecimiento promedio ponderado de 2.4% durante el periodo 2019-2031. Dichos gastos se encuentran integrados principalmente por los gastos administrativos, para los cuales se proyecta un incremento del 5% anual durante el periodo 2020-2031.

Utilidad Neta

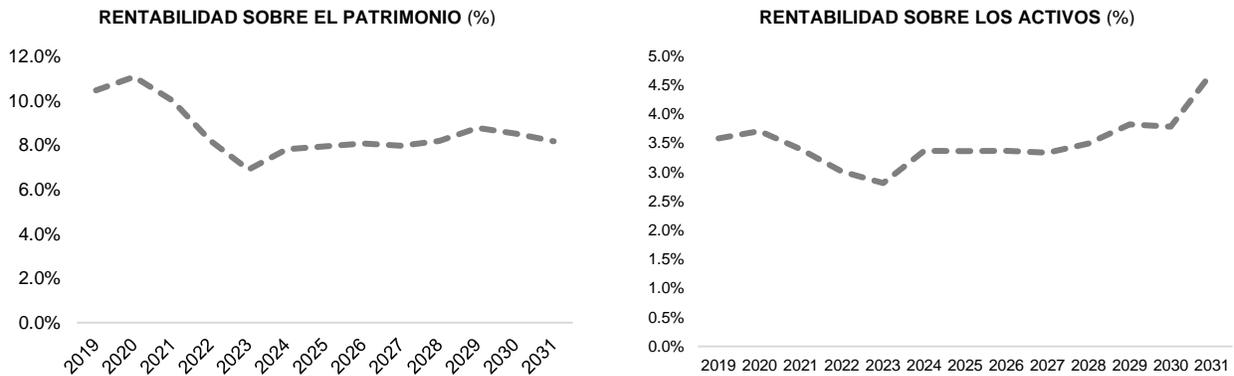
Derivado del comportamiento en los ingresos y egresos reportados por la compañía, la utilidad neta se estima que tenga un crecimiento promedio de 1.81%. Por su parte, el ROE y ROA promedio durante el periodo proyectado se ubicarán en 8.5% y 3.5%, respectivamente.

ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO (EN MILES US\$)

Estado de Resultados	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos por Arrendamiento	2,863	2,834	2,758	2,428	2,406	2,504	2,496	2,496	2,496	2,496	2,496	2,496	2,496
Ingresos Por Intereses Terceros	37	422	696	759	743	718	743	748	781	847	913	979	807
Total Ingresos	2,900	3,255	3,454	3,187	3,149	3,222	3,239	3,244	3,277	3,343	3,409	3,475	3,303
Comisiones	(127)	(134)	(141)	(148)	(155)	(163)	(171)	(179)	(188)	(198)	(208)	(218)	(229)
Honorarios por servicios	(143)	(150)	(158)	(166)	(174)	(182)	(192)	(201)	(211)	(222)	(233)	(245)	(257)
Depreciación	(837)	(871)	(935)	(925)	(1,005)	(1,021)	(1,015)	(1,015)	(1,015)	(981)	(906)	(906)	(906)
Otros Costos	(120)	(101)	(97)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados	(448)	(647)	(745)	(698)	(658)	(529)	(529)	(529)	(529)	(529)	(529)	(529)	(366)
Costos Totales	(1,676)	(1,904)	(2,075)	(1,936)	(1,991)	(1,895)	(1,906)	(1,924)	(1,943)	(1,930)	(1,876)	(1,898)	(1,758)
Utilidad Bruta	1,224	1,352	1,379	1,251	1,158	1,326	1,333	1,320	1,334	1,414	1,534	1,578	1,545
Gastos Administrativos	(252)	(264)	(278)	(292)	(306)	(321)	(338)	(354)	(372)	(391)	(410)	(431)	(452)
Gastos Financieros	(64)	(57)	(68)	(72)	(57)	(68)	(72)	(57)	(68)	(72)	(57)	(76)	(14)
Otros Ingresos (Gastos)	47	95	95	123	123	123	123	123	123	123	123	123	106
Gastos Totales	(269)	(227)	(251)	(241)	(241)	(267)	(287)	(289)	(318)	(340)	(345)	(384)	(360)
Utilidad de Operación	955	1,125	1,128	1,010	916	1,059	1,046	1,031	1,016	1,073	1,188	1,194	1,185
Utilidad antes de Impuestos	955	1,125	1,128	1,010	916	1,059	1,046	1,031	1,016	1,073	1,188	1,194	1,185
Utilidad Neta	669	787	789	707	642	741	732	721	711	751	832	836	829
Reserva Legal	(67)	(79)	(79)	(5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta después de Reserva Legal	602	709	711	703	642	741	732	721	711	751	832	836	829

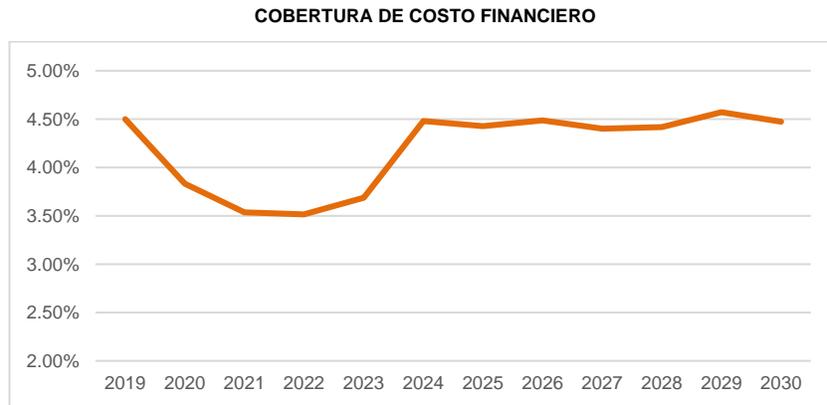
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

De acuerdo con el estado de resultados proyectado para el periodo 2019-2031, la compañía estima reflejar utilidades, generando así, indicadores de rentabilidad positivos, con valores mínimos para año 2023, con un ROE de 6.9% y ROA de 2.8%, posteriormente, se observa un comportamiento relativamente estable.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Con el objetivo de evaluar la capacidad de Inmobiliaria Mesoamericana para absorber el costo financiero, PCR evaluó la cobertura de intereses⁵ durante el periodo proyectado, la cual refleja una cobertura promedio de 4.19 veces con un valor mínimo de 3.51 veces en el año 2022, producto de la reducción de los ingresos en dicho periodo, no obstante se observa una recuperación en el año 2024 y posteriormente un comportamiento estable hasta el año 2030. En este sentido, PCR considera que la entidad refleja adecuados indicadores de cobertura durante el periodo proyectado.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Flujo de Efectivo Proyectado

El flujo de efectivo de actividades de operación muestra resultados negativos para los años 2019 y 2020, producto del incremento de las cuentas por cobrar, la cual corresponde a fondos colocados por la Inmobiliaria en líneas de crédito con terceros para financiar capital de trabajo. Asimismo, las actividades de inversión también reflejarán flujos negativos debido a la adquisición de nueva maquinaria. No obstante, el flujo de financiamiento es positivo para los dos años, como resultado de las colocaciones de la emisión, con la cual se estima financiar las actividades de operación e inversión, dejando a su vez un efectivo al final del periodo de US\$95 miles (2019) y US\$188 miles (2020).

A partir del año 2021, la Inmobiliaria prevé generar un flujo positivo en las actividades de operación, derivado del sostenimiento de los ingresos, el incremento en la depreciación y las amortizaciones realizadas por terceros a las cuentas por cobrar. En este sentido, el flujo de las actividades operación se prevé que sean suficiente para financiar las actividades de inversión y financiamiento, que se esperan se conviertan en flujos negativos a medida IMSA honre las obligaciones financieras contraídas. Asimismo, se estima que para el periodo 2010-2031 se siga manteniendo residuos positivos en el efectivo de la compañía.

⁵ EBITDA / Costo financiero (Incluye el costo financiero de deuda, pagos por arrendamientos y costo financiero de la emisión)
www.ratingspcr.com

FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO (EN MILES US\$)

Flujo de Efectivo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Flujo de actividades de Operación	(601)	(2,310)	1,205	1,153	2,700	1,575	1,575	1,660	1,062	1,100	1,120	1,095
Flujo de Efectivo de actividades de inversión	(372)	(600)	(535)	(592)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	891	3,002	(643)	(545)	(2,130)	(1,002)	(1,000)	(1,000)	(500)	(500)	(500)	(500)
Efectivo al inicio del periodo	177	95	188	215	232	202	175	150	210	172	171	192
Efectivo al final del periodo	95	188	215	232	202	175	150	210	172	171	192	187

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Balance General proyectado

De acuerdo con el Balance General Proyectado, los pasivos totales de la Inmobiliaria mostrarán una trayectoria descendente, mientras que el patrimonio se estima que tenga una tasa de crecimiento promedio ponderado de 3.6%, obteniéndose así un apalancamiento promedio de 1.29 veces.

BALANCE GENERAL PROYECTADO (EN MILES US\$)

Balance General	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Efectivo	95	188	215	232	202	175	150	210	172	171	192	187
Total Cuentas por Cobrar	105	118	125	115	114	71	71	72	72	74	75	77
Colocación Terceros	2,000	6,000	6,650	7,150	6,350	6,700	6,800	6,800	7,400	8,000	8,600	9,200
Disponible restringido	220	220	220	220	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activos Corrientes	2,420	6,525	7,210	7,717	6,666	6,946	7,022	7,082	7,644	8,245	8,867	9,464
Propiedad, planta y equipo - Neto	13,299	13,028	12,628	12,294	11,890	11,469	11,054	10,640	10,225	9,844	9,538	9,232
Activo por impuesto diferido	128	36	25	22	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
Total Activos No Corrientes	16,927	16,564	16,153	15,816	15,390	14,969	14,554	14,140	13,725	13,344	13,038	12,732
Total Activos	19,347	23,089	23,363	23,533	22,055	21,915	21,576	21,221	21,369	21,589	21,905	22,196
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización - porción corriente	999	562	607	2,197	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos Bancarios Corto Plazo y Vencimiento corriente de deuda - porción corriente	201	291	261	311	380	378	378	378	378	378	378	378
Vencimiento corriente de cuentas por pagar - porción corriente												
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero - porción corriente	177	168	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Papel Bursátil CP - porción corriente	2,000	6,000	8,000	6,000	7,500	8,000	6,000	7,500	8,000	6,000	8,500	9,500
Proveedores	92	104	114	106	109	104	104	105	106	106	103	104
Total Pasivos Corrientes	3,708	7,271	9,265	8,804	8,125	8,811	6,812	8,295	8,779	6,794	9,324	10,326
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	3,366	2,804	2,197	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo bancario a largo plazo menos vencimiento corriente	444	531	649	716	714	714	714	714	714	714	714	714
Pasivo por impuesto diferido	1,385	1,429	1,473	1,531	1,590	1,531	1,467	1,403	1,330	1,262	1,216	1,171
Cuentas por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente												
Papel Bursátil menos vencimiento corriente	2,000	2,000	1,500	3,500	2,000	1,500	3,500	2,000	1,500	3,500	1,000	0
Certificados de Inversión	1,500	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivos No Corrientes	8,918	8,319	5,819	5,746	4,304	3,745	5,681	4,118	3,544	5,476	2,930	1,885
Total Pasivos	12,626	15,591	15,084	14,551	12,429	12,556	12,493	12,413	12,323	12,270	12,255	12,211
Total Patrimonio	6,721	7,499	8,279	8,982	9,627	9,359	9,083	8,808	9,047	9,319	9,650	9,985
Total Pasivo y Patrimonio	19,347	23,089	23,363	23,533	22,055	21,915	21,576	21,221	21,369	21,589	21,905	22,196

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

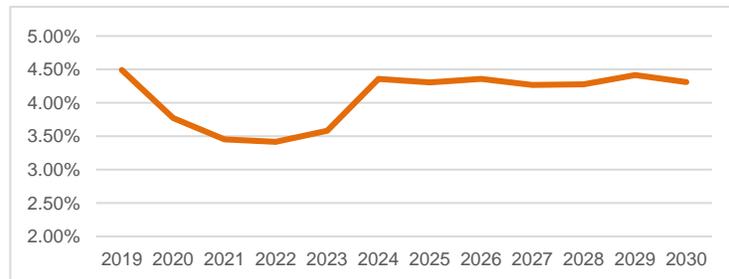
Análisis de sensibilidad

PCR con el objetivo de analizar cómo se comportaría la cobertura del costo financiero de la emisión ante escenarios complejos de principales indicadores, realizó análisis de sensibilidad ajustando las variaciones de ingresos por intereses de terceros y costo financiero.

Para realizar el primer análisis de sensibilidad se ha considerado que los ingresos por intereses estimados en el escenario base se reduzca un 10%, manteniendo los demás factores constantes.

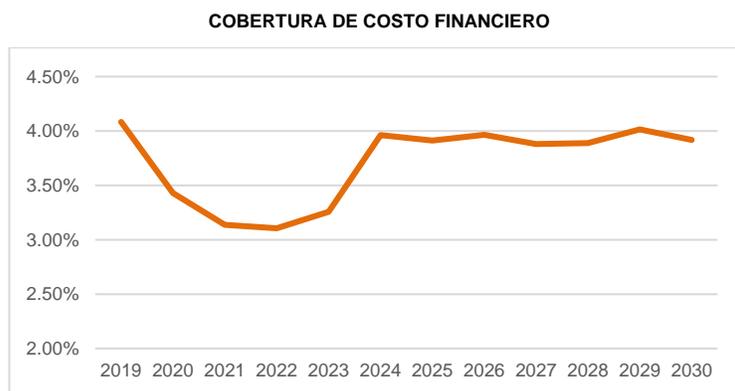
En este sentido, conforme a los resultados reflejados en el ejercicio de sensibilidad, se observa una cobertura promedio de 4.06 veces, inferior a la cobertura reportada en el escenario base (4.19 veces), no obstante a pesar de la reducción los niveles de cobertura siguen manteniéndose aceptables.

COBERTURA DE COSTO FINANCIERO



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

En un segundo escenario de sensibilidad se realizó un análisis combinado en donde se presenta disminución en los ingresos por intereses cobrados a terceros y un incremento en los costos financieros, de tal forma que los ingresos operacionales se reduzcan en 10%, mientras que el costo financiero se incremente en 10% respecto del escenario base, manteniéndose los demás factores constantes.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / **Elaboración:** PCR

En cuanto al segundo escenario, la cobertura promedio se ubicó en 3.7 veces, reflejando que ante una reducción en los ingresos por intereses cobrados a terceros y un incremento en el costo financiero, la EBITDA refleja adecuados indicadores de cobertura.

Resumen de los estados financieros

Inmobiliaria Mesoamericana

BALANCE GENERAL (MILES DE US\$)					
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Activos					
Efectivo	0.1	0.1	-	0.1	0.2
Disponible restringido	67.2	201.8	177.4	125.1	142.4
Cuenta por cobrar deuda subordinada	100.0	62.9	53.7	307.7	43.9
Cuentas por cobrar cuenta restringida	219.9	219.9	219.9	219.5	219.9
Cuenta por cobrar fondo de titularización	-	-	-	61.0	57.0
Otras cuentas por cobrar	39.2	36.6	46.7	-	-
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar LP - CR	269.7	284.0	-	-	-
Costo amortizable por titularización	208.4	-	-	-	-
Cuentas por cobrar LP - CR	284.0	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipo	12,874.4	13,172.1	13,763.7	12,733.5	13,403.9
Préstamos a compañías relacionadas LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0
Activo por impuesto diferido	384.0	318.4	199.9	318.4	199.9
Total activos	17,946.9	17,795.7	17,961.2	17,265.3	17,567.2
Pasivos					
Proveedores y otras cuentas por pagar	64.9	81.3	247.5	412.0	206.9
Préstamos y obligaciones financieras CP	1,975.2	2,234.6	1,566.0	1,606.4	1,264.8
Préstamos - CR	478.1	509.6	197.4	1,606.4	1,264.8
Porción circulante préstamo bancario	62.4	193.4	203.2	-	-
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización	838.0	857.9	925.6	-	-
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo	269.8	278.5	-	-	-
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero de LP	326.9	395.2	239.8	-	-
Provisiones	50.0	70.9	91.6	153.1	135.7
Préstamos y obligaciones financieras LP	11,069.3	10,010.0	8,649.6	9,281.1	8,101.6
Pasivo financiero de titularización	6,262.1	5,279.3	4,364.8	-	-
Préstamos a LP deuda subordinada	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios a LP	136.6	564.5	358.3	9,281.1	8,101.6
Cuentas por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	278.5	-	-	-	-
Arrendamiento financiero a LP menos circulante	892.2	666.3	426.5	-	-
Certificados de inversión de deuda a LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0
ISR Diferido	898.5	974.2	1,344.7	974.2	1,344.7
Total Pasivos	14,057.9	13,371.0	11,899.4	12,426.8	11,053.7
Patrimonio					
Capital social	2,301.7	2,301.7	2,301.7	2,301.7	2,301.7
Reserva Legal	103.5	163.3	231.2	-	-
Utilidades retenidas y revaluaciones	557.9	536.6	1,511.5	2,123.0	3,760.1
Utilidades (Pérdidas) de Período	925.9	1,423.1	2,017.3	413.8	451.7
Instrumento financiero de patrimonio	-	-	-	-	-
Total patrimonio	3,889.0	4,424.7	6,061.8	4,838.5	6,513.5
Total patrimonio + pasivo	17,946.9	17,795.7	17,961.2	17,265.3	17,567.2

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (MILES DE US\$)					
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Ingresos	2,098.6	2,615.0	2,777.0	1,621.3	1,693.0
Costo de Venta	1,539.1	1,704.2	1,747.7	1,065.0	1,042.5
Utilidad Bruta	559.5	910.8	1,029.4	556.3	650.5
Gastos de administración	7.8	86.8	140.6	-	109.1
Total de Gastos de operación	7.8	86.8	140.6	1.5	-
Utilidad de Operación	551.7	824.0	888.8	490.0	541.4
Gastos Financieros	0.1	-	-	-	-
Operaciones no recurrentes	-	-	-	-	-
Otros ingresos (gastos) netos	69.9	30.6	81.7	-	(11.0)
Utilidad Antes de ISR	621.5	854.5	970.5	490.0	530.4
ISR	183.5	182.1	329.7	76.2	78.7
Utilidad Neta	438.0	672.4	640.8	413.8	451.7

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS					
Componentes	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Liquidez general	11.12%	25.74%	27.37%	6.20%	9.69%
Margen bruto	26.66%	34.83%	37.07%	34.31%	38.42%
Margen Operativo	26.29%	31.51%	32.00%	30.22%	31.98%
Cobertura de pasivo ajustado / patrimonio	1.42	1.82	1.07	1.50	0.88
Cobertura de pasivo ajustado / EBITDA	2.33	3.05	1.96	2.63	2.06
Razón de Endeudamiento (veces)	0.78	0.75	0.70	0.72	0.63
Apalancamiento	3.61	3.02	2.29	2.57	1.70
EBITDA (Anualizado)	2,369.8	2,645.5	3,320.9	2,761.7	2,763.4
Gasto Financiero	1,157.06	990.79	577.80	504	418.9
Cobertura EBITDA/Gastos Financieros	2.05	2.7	5.7	5.48	6.60

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

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 acoso 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.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

CONTENIDO

I.	INFORMACION GENERAL DE CASA DE OROQ.....	3
	1. Subsidiarias 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
	1. Miembros de la Alta Gerencia y los cambios durante el periodo informado.....	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.

1. Subsidiarias de CASA DE OROQ

- CASA DE LA FACTURA, S.A.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- ENERGYQ, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A.

II. ACCIONISTAS

1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el periodo y cuórum.

Una Junta General Ordinaria, celebrada el día veintisiete de abril de dos mil dieciocho, con un cuórum del 100% de los accionistas.

2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y cuórum.

Una Junta General Extraordinaria, celebrada el día veintinueve de junio de dos mil dieciocho, con un cuórum del 100% de los accionistas.

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.

2. Hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, la Junta Directiva de la sociedad estuvo compuesta de la siguiente forma:

3.

CARGO	NOMBRE
Director Presidente	Henry Yarhi
Director Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Director Tesorero	Fausto Mauricio Castro Cardona
Director Secretario	Oscar Armando Calderón Arteaga
Director	Alejandra Yarhi Deneke
Director	Armando José Torres Gómez

4. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado.

La Junta Directiva sesionó en seis ocasiones durante el año dos mil dieciocho.

5. 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

1. Miembros de la Alta Gerencia y los cambios durante el periodo informado.

Hasta el mes de noviembre del año dos mil dieciocho la Gerencia General estuvo a cargo de Licenciado Carlos Martínez, sin embargo a la fecha estamos en proceso de contratación de nuevo Gerente.

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 QUIENTOS 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 VALERIE MARÍA HERRERA MADRID.

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 mayo de dos mil dieciocho.

VIII. AUDITORIA EXTERNA

CASA DE OROQ cuenta con auditoria 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 dieciocho ha estado a cargo de la firma auditora BDO Figueroa Jiménez & Co, S.A.