

PROSPECTO DE EMISIÓN DE PAPEL BURSÁTIL
MONTO DE LA EMISIÓN US \$12,000,000.00
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 CARACTERÍSTICAS¹

Denominación del emisor:	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	PBIMSA02
Naturaleza del Valor:	Los valores a emitirse son títulos de deuda, consistentes en obligaciones representadas por papeles bursátiles negociables y, representadas por anotaciones electrónicas en cuenta, a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del Emisor.
Clase de Valor:	Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00).
Forma de Representación de los Valores:	Los valores serán representados por medio de anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Negociabilidad:	En la Bolsa de Valores de El Salvador por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella.
Moneda de negociación:	En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.
Redención de los valores:	Se podrán hacer redenciones anticipadas de capital, parciales o totales a partir del sexto mes después de cada tramo de la emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.
Plazo de la Emisión:	El plazo máximo del programa de emisión es de once años contados a partir de la fecha de autorización de inscripción de la Emisión por parte de la Bolsa de Valores 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 podrá emitir tramos sin una garantía específica.
Tasa de Interés:	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:	A+ (slv) en el largo plazo a los tramos con garantía específica, calificación de A (slv) en largo plazo a los tramos sin garantía específica y una calificación de N-2 (slv) para tramos de corto plazo. Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo en Comité No. 71/2021, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2020.

¹Ver características completas en apartado "Características de la Emisión".

RAZONES LITERALES

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

AUTORIZACIONES COMO EMISOR DE VALORES

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

AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN

- (i) Acuerdo de Junta Directiva del emisor según consta en el punto tercero del Acta No.47 de fecha 16 de marzo de 2021, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de CD-31/2021 de fecha 13 de agosto de 2021, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión de PBIMSA02 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución del Comité de Emisiones No. EM-25/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021 acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.

AGOSTO 2021

Contraportada

Emisor:

Nombre: INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
Dirección: Boulevard del Ejercito Nacional, Km. 8 ½ Ilopango, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2567-6791
Página web: <http://casadeoroq.com>
Correo electrónico: salvarenga@casadeoroq.com
Nombre de contacto: Ingrid Durán Garay
Correo electrónico de contacto: iduran@casadeoroq.com

Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección: 57 Avenida Norte, No 130, Edificio SOGESA, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2121-1800
Fax: 2260-5578
Página web: www.sgbsal.com
Correo electrónico: info@sgbsal.com
Nombre de contacto: Ana Patricia Duarte de Magaña
Correo electrónico de Contacto: pmagana@sgbsal.com

Superintendencia del Sistema Financiero:

Dirección: 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

Auditores 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

Contraportada	2
Declaración de Veracidad	4
Carta del Presidente	6
Aspectos Generales	7
Antecedentes	8
Hechos Relevantes	9
Mercados Principales	10
Estructura Organizativa	10
Junta Directiva	11
Alta Gerencia	11
Curriculum Vitae del Presidente	12
Curriculum Vitae del Vice-presidente	13
Curriculum Vitae del Director Secretario	14
Curriculum Vitae del Director Suplente	15
Curriculum Vitae del Gerente General	16
Grupo Empresarial	17
Características de la Emisión	18
Autorizaciones	23
Indicadores Financieros	23
Clasificación de Riesgo de la Emisión	24
Factores de Riesgo del Emisor y de la Emisión	25
Procedimiento a seguir en caso de mora	27
Tratamiento Fiscal	27
Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo	27
Razones Literales	28

ANEXOS

- Estados Financieros Comparativos con Notas de los Auditores Externos de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2019-2018 y 2020-2019.
- Estados Financieros sin auditar de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. al 31 de julio de 2021.
- Estados Financieros Consolidados de Casa de OroQ, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2019-2018 y 2020-2019.
- Informe de Calificación de Riesgo por PCR de la Emisión de INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. de C.V. con datos al 31 de diciembre de 2020.
- 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 y diez minutos del día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSE ROBERTO MATAMOROS ZELAYA**, notario del domicilio de San Salvador, comparece: el Doctor **OSCAR ARMANDO CALDERON ARTEAGA**, quien es de cuarenta y seis años de edad, Abogado y Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: cero cero nueve cinco ocho seis seis tres- nueve, quien actúa en su calidad de Apoderado General Administrativo 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 ocho días del mes de diciembre del dos mil veinte, ante los oficios del Licenciado José Roberto Matamoros Zelaya, por el señor José Roberto Rivera Samayoa, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de dicha entidad, a favor del compareciente y otros, 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 dieciocho de diciembre de dos mil veinte, al Número SESENTA del Libro DOS MIL VEINTICINCO 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 cinco de marzo de dos mil veintiuno, en la que consta que en el Punto tercero, del Acta número cuarenta y seis de sesión de Junta Directiva se autoriza a la compareciente a otorgar instrumentos como el presente, y en tal calidad **BAJO JURAMENTO DECLARA**: Que la información proporcionada por mí presentado a la Casa Corredora de Bolsa, Servicios Generales Bursátiles Sociedad Anónima de Capital Variable, y que acompaña a la solicitud de registro de la emisión y que está contenida en el prospecto de la emisión es veraz, precisa y completa. Asimismo, adquiero el compromiso de mantener, en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia y la Bolsa de Valores de El Salvador y facilitar la información requerida por la Ley. Así se expreso el otorgante a quien expliqué los efectos legales de este instrumento que consta de un folio útil y leído que se lo hubo íntegramente

en un solo acto sin interrupción ratifica su contenido por estar redactado conforme a su voluntad y firmamos. - DOY FE. -

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a cursive name, possibly 'Rafael'. The signature on the right is more stylized and includes a date '20.' followed by a vertical line and a horizontal line.

Carta del Presidente

Abril, 2021.

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, así como en 2016 se emitieron dos tramos de Certificados llamados CIIMSA01. Actualmente Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con un primer programa rotativo de Papel Bursátil denominado PBIMSA01, realizando su primera colocación en junio de 2020.

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,



HRU. José Roberto Rivera Samayoa
Presidenta
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 \$20 millones y contratos de arrendamientos a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (CARSA).

La compañía cuenta con tres instrumentos bursátiles: una Titularización, una emisión de Certificados de Inversión y una emisión de Papel Bursátil. En 2013 se lanzó al mercado su emisión de Valores de Titularización, dividida en dos tramos por un monto total de US\$9.3 millones, estos fondos serían destinados para pagar la adquisición de bienes inmuebles y maquinaria, objeto del Contrato de Arrendamiento. En octubre del 2016, se lanzaron en el mercado dos tramos de la emisión de Certificados de Inversión por un monto total de US\$3.5 millones destinados a la cancelación y sustitución de préstamos mercantiles, con la sociedad The Network Company Enterprises Inc., por deuda pública a través de la Bolsa de Valores. Fue en 2020 cuando se autorizó su primera línea de Papel Bursátil, denominada PBIMSA01 por un monto de \$10 millones, lo cual estaría destinado a reestructuración de deuda y capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros. Al cierre de marzo de 2021, la compañía tiene únicamente disponible para colocar en la línea de Papel Bursátil por \$1.48 millones.

Inmobiliaria Mesoamericana, siendo parte del Grupo SigmaQ aplica los criterios y políticas vigentes, tales como: i) Comité de Auditoría, ii) Comité estratégico, iii) Comité de crédito, iv) Código de conducta, v) Manual de 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 Auditoría Corporativa.

Hechos Relevantes

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

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

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

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

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

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

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

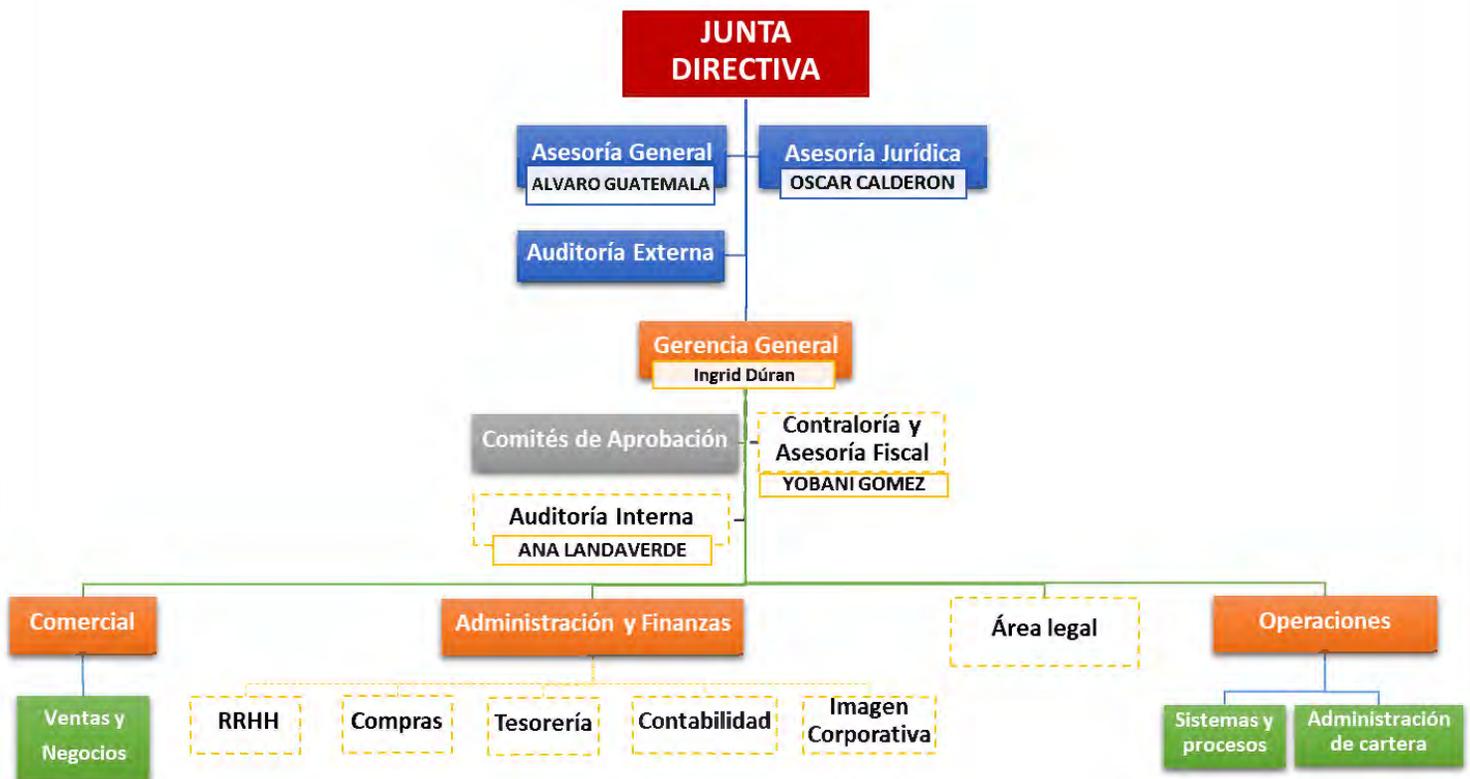
Presidente: Ing. José Roberto Rivera Samayoa
Vicepresidente: Lic. Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Secretario: Dr. Óscar Armando Calderón Arteaga
Director Suplente: Licda. Alejandra Yarhi Deneke

Mercados Principales

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. es una empresa financiera encargada de ofrecer servicios de arrendamiento de inmuebles, vehículos, maquinaria y equipo en el país. Su principal cliente es Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.; además, se ha generado operaciones importantes con Sigma, S.A. de C.V. Desde 2020 Casa de Oro Q realiza operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos a clientes terceros y a partes relacionadas. Al cierre del mismo año, los préstamos por cobrar a clientes terceros alcanzaron \$1.97 millones de dólares, mientras que el factoraje a clientes terceros alcanzó los \$0.59 millones.



Estructura Organizativa



Junta Directiva

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

Junta Directiva inscrita en el Registro de Comercio al No. 37 del Libro 4021 del Registro de Sociedades del folio 141 al folio 143 fecha de inscripción veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, para un período de siete años.

Alta Gerencia

CARGO	ENCARGADO
Gerente General	Ingrid Durán Garay

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

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

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

Curriculum Vitae del Director Suplente

Nombre:

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: Ingrid Durán Garay

Cargo: Gerente General

Nacionalidad: Salvadoreña

Educación:

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

Experiencia Profesional:

Actualmente a cargo de la administración, control y cumplimiento de metas para Casa de Oro Q y subsidiarias, velar por las operaciones de todas las empresas que pertenecen a Casa de OroQ, volviéndolas rentables y eficientes, diseño de estrategia.

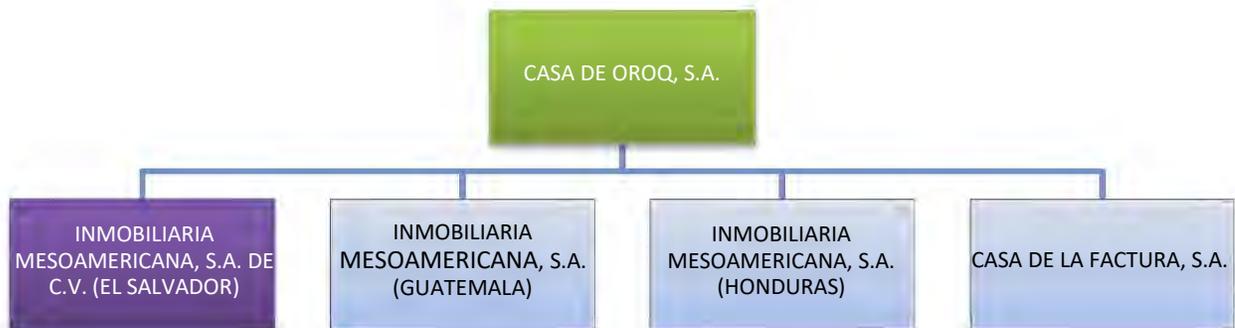
Cuenta con veinte años de experiencia en puestos gerenciales en empresas del sector bancario, liderando proyectos importantes en las distintas áreas, ha sido conferencista internacional en temas de modelos de riesgo, diseño de productos e implementación de fondos de garantía, directora de consejos ejecutivos de otros programas y fondos de garantía en el El Salvador y consultora BID en Programa de Desarrollo Empresarial.

Grupo Empresarial

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



Grupo OroQ, está conformado por cuatro 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. Casa de OroQ es dueña del más del 90% de la composición accionaria de todas las empresas que conforman el Grupo.



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

Características de la Emisión

Nombre del Emisor	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión	PBIMSA02
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 doce millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$12,000,000.00). Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos, siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda esta cantidad.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta	Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00).
Moneda de Negociación	En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en El Salvador.
Forma de representación de los valores	Los valores serán representados por medio de anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los valores	Los traspasos de valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), de forma electrónica.
Redención de los valores	Se podrán hacer redenciones anticipadas de capital, parciales o totales a partir del sexto mes después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. con un plazo mínimo de 5 días hábiles, se hará del conocimiento de la Bolsa de Valores de El Salvador, Superintendencia del Sistema Financiero y CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.).
Plazo de la emisión	El plazo máximo del programa de emisión es de once años contados a partir de la fecha de la autorización de inscripción de la emisión por parte de la Bolsa de Valores, dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: i) desde 15 días hasta 3 años, ii) dentro de los once años de autorización para su negociación, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. La intención del emisor es llevar a cabo colocaciones de Papeles Bursátiles cualquier día hábil que requiera financiarse. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.
Forma y Lugar de Pago	El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrán ser amortizados mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, y los intereses se podrán pagar mensual, trimestral, semestral o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago. Capital e intereses se pagarán a partir de la fecha de colocación a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE

	<p>VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un "Reporte" en el cual detallará la información de la emisión a pagar; 2. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme, y el día establecido para el pago de capital o intereses a más tardar a las 9:00 a.m., si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; 3. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; 4. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del Emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada Participante Directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; 5. Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; 6. El último pago de capital e intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del Papel Bursátil; 7. Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente; 8. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; 9. Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antigua Guatemala, La Libertad; 10. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.
<p>Garantía de la Emisión</p>	<p>En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos del Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán estar garantizados con alguna de las siguientes figuras, o una combinación de dos o más de ellas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Garantías Reales, con activos tangibles o intangibles: <ol style="list-style-type: none"> a.1) Dentro de las garantías reales tangibles se podrán considerar la constitución de Hipotecas sobre bienes inmuebles que la emisora posea a su nombre al momento requerido, o bien Prendas con o sin desplazamiento a constituirse sobre bienes muebles de su propiedad, tales como maquinaria, inventarios de materia prima, vehículos, entre otros similares. a.2) Para garantías reales sobre activos intangibles se podrán considerar Prendas sobre cuentas por cobrar determinadas o inversiones que Inmobiliaria posea en un futuro. b) Aavales: <ol style="list-style-type: none"> b.1) Los Aavales podrán ser garantías fiduciarias otorgadas por entidades afiliadas a Inmobiliaria, que formen parte del grupo empresarial al que pertenece. c) Bancarias: <ol style="list-style-type: none"> c.1) Dentro de las garantías bancarias se podrán otorgar Fianzas Bancarias, emitidas por instituciones reguladas. d) De seguros: <ol style="list-style-type: none"> d.1) También podrán ser consideradas las Fianzas de Aseguradoras reguladas. d.2) 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.
<p align="center">Destino de los recursos</p>	<p>Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán utilizados por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., en reestructuración de deuda y como capital de trabajo en el financiamiento de futuras operaciones con Grupo SigmaQ y con terceros.</p>
<p align="center">Negociabilidad</p>	<p>En la Bolsa de Valores de El Salvador por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación en mercado primario será notificada a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante notificación por escrito del Representante Legal o apoderado de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. debidamente legalizada por notario.</p>
<p align="center">Estructuración de los tramos a negociar de la emisión</p>	<p>La emisión podrá ofrecerse en uno o varios tramos. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores; y con posterioridad, al otorgamiento del asiento registral en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero e inscripción en la Bolsa de Valores y previo a la negociación de los mismos. Para efecto de la colocación en un plazo mínimo de tres días hábiles antes de cualquier negociación del Papel Bursátil, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la sociedad emisora deberá remitir a la Superintendencia y Bolsa de Valores de El Salvador, notificación por escrito firmada por el Representante Legal o Apoderado, debidamente legalizada por notario; mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, la tasa base y la sobretasa, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, el precio base y la fecha de vencimiento; además, cuando las series o tramos se encuentren garantizadas, deberán presentarse con cinco días hábiles previos notificación por escrito firmada por el Representante Legal o Apoderado, debidamente legalizada por notario; mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de 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>Tasa de interés</p>	<p>Los Papeles Bursátiles se podrán colocar a descuento o a valor nominal devengando una tasa de interés establecida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.</p> <p>Cuando la colocación sea a descuento, esta otorgará a sus tenedores una ganancia producto del diferencial entre el precio de adquisición por parte del inversionista y el precio de redención por parte del emisor en el caso de que el inversionista los mantenga hasta su vencimiento; o su precio de venta, en el caso de que este opte por venderlos en el mercado secundario antes de su fecha de amortización.</p> <p>Cuando la colocación sea a valor nominal devengando una tasa de interés, pagará intereses de forma periódica, ya sea con tasa fija o variable, con diferentes modalidades de amortización de capital y con un plazo máximo de tres años, de la siguiente manera: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. Cuando se trate de una tasa fija, el emisor establecerá la tasa a pagar previo a la colocación de cada tramo. Cuando se trate de una tasa variable, la tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP) para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a cualquiera de los plazos que sean publicados por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar para el cálculo de la tasa de interés otras tasas de referencia reconocidas y aceptadas internacionalmente. En estos casos la tasa de interés de cada tramo y los reajustes se calcularán sobre la base de la Tasa correspondiente publicada como máximo en los siete días anteriores a la fecha de la primera negociación de cualquier tramo o al reajuste. Cuando la tasa de interés sea variable a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Los reajustes de la tasa de interés deberán de ser comunicados por el emisor especificando el cálculo de la tasa de referencia y la sobretasa. La notificación se deberá remitir a la Bolsa por los medios que ésta determine, a más tardar el día hábil siguiente de la publicación de la tasa de referencia, adjuntando una copia de la publicación que fue base para el reajuste.</p>
<p>Interés Moratorio</p>	<p>En caso de mora en el pago de capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital.</p>
<p>Custodia y Depósito</p>	<p>La emisión del Papel Bursátil representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), para lo cual será necesario presentar la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero a la que se refiere el párrafo final del artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.</p>
<p>Modificación a las características de la emisión</p>	<p>La Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. podrá modificar las características de la presente emisión antes de la primera colocación, siempre que dicha modificación haya sido previamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y asentada en el Registro Público Bursátil. Cuando sea necesario y siempre que no se cause perjuicio a los intereses de los inversionistas, la Bolsa de Valores podrá inscribir una modificación a las características de la emisión posterior a la primera colocación, mediante resolución razonada y siempre que dicha modificación haya sido previamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. La resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores o de las personas delegadas por esta, se comunicará a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Casa</p>

	de Corredores de Bolsa solicitante, en un plazo máximo de tres días hábiles.
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	La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y el Emisor se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia
Agente Principal y Casa de Corredores de Bolsa	Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Ley Aplicable	Los términos y condiciones de la emisión están sujetos a las leyes de la República de El Salvador
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial	Si en relación con un tramo, uno o más eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fueren subsanados, el Tenedor registrado de dicho título valor podrá, mediante notificación por escrito al Agente de Pago, con copia al Emisor y presentación del respectivo título valor al Agente de Pago, declarar dicho título valor de plazo vencido y exigir el pago inmediato del Capital y los intereses acumulados

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.47 de fecha 16 de marzo de 2021, por el que se resolvió aprobar la emisión de Papel Bursátil y sus características.
- (ii) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de CD-31/2021 de fecha 13 de agosto de 2021, autorizó el Asiento Registral de la inscripción de la Emisión de PBIMSA02 en el Registro Público de la Superintendencia.
- (iii) La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución del Comité de Emisiones No. EM-25/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, acordó autorizar la inscripción de la emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V.

Indicadores Financieros

INDICADOR	2018	2019	2020	Jun - 21	Jul - 21
Razón corriente	26.12%	26.21%	89.29%	559.97%	622.13%
Deuda Patrimonio (veces)	1.96	1.44	1.75	1.94	1.89
Retorno sobre activos	3.57%	5.21%	4.66%	2.32%	2.72%
Retorno sobre patrimonio	10.57%	12.69%	12.82%	6.81%	7.85%
Margen bruto	37.07%	65.55%	66.11%	63.75%	62.42%
Margen operativo	32.00%	52.54%	57.53%	50.81%	50.62%
Margen neto	23.08%	32.06%	36.24%	41.05%	40.91%

La razón corriente de Inmobiliaria Mesoamericana fue de 89.29% al cierre de 2020 y de 622.13% a julio de 2021; dicho indicador presenta un incremento significativo en 2021 debido a que Inmobiliaria Mesoamericana ha cumplido con sus compromisos de deuda a corto plazo. A julio de 2021, la mayor parte de sus pasivos se concentró en pasivos no corrientes.

El indicador deuda patrimonio indica qué tan comprometido está el patrimonio de la entidad; es decir, la proporción de deuda o financiamiento ajeno de la empresa, que al cierre de 2020 el indicador presenta un leve aumento con respecto a 2019. En cuanto a la rentabilidad de la compañía, al cierre de 2020 Inmobiliaria Mesoamericana presenta un ROE de 12.82% y un ROA de 4.66%, mientras que al cierre de julio 2021 los rendimientos fueron de 7.85% y 2.72%, respectivamente.

El emisor ha mantenido altos márgenes de rendimiento a lo largo de los años. Al cierre de 2020 su rendimiento neto fue de 36.24%, un 4.18% mayor al registrado al cierre de 2019; por su parte al cierre de julio 2021 el margen bruto fue de 62.42%, el margen operativo de 50.62% y el margen neto alcanzó el 40.91%.

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 auditada al 31 de diciembre de 2020, otorgó en comité No. 71/2021, con fecha 6 de mayo de 2021 una clasificación de riesgo con perspectiva estable de "EA" al Emisor, una calificación de "A+" en el largo plazo a los tramos con garantía específica, una calificación de "A" en largo plazo a los tramos sin garantía específica y una calificación de "N-2" para tramos de corto plazo. El emisor se compromete a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

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

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

Mitigante: Cada operación cuenta con su respectiva garantía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de Gestión Integral de Riesgos

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

Unidad de Riesgo. Esta área tiene la responsabilidad de:

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

Gerencia General. Tendrá la responsabilidad de:

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

Procedimiento a seguir en caso de mora

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.



Descripción de las Políticas:

Política Integral de Riesgo:

Consiste en el documento donde se determinan los riesgos que pueden afectar a la empresa, para generar estrategias que se anticipen a ellos y los conviertan en

oportunidades de rentabilidad para así mantener la continuidad del negocio asegurando la adaptabilidad a los cambios del entorno.

Políticas de Comunicación:

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

Política general de créditos:

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

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

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

Código de Conducta:

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

Razones Literales

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

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

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

ANEXOS

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

(compañía salvadoreña, subsidiaria de Casa de OroQ, S. A.)
Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2019

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

Contenido
31 de diciembre de 2019

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 38



Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., (la Compañía) presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019;
- El estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

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

Independencia

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



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

Asuntos claves de auditoría

Son asuntos claves de auditoría aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><i>Ingresos por arrendamientos</i></p> <p>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoció ingresos por arrendamientos por \$2,872,931. Nos enfocamos en estos ingresos debido a que representan un monto importante en los resultados del año, y como se explica en la Nota 19 a los estados financieros, corresponden a contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros requiere la aplicación de juicios subjetivos por parte de la Gerencia de la Compañía basados en los acuerdos contractuales y en estimaciones sobre hechos futuros, por lo tanto, el reconocimiento apropiado de los ingresos por arrendamiento depende de la clasificación de éstos como operativos o como financieros.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los ingresos por arrendamientos fueron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificamos, con base en pruebas selectivas que mensualmente el ingreso por arrendamientos estuviera conciliado con los saldos en la contabilidad.• Evaluamos los términos de los principales contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y las conclusiones de la administración para su clasificación como arrendamiento operativo con base a lo establecido por la NIIF 16 -Arrendamientos, y las encontramos razonables.• Con base en pruebas selectivas de una muestra de facturación de arrendamientos durante el año 2019, verificamos que el monto de los ingresos facturados correspondiera a los montos según los contratos de arrendamiento y que las partidas contables para el registro de los ingresos estuvieran debidamente autorizadas.• Efectuamos una prueba sustantiva analítica tomando en consideración los cánones y términos globales de los contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y lo comparamos con los ingresos presentados en los estados financieros.• Efectuamos procedimiento de corte de facturación para obtener evidencia del reconocimiento del ingreso en el período apropiado. Este procedimiento de corte consistió en efectuar pruebas selectivas sobre los ingresos por arrendamientos reconocidos en fechas previas y posteriores al 31 de diciembre de 2019, y evaluar, mediante el análisis de la documentación de soporte que el momento de reconocimiento del ingreso fuese apropiado.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

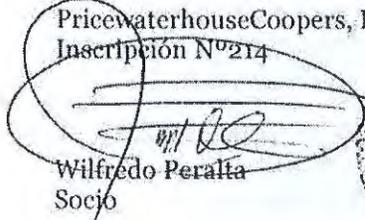
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad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

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

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

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

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


Wilfredo Peralla
Socio

14 de febrero de 2020



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

Estado de situación financiera

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

	Notas	31 de diciembre de	
		2019	2018 (Nota 27)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	8	\$ 358,394	\$ 397,251
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	53,663	53,663
Otras cuentas por cobrar		34,788	38,764
Gastos pagados por anticipado		84,230	7,926
Total de los activos corrientes		531,075	497,604
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	9	3,500,000	3,500,000
Propiedades de inversión, neto	10	7,726,259	7,533,972
Maquinaria y vehículos, neto	11	5,102,030	6,254,318
Activo por derecho de uso	12	820,301	-
Total de los activos no corrientes		17,148,590	17,288,290
Total de los activos		\$17,679,665	\$17,785,894
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	13	\$ 996,363	\$ 925,640
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	14	190,222	203,178
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	15	-	239,764
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	176,558	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	485,325	197,444
Cuentas por pagar comerciales		40,003	211,221
Intereses por pagar		34,735	36,270
Impuesto sobre la renta por pagar		103,123	91,609
Total de los pasivos corrientes		2,026,329	1,905,126
Pasivos no corrientes:			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	13	3,366,116	4,364,782
Préstamos bancarios a largo plazo	14	378,563	358,302
Arrendamientos financieros a largo plazo	15	-	426,539
Pasivo por arrendamiento	16	223,351	-
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	17	3,500,000	3,500,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	24	928,905	895,674
Total de los pasivos no corrientes		8,396,935	9,545,297
Total de los pasivos		10,423,264	11,450,423
Patrimonio:			
Capital social	18	2,301,697	2,301,697
Reserva legal	18	302,081	231,234
Superávit por revaluación		498,950	544,006
Utilidades retenidas		4,153,673	3,258,534
Total del patrimonio		7,256,401	6,335,471
Total de los pasivos más patrimonio		\$17,679,665	\$17,785,894

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



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

Estado de resultados integrales

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

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2019	2018 (Nota 27)
Ingresos por arrendamientos	19	\$2,872,931	\$2,777,021
Costo de arrendamientos	20	<u>(989,824)</u>	<u>(936,649)</u>
Utilidad bruta		<u>1,883,107</u>	<u>1,840,372</u>
Otros ingresos - Ganancia por ajuste al valor razonable		<u>-</u>	<u>116,264</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	21	(238,979)	(140,597)
Otros gastos	22	<u>(134,745)</u>	<u>(178,118)</u>
		<u>(373,724)</u>	<u>(318,715)</u>
Utilidad de operación		1,509,383	1,637,921
Ingresos financieros		442,776	461,309
Gastos financieros	23	<u>(836,357)</u>	<u>(914,249)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,115,802	1,184,981
Impuesto sobre la renta	24	<u>(194,872)</u>	<u>(383,051)</u>
Resultado del ejercicio - Utilidad neta		920,930	801,930
Otros resultados integrales -- Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados - Revaluación de maquinaria, neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>-</u>	<u>544,006</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$ 920,930</u>	<u>\$1,345,936</u>

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



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

Estado de cambios en el patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Nota	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 como se reportaron originalmente		23,017	\$2,301,697	\$163,298	\$536,581	\$1,423,134	\$4,424,710
Ajustes por corrección de error de años anteriores	27	-	-	-	(536,581)	1,101,406	564,825
Saldos al 31 de diciembre de 2017	27	<u>23,017</u>	<u>2,301,697</u>	<u>163,298</u>	<u>-</u>	<u>2,524,540</u>	<u>4,989,535</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	801,930	801,930
Revaluación de propiedades	11	-	-	-	721,181	-	721,181
Impuesto sobre la renta diferido sobre la revaluación		-	-	-	(177,175)	-	(177,175)
Total resultados integrales – reexpresados	27	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>544,006</u>	<u>801,930</u>	<u>1,345,936</u>
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	67,936	-	(67,936)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018 – reexpresados	27	<u>23,017</u>	<u>2,301,697</u>	<u>231,234</u>	<u>544,006</u>	<u>3,258,534</u>	<u>6,355,471</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	920,930	920,930
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(45,056)	45,056	-
Total resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,056)</u>	<u>965,986</u>	<u>920,930</u>
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	70,847	-	(70,847)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>23,017</u>	<u>\$2,301,697</u>	<u>\$302,081</u>	<u>\$498,950</u>	<u>\$4,153,673</u>	<u>\$7,256,401</u>

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



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

Estado de flujos de efectivo

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

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$ 920,930	\$ 801,930
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		740,380	780,229
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		-	(116,264)
Ganancia en venta de activos		(3,147)	(329)
Ingresos y gastos financieros, neto		393,581	452,940
Provisión para el impuesto sobre la renta	24	194,872	383,051
<i>Movimiento en el capital de trabajo operativo</i>			
(Aumento) disminución de activos			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	9,250
Otras cuentas por cobrar		(71,998)	(21,259)
Aumento (disminución) de pasivos			
Proveedores y otras cuentas por pagar		(171,219)	167,099
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(125,389)	(312,202)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		1,878,010	2,144,445
Intereses recibidos		442,776	461,309
Intereses pagados		(837,890)	(915,141)
Impuestos pagados		(150,126)	(127,616)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,332,770</u>	<u>1,562,997</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Pago de mejoras efectuadas en las propiedades de inversión		(601,011)	(173,329)
Efectivo recibido por la venta de vehículos		3,147	7,503
Recuperación de cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	283,956
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión		<u>(597,864)</u>	<u>118,130</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivo financiero por titularización		(927,942)	(835,540)
Pagos de préstamos bancarios		(300,965)	(196,411)
Préstamos bancarios recibidos		308,270	-
Efectivo recibido de partes relacionadas		413,268	-
Pagos de cuentas por pagar a largo plazo		-	(278,474)
Pagos de pasivos por arrendamiento		-	(395,176)
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo		(266,394)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>(773,763)</u>	<u>(1,705,601)</u>
Disminución neta en el efectivo		(38,857)	(24,474)
Efectivo al principio del año		<u>397,251</u>	<u>421,725</u>
Efectivo al final del año	8	<u>\$ 358,394</u>	<u>\$ 397,251</u>

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



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

Notas a los estados financieros

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

1. Información general

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (en adelante la Compañía) es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 1/2, Soyapango, San Salvador, El Salvador. La Compañía es subsidiaria de Casa de OroQ, S. A., del domicilio de Panamá. La controladora última del Grupo es Sigma Q Packaging, S. A., compañía domiciliada en Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 12 de febrero de 2020. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

Bases para la preparación de los estados financieros

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

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

Cambios en políticas contables y divulgaciones

a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2019, las siguientes normas y modificaciones a las normas:

- NIIF 16 - Arrendamientos (Nota 26)
- Modificaciones a la NIIF 9 - Características de pago anticipado con compensación negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Modificaciones a la NIC 19 - Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios.
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2015 - 2017
- Interpretación 23 - Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias



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

Notas a los estados financieros

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

b) *Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas*

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes actuales o futuros y en las transacciones futuras previsible.

- NIIF 17 - Contratos de seguros
- NIC 1 y NIC 8 - Definición de materialidad
- Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio
- Marco conceptual para la información financiera - revisado
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto

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

Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

Activos financieros

Clasificación

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

Reconocimiento inicial

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.

Costo amortizado

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

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

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



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

Notas a los estados financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Maquinaria y vehículos

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

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

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

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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



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

Notas a los estados financieros

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

Activos por derecho de uso

Hasta el año financiero 2018, los bienes adquiridos por medio de contratos de arrendamiento financiero, se clasificaron en la cuenta del activo Maquinaria y Vehículos. A partir del 1 de enero de 2019, estos bienes se reclasificaron, y desde esa fecha se reconocen como un activo por derecho de uso. Las nuevas adquisiciones son reconocidas cuando el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

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

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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



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

Notas a los estados financieros

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

Préstamos bancarios por pagar

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

Certificados de inversión y pasivo financiero por titularización por pagar a largo plazo

Los certificados de inversión y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos por arrendamiento

Hasta el año financiero 2018, el pasivo por los bienes adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero se clasificó en el balance como pasivo por arrendamientos financieros a largo plazo. A partir del 1 de enero de 2019, el saldo de estas obligaciones y las nuevas obligaciones por este concepto, se reconocen en la cuenta de pasivos por arrendamiento, en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

Los pasivos que surgen de bienes bajo un contrato de arrendamiento a partir del 1 de enero de 2019, se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

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

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación - Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación.

Beneficios por renuncia voluntaria - Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2019 asciende a 5 (2 al 31 de diciembre de 2018).

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

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

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

Capital social

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

Reserva legal

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

Distribución de dividendos

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

3. Administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

(i) Riesgo cambiario

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



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

Notas a los estados financieros

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

(ii) Riesgo de flujo de efectivo

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

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en \$58,401(\$53,001 en 2018) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

Riesgo de crédito

(i) Administración del riesgo

El riesgo de crédito se origina por el efectivo depositado en bancos y las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

Calificación de las instituciones financieras		2019	2018
EAAA (slv)	Banco de América Central	\$310,226	\$377,266
PABBB+	Banco LAFISE – Panamá	8,231	15,146
EAAA (slv)	Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	22,780	4,679
EAA+ (slv)	Banco Cuscatlán	1,998	-
EAA- (slv)	Banco G&T Continental	15,000	-
		<u>\$358,234</u>	<u>\$397,091</u>

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



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

Notas a los estados financieros

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

(ii) Exposición

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2019	2018
Efectivo	\$358,394	\$397,251
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>
	<u>\$412,057</u>	<u>\$450,914</u>

Riesgo de liquidez

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

Vencimiento de pasivos financieros

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

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 92,341	\$ 97,868	\$ 206,367	\$ 172,209	\$ 568,785
Cuentas por pagar comerciales	40,003	-	-	-	40,003
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	485,325	485,325
Certificados de inversión	-	-	-	3,500,000	3,500,000
Pasivos por arrendamiento	-	279,382	101,839	18,688	399,909
Pasivo financiero por titularización	<u>489,844</u>	<u>506,520</u>	<u>562,210</u>	<u>2,803,905</u>	<u>4,362,479</u>
Total pasivos financieros	<u>\$622,188</u>	<u>\$ 883,770</u>	<u>\$ 870,416</u>	<u>\$6,980,127</u>	<u>\$ 9,356,501</u>
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	\$101,848	\$ 101,744	\$ 145,811	\$ 212,077	\$ 561,480
Cuentas por pagar comerciales	211,221	-	-	-	211,221
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,815	41,629	-	135,000	197,444
Certificados de Inversión	-	-	-	3,500,000	3,500,000
Arrendamientos financieros	-	427,764	118,012	120,527	666,303
Pasivo por financiero titularización	<u>454,543</u>	<u>471,097</u>	<u>987,363</u>	<u>3,377,419</u>	<u>5,290,422</u>
Total pasivos financieros	<u>\$788,427</u>	<u>\$1,042,234</u>	<u>\$1,251,186</u>	<u>\$7,345,023</u>	<u>\$10,426,870</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

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

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Total deuda por pagar (Nota 13, 14, 15, 16 y 17)	\$ 8,831,173	\$10,018,205
Menos - Efectivo	<u>(358,394)</u>	<u>(397,251)</u>
Deuda neta	8,472,779	9,620,954
Patrimonio	<u>6,958,165</u>	<u>6,168,315</u>
Capital	<u>\$15,430,944</u>	<u>\$15,789,269</u>
Razón de endeudamiento	<u>54.9%</u>	<u>60.1%</u>

5. Unidad monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

6. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

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



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

Notas a los estados financieros

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

7. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en categorías se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	Valor en libros al 2019	Valor en libros al 2018
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 358,394	\$ 397,251
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Activos financieros al costo amortizado	53,663	53,663
Préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$3,912,057</u>	<u>\$ 3,950,914</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 40,003	\$ 211,221
Préstamos bancarios por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	568,785	561,480
Préstamos y cuentas por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	485,325	197,444
Pasivos financieros por titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	4,362,479	5,290,422
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	399,909	666,303
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$9,356,501</u>	<u>\$10,426,870</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2 - Mediciones basadas en variables de mercado que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3 - Mediciones no basadas en variables de mercado observables para el activo o pasivo.



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

Notas a los estados financieros

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

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

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

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, certificados de inversión a largo plazo y pasivos por arrendamientos, se divulgan en las Notas 9, 13, 14, 15, 16 y 17, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.

8. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2019	2018
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	138,380	177,237
Disponible restringido	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$358,394</u>	<u>\$397,251</u>

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.

Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FTRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso de que sea necesario.

9. Transacciones con partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

	2019	2018
Compañía controladora		
Cuentas por pagar	<u>\$ 485,325</u>	<u>\$ 135,000</u>
Otras partes relacionadas		
Cuentas por cobrar	<u>\$ 53,663</u>	<u>\$ 53,663</u>
Cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>\$ 62,444</u>
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$3,500,000</u>	<u>\$3,500,000</u>



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

Notas a los estados financieros

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

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

Préstamos por cobrar a largo plazo - Las condiciones de los préstamos por cobrar a largo plazo a una compañía relacionada, son las siguientes condiciones:

- a) Préstamo mercantil otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, 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.
- b) Préstamo mercantil otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés 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, la Compañía recibió un cobro anticipado por \$500,000.

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

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los préstamos por cobrar a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$3,474,699</u>	<u>\$3,238,515</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	2019	2018
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	<u>\$2,872,931</u>	<u>\$2,777,021</u>
Ingresos por intereses	<u>\$ 442,776</u>	<u>\$ 461,309</u>



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

Notas a los estados financieros

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

Compensación al personal gerencial clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

	2019	2018
Beneficios a corto plazo	<u>\$91,140</u>	<u>-</u>

10. Propiedades de inversión

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

	Terrenos	Edificios e Instalaciones	Construcciones en proceso	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2018				
Saldos netos al inicio del año	\$3,356,501	\$3,928,067	-	\$7,284,568
Adiciones	-	-	\$133,140	133,140
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>221,744</u>	<u>(105,480)</u>	-	<u>116,264</u>
Saldos netos al final de año	<u>\$3,578,245</u>	<u>\$3,822,587</u>	<u>\$133,140</u>	<u>\$7,533,972</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	3,578,245	\$3,822,587	\$133,140	\$7,533,972
Adiciones	-	192,287	-	192,287
Traslados	<u>-</u>	<u>133,140</u>	<u>(133,140)</u>	<u>-</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$3,578,245</u>	<u>\$4,148,014</u>	<u>-</u>	<u>\$7,726,259</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión comprenden seis inmuebles, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 13).

En el año 2018, la Compañía registró un incremento por \$116,264 en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 3.



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

Notas a los estados financieros

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

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

	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,016,196</u>	<u>\$1,016,196</u>
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	<u>\$ 76,898</u>	<u>\$ 76,898</u>

11. Maquinaria y vehículos

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehículos	Total
Al 31 de diciembre de 2017			
Costo	\$7,555,089	\$426,105	\$7,981,194
Depreciación acumulada	<u>(1,443,661)</u>	<u>(257,180)</u>	<u>(1,700,841)</u>
Valor neto en libros	<u>\$6,111,428</u>	<u>\$168,925</u>	<u>\$6,280,353</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2018			
Saldos netos al inicio del año	\$6,111,428	\$168,925	\$6,280,353
Adiciones	2,397	37,792	40,189
Retiros	-	(7,174)	(7,174)
Depreciación	(696,306)	(83,923)	(780,229)
Revaluación	<u>721,179</u>	<u>-</u>	<u>721,179</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$6,138,698</u>	<u>\$115,620</u>	<u>\$6,254,318</u>
Al 31 de diciembre de 2018			
Al costo	\$7,557,276	\$424,758	\$7,982,034
Revaluación	721,179	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(2,139,757)</u>	<u>(309,138)</u>	<u>(2,448,895)</u>
Valor neto en libros	<u>\$6,138,698</u>	<u>\$115,620</u>	<u>\$6,254,318</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019			
Saldos netos al inicio del año	\$6,138,698	\$115,620	\$6,254,318
Reclasificación al activo por derecho de uso	(1,024,159)	-	(1,024,159)
Adiciones	365,885	42,624	408,509
Depreciación	<u>(464,123)</u>	<u>(72,515)</u>	<u>(536,638)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$5,016,301</u>	<u>\$ 85,729</u>	<u>\$5,102,030</u>
Al 31 de diciembre de 2019			
Costo	\$6,899,002	\$293,438	\$7,192,440
Revaluación	721,179	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(2,603,880)</u>	<u>(207,709)</u>	<u>(2,811,589)</u>
Valor neto en libros	<u>\$5,016,301</u>	<u>\$ 85,729</u>	<u>\$5,102,030</u>

Al 31 de diciembre de 2018 maquinaria con un valor neto en libros por \$1,024,159, fue adquirida por medio de contratos de arrendamiento financiero (véase Nota 15). Este saldo ha sido reclasificado a partir del 1 de enero de 2019 a la cuenta activo por derecho de uso.



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

Notas a los estados financieros

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

Toda la maquinaria y vehículos han sido otorgados en arrendamiento y subarrendamiento a compañías relacionadas. Los términos y condiciones principales de estos arrendamientos se describen en la Nota 19.

En el año 2018, la Compañía registró un incremento por \$721,179 en el valor en libros de la maquinaria industrial, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de bienes similares y aplicando el enfoque del costo. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 3.

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,735 (Nota 14).

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

	2019	2018
Maquinaria		
Costo	\$6,357,021	\$7,557,276
Depreciación acumulada	<u>(2,112,107)</u>	<u>(2,139,757)</u>
Valor neto en libros	<u>\$4,244,914</u>	<u>\$5,417,519</u>

12. Activo por derecho de uso

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

	Maquinaria industrial
Al 1 de enero de 2019	
Al costo	\$1,566,140
Amortización por derecho de uso	<u>(541,981)</u>
Valor neto en libros	<u>\$1,024,159</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019	
Saldos netos al inicio del año	\$1,024,159
Amortización del año	<u>(203,858)</u>
Saldos neto al final del año	<u>\$ 820,301</u>
Al 31 de diciembre de 2019	
Al costo	\$1,566,140
Amortización por derecho de uso	<u>(745,839)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 820,301</u>



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

Notas a los estados financieros

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

13. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

El 6 de diciembre de 2013, la Compañía suscribió con Ricorp Titularizadora, S. A. un contrato de titularización mediante el cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana cero uno (FRTIME01), por un monto de \$9,300,000, mediante 2 tramo; el tramo 1, por un monto de \$6,510,000 a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7%, y el tramo 2, por un monto de \$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%.

El Fondo de Titularización FRTIME 01 se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue AA-, con fecha de referencia 30 de junio de 2019.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

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

El financiamiento recibido por la Compañía mediante este fondo de titularización, fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (véase Nota 10 y 11).

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

	2019	2018
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ 996,363	\$ 925,640
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$3,366,116	\$4,364,782



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

Notas a los estados financieros

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

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

	2019	2018
Hasta un año	\$ 996,363	\$ 925,640
Entre uno y dos años	562,210	987,363
Entre dos y cinco años	<u>2,803,906</u>	<u>3,377,419</u>
	<u>\$4,362,479</u>	<u>\$5,290,422</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Pasivo financiero por titularización	<u>\$3,367,991</u>	<u>\$3,863,489</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

14. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	2019	2018
Pasivos corrientes		
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$190,222</u>	<u>\$203,178</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$378,563</u>	<u>\$358,302</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	2019	2018
Dentro de un año	\$190,222	\$203,178
Entre uno y dos años	206,366	358,302
Entre dos y cinco años	<u>172,197</u>	<u>-</u>
	<u>\$568,785</u>	<u>\$561,480</u>



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

Notas a los estados financieros

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

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.0% (6.5% al 31 de diciembre de 2018), y con último vencimiento en el año 2022. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los préstamos por pagar a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Préstamos por pagar	<u>\$568,673</u>	<u>\$561,480</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Arrendamientos financieros a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por contratos de arrendamientos financieros:

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

	2018
Pagos de arrendamiento:	
Un año o menos	\$269,259
Entre uno y cinco años	<u>442,970</u>
	712,229
Menos - cargos financieros futuros	<u>(45,926)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$666,303</u>
	2018
Pasivos corrientes	
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	<u>\$239,764</u>
Pasivos no corrientes	
Porción no corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	<u>\$426,539</u>

Cobros futuros mínimos de los subarrendamientos

Al 31 de diciembre de 2018, los activos adquiridos por medio de estos contratos de arrendamientos financieros, estaban subarrendados a compañías relacionadas, y los cobros futuros mínimos a esa fecha por estos subarrendamientos ascendían a \$1,033,034.



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

Notas a los estados financieros

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

Términos principales de los contratos de arrendamiento

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

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2018, de los arrendamientos financieros a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable 2018
Arrendamientos financieros a largo plazo	<u>\$542,987</u>

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

16. Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía arrendaba maquinaria industrial con un importe neto en libros de \$1,024,159, bajo contratos de arrendamiento financiero que expiraban en un plazo de tres años. Según los términos de los contratos de arrendamiento, la Compañía tiene la opción de adquirir los activos arrendados al vencimiento de los arrendamientos. Los pasivos por arrendamiento financiero se incluyeron en la cuenta arrendamientos financieros a largo plazo hasta el 31 de diciembre de 2018, y se han reclasificado a la cuenta pasivos por arrendamiento a partir del 1 de enero de 2019 como resultado del proceso de adopción de la nueva norma de arrendamiento NIIF 16. Véase la Nota 26 en la que divulga más información sobre los efectos del cambio en la política contable para arrendamientos.

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y al 1 de enero de 2019 es la siguiente:

	2019	1 de enero 2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$176,558</u>	<u>\$239,764</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$223,351</u>	<u>\$426,539</u>

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2019, por estos subarrendamientos ascendían a \$577,011.



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

Notas a los estados financieros

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

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y al 1 de enero de 2019, de los pasivos por arrendamiento, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	1 de enero 2019
Pasivos por arrendamiento	<u>\$325,896</u>	<u>\$542,987</u>

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

17. Certificados de inversión por pagar

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

Tramo I

El tramo I de la emisión de Certificados de Inversión por \$2,000,000 fue negociado el 28 de octubre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 1,568 días, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 de 11.86% anual (10.31% anual al 31 de diciembre de 2018). Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica

Tramo II

El tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000 fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 y 2018 del 11.01% anual. Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A, con fecha de referencia 30 de junio de 2019.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los certificados de inversión por pagar, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Certificados de inversión por pagar	<u>\$2,820,387</u>	<u>\$2,634,398</u>



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

Notas a los estados financieros

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

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

18. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía asciende a \$2,301,697, representado por 23,017 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de \$100 cada una. El capital social mínimo es de \$2,000.

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2019 la reserva legal asciende a \$302,081 (\$231,234 al 31 de diciembre de 2018), y representa el 13.1% (10% al 31 de diciembre de 2018) del capital social.

19. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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

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

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

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2019	2018
Maquinaria y vehículos	\$1,577,691	\$1,481,781
Propiedades de inversión	1,016,196	1,016,196
Activo por derecho de uso	<u>279,044</u>	<u>279,044</u>
	<u>\$2,872,931</u>	<u>\$2,777,021</u>



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

Notas a los estados financieros

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2019	2018
Dentro de 1 año	\$2,802,564	\$ 2,873,907
Entre 1 y 2 años	2,546,261	2,802,564
Entre 2 y 3 años	2,074,833	2,546,261
Entre 3 y 4 años	1,639,751	2,074,833
Entre 4 y 5 años	10,529	1,639,751
Más de 5 años	-	10,529
	<u>\$9,073,938</u>	<u>\$11,947,845</u>

20. Costos de arrendamientos

Un resumen de los costos directos de los arrendamientos, es el siguiente:

	2019	2018
Depreciación	\$740,380	\$780,229
Gastos de mantenimiento	133,020	142,811
Otros costos	<u>116,424</u>	<u>13,609</u>
	<u>\$989,824</u>	<u>\$936,649</u>

21. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos es el siguiente:

	2019	2018
Gastos de personal	\$179,138	\$ 97,950
Honorarios	39,410	30,492
Otros	<u>20,431</u>	<u>12,155</u>
	<u>\$238,979</u>	<u>\$140,597</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2019	2018
Sueldos y salarios	\$163,251	\$86,662
Seguridad social y pensiones	14,418	8,259
Seguros médicos	1,469	1,749
Indemnización	-	1,280
	<u>\$179,138</u>	<u>\$97,950</u>



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

Notas a los estados financieros

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

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fue de 5 (2 en 2018).

22. Otros gastos

Un resumen de los otros gastos es el siguiente:

	2019	2018
Comisiones	\$ 50,227	\$ 54,755
Honorarios por servicios	73,500	97,820
Otros gastos	<u>11,018</u>	<u>25,543</u>
	<u>\$134,745</u>	<u>\$178,118</u>

23. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros, es el siguiente:

	2019	2018
Ingresos por intereses	\$ 442,776	\$ 461,309
Gastos por intereses	(836,281)	(909,766)
Comisiones bancarias	<u>(76)</u>	<u>(4,483)</u>
	<u>\$(393,581)</u>	<u>\$(452,940)</u>

Ingresos por intereses - corresponden a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 9).

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 13, 14, 15, 16 y 17).

24. Impuesto sobre la renta

Los componentes del gasto por impuesto sobre renta se muestran a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente	\$161,641	\$148,280
Impuesto sobre la renta diferido	<u>33,231</u>	<u>234,771</u>
	<u>\$194,872</u>	<u>\$383,051</u>

Las provisiones de gastos para impuesto sobre la renta correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han calculado como se presenta a continuación:



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

Notas a los estados financieros

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

	2019	2018
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad contable (a la tasa de impuesto vigente del 30%)	\$334,741	\$355,494
Efecto fiscal por:		
Gastos no deducibles	53,387	92,552
Constitución de la reserva legal	(21,254)	(20,381)
Ingresos no gravables	<u>(172,002)</u>	<u>(184,552)</u>
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>\$194,872</u>	<u>\$383,051</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>17.46%</u>	<u>32.33%</u>

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

Diferencias temporarias	2019				2018			
	Saldo inicial	Reclasificación 1 de enero 2019	Reconocido en resultados	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en patrimonio	Saldo final
Activo por impuesto sobre la renta diferido								
Pasivo por arrendamiento	\$ 199,891	-	\$(71,929)	\$ 127,962	\$ 318,444	\$(118,553)	-	\$ 199,891
	<u>199,891</u>	<u>-</u>	<u>(71,929)</u>	<u>127,962</u>	<u>318,444</u>	<u>(118,553)</u>	<u>-</u>	<u>199,891</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido								
Activo por derecho de uso	-	306,987	(66,249)	240,738	-	-	-	-
Propiedades de inversión	223,989	-	4,551	228,540	150,347	73,642	-	223,989
Maquinaria y vehículos	<u>871,576</u>	<u>(306,987)</u>	<u>23,000</u>	<u>587,589</u>	<u>651,825</u>	<u>42,576</u>	<u>\$177,175</u>	<u>871,576</u>
	<u>1,095,565</u>	<u>-</u>	<u>(38,698)</u>	<u>1,056,867</u>	<u>802,172</u>	<u>116,218</u>	<u>177,175</u>	<u>1,095,565</u>
	<u>\$(895,674)</u>	<u>-</u>	<u>\$(33,231)</u>	<u>\$(928,905)</u>	<u>\$(483,728)</u>	<u>\$ 234,771</u>	<u>\$177,175</u>	<u>\$(895,674)</u>

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2019	2018
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 67,005	\$ 71,929
A recuperar después de 12 meses	<u>60,957</u>	<u>127,962</u>
	<u>\$ 127,962</u>	<u>\$ 199,891</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	\$ 19,285	\$ 7,348
A liquidar después de 12 meses	<u>1,037,582</u>	<u>1,088,217</u>
	<u>1,056,867</u>	<u>1,095,565</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$ 928,905</u>	<u>\$ 895,674</u>

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

Notas a los estados financieros

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

Contribución especial para la seguridad ciudadana

Con fecha 29 de octubre de 2015, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto Legislativo N°161 que contiene la "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana". El objeto de esta Ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes; tiene por hecho generador la obtención de las ganancias netas iguales o mayores a \$500,000 y se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el monto total de las mismas. La Compañía no ostenta la categoría de "gran contribuyente" otorgada por el Ministerio de Hacienda y, por lo tanto, no está sujeta a esta contribución especial.

25. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	2019	2018
Revaluación de maquinaria	-	\$721,179
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	-	\$582,722

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por Titularización	Préstamos bancarios por pagar a largo plazo	Cuenta por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	\$6,125,961	\$757,891	\$278,474	\$3,500,000	\$1,061,479	\$11,723,805
Préstamos pagados	(835,540)	(196,411)	(278,474)	-	-	(1,310,425)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(395,176)	(395,176)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5,290,421	561,480	-	3,500,000	666,303	10,018,204
Préstamos recibidos	-	308,270	413,268	-	-	721,538
Préstamos pagados	(927,942)	(300,966)	-	-	-	(1,228,907)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(266,394)	(266,394)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$4,362,479</u>	<u>\$568,785</u>	<u>\$413,268</u>	<u>\$3,500,000</u>	<u>\$ 399,909</u>	<u>\$ 9,244,441</u>

26. Adopción de NIIF 16 – Arrendamientos

Esta nota explica el impacto de la adopción de la NIIF 16 – Arrendamientos, en los estados financieros de la Compañía.

Como se indica en la Nota 2, la Compañía ha adoptado la NIIF 16 - Arrendamientos, retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, por lo tanto, la información comparativa para el año 2018 no ha sido reexpresada de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la NIIF 16. Las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se han reconocido en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2.



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

Notas a los estados financieros

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

Al adoptar la NIIF 16 para los arrendamientos previamente clasificados como financieros, en los cuales la Compañía es la arrendataria, el importe en libros de los activos en arrendamiento y el pasivo por arrendamiento inmediatamente antes de la fecha de la transición a la NIIF 16, fueron reconocidos como el valor en libros del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. Los principios de medición de la NIIF 16 se aplican solo después de esa fecha. Este cambio solo implicó la reclasificación del saldo del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamientos, y no resultó en ajustes a las utilidades acumuladas, en la fecha de la aplicación inicial.

La Compañía no había adquirido bienes bajo contratos de arrendamiento operativo a la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

(i) Soluciones prácticas aplicadas

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, la Compañía utilizó la siguiente solución práctica permitida por esa norma:

La Compañía ha optado por no reevaluar si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Para los contratos celebrados antes de la fecha de transición, la Compañía se basó en su evaluación realizada aplicando la NIC 17 y la CINIIF 4 - "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento".

(ii) Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019

El cambio en la política contable de arrendamientos afectó los siguientes elementos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

- Maquinaria y vehículos: disminución en \$1,024,159
- Activo por derecho de uso: aumento en \$1,024,159
- Arrendamientos financieros a largo plazo: disminución en \$666,303
- Pasivos por arrendamientos: aumento en \$666,303

Gastos de arrendamientos

El estado de resultados integrales muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos:

	2019	2018
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso -		
Maquinaria	\$203,858	-
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	50,354	-
Total	<u>\$254,212</u>	<u>-</u>



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

Notas a los estados financieros

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

27. Reexpresión de estados financieros comparativos

Con el propósito de conformar los estados financieros a las Normas Internacionales de Información Financiera, algunos saldos del estado de situación financiera comparativo al 31 de diciembre de 2018 y del estado de resultados integrales comparativo, por el año terminado en esa fecha, han sido reexpresados para corregir los efectos de errores de años anteriores, y reclasificados, como se muestra a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2018 como se reportaron previamente	Efecto de la reexpresión y reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2018 reexpresados y reclasificados
Estado de situación financiera			
Efectivo	\$ 177,397	\$ 219,854	\$ 397,251
Disponible restringido	\$ 219,854	\$ (219,854)	-
Propiedad planta y equipo, neto	\$13,763,733	\$ (13,763,733)	-
Propiedades de inversión, neto	-	\$ 7,533,972	\$7,533,972
Maquinaria y vehículos, neto	-	\$ 6,254,320	\$6,254,320
Activo por impuesto sobre la renta diferido	\$ 199,891	\$ (199,891)	-
Cuentas por pagar comerciales	\$ 247,941	\$ (36,270)	\$ 211,221
Intereses por pagar	-	\$ 36,270	\$ 36,270
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	\$ 1,344,688	\$ 449,014	\$ 895,674
Superávit por revaluación	\$ 1,511,536	\$ (967,530)	\$ 544,006
Utilidades retenidas	\$ 2,017,322	\$ 1,241,212	\$3,258,534
Estado del resultado integral			
Costo de servicios de arrendamiento	\$(1,747,658)	\$ 811,009	\$ (936,649)
Otros gastos	-	\$ (178,118)	\$ (178,118)
Otros ingresos (gastos) netos	\$ 81,748	\$ (81,748)	-
Otros ingresos – ganancias por valor razonable	-	\$ 116,264	\$ 116,264
Ingresos financieros	-	\$ 461,309	\$ 461,309
Gastos financieros	-	\$ (914,249)	\$ (914,249)
Otros resultados integrales	\$ 1,303,903	\$ 759,837	\$ 544,066
Resultado integral total del ejercicio	\$ 1,944,722	\$ (598,786)	\$1,345,936

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

Notas a los estados financieros

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

Los errores de años anteriores que han sido corregidos en forma retrospectiva, se explican a continuación:

- a) Los cambios por la medición al valor razonable de las propiedades de inversión fueron reconocidos en los otros resultados integrales como superávit por revaluación y debieron reconocerse en los resultados del ejercicio.
- b) Las propiedades de inversión, edificios específicamente, se estaban depreciando con base en el método de línea y conforme al modelo de valor razonable no aplica la depreciación.

La naturaleza de las reclasificaciones efectuadas entre cuentas de los estados financieros, se explica a continuación:

Estado de situación financiera

- a) Reclasificación del efectivo restringido al saldo de efectivo, en este caso solo era necesario la divulgación de la existencia de esa restricción en las notas a los estados financieros.
- b) Reclasificación de las propiedades de inversión a una cuenta separada de la propiedad, planta y equipo, conforme a lo requerido en las NIIF es activo diferente
- c) Reclasificación del activo por impuesto sobre la renta diferido para presentarlo neto del pasivo por ese mismo concepto, conforme a lo establecido en las NIIF.
- d) Reclasificación de los intereses por pagar en una cuenta separada de las cuentas por pagar comerciales.

Estado de resultados integrales

- a) Reclasificación de algunos costos de arrendamientos a las cuentas de gastos financieros y de otros gastos de operación, porque no estaban directamente relacionados a la prestación de los servicios de arrendamiento.
- b) Reclasificación para separar los otros ingresos de los otros gastos, y para presentar en forma bruta los montos de ingresos y gastos financieros.
- c) Reclasificación para presentar los otros resultados integrales en forma neta del efecto del impuesto sobre la renta diferido correspondiente a las revaluaciones.

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 veintiun días del mes de abril del dos mil veintiuno



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

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

Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros

31 de diciembre de 2020

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

Contenido
31 de diciembre de 2020

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 38



Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., (la Compañía) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020;
- El estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

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

Independencia

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





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

Asuntos claves de auditoría

Son asuntos claves de auditoría aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p>Ingresos por arrendamientos</p> <p>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, la Compañía reconoció ingresos por arrendamientos por \$2,943,048. Nos enfocamos en estos ingresos debido a que representan un monto importante en los resultados del año, y como se explica en la Nota 20 a los estados financieros, corresponden a contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas. El reconocimiento de los ingresos depende de la apropiada clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros, los cuales requieren la aplicación de juicios subjetivos por parte de la Gerencia de la Compañía basados en los acuerdos contractuales y en estimaciones sobre hechos futuros.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los ingresos por arrendamientos fueron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificamos, con base en pruebas selectivas, que mensualmente el ingreso por arrendamientos estuviera conciliado con los saldos en la contabilidad.• Evaluamos los términos de los principales contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y las conclusiones de la administración para su clasificación como arrendamiento operativo con base a lo establecido por la NIIF 16 -Arrendamientos, y las encontramos razonables.• Con base en pruebas selectivas de una muestra de facturación de arrendamientos durante el año 2020, verificamos que el monto de los ingresos facturados correspondiera a los montos según los contratos de arrendamiento y que las partidas contables para el registro de los ingresos estuvieran debidamente autorizadas.• Efectuamos una prueba sustantiva analítica tomando en consideración los cánones y términos globales de los contratos de arrendamiento suscritos con partes relacionadas y lo comparamos con los ingresos presentados en los estados financieros.• Efectuamos procedimiento de corte de facturación para obtener evidencia del reconocimiento del ingreso en el período apropiado. Este procedimiento de corte consistió en efectuar pruebas selectivas sobre los ingresos por arrendamientos reconocidos en fechas previas y posteriores al 31 de diciembre de 2020, y evaluar, mediante el análisis de la documentación de soporte que el momento de reconocimiento del ingreso fuese apropiado.





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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

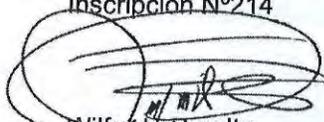
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad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

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

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

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

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



Wilfredo Peralta
Socio

10 de febrero de 2021



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

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

	Notas	31 de diciembre de	
		2020	2019
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	8	\$ 268,409	\$ 358,394
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	9	3,005,608	34,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	53,663	53,663
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	10	4,350,000	-
Gastos pagados por anticipado		140,849	84,230
Total de los activos corrientes		7,818,529	531,075
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	10	1,500,000	3,500,000
Propiedades de inversión, neto	11	7,808,657	7,726,259
Maquinaria y vehículos, neto	12	5,135,506	5,102,030
Activo por derecho de uso	13	621,417	820,301
Total de los activos no corrientes		15,065,580	17,148,590
Total de los activos		\$22,884,109	\$17,679,665
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	\$ 562,211	\$ 996,363
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	15	860,324	190,222
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	103,215	176,558
Papel bursátil por pagar a corto plazo	17	6,515,000	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	436,684	485,325
Cuentas por pagar comerciales		82,388	40,003
Intereses por pagar		34,664	34,735
Impuesto sobre la renta por pagar		161,658	103,123
Total de los pasivos corrientes		8,756,144	2,026,329
Pasivos no corrientes:			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	2,803,905	3,366,116
Préstamos bancarios a largo plazo	15	341,177	378,563
Pasivo por arrendamiento	16	120,135	223,351
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	18	1,500,000	3,500,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	25	1,039,717	928,905
Total de los pasivos no corrientes		5,804,934	8,396,935
Total de los pasivos		14,561,078	10,423,264
Patrimonio:			
Capital social	19	2,301,697	2,301,697
Reserva legal	19	394,607	302,081
Superávit por revaluación		462,892	498,950
Utilidades retenidas		5,163,835	4,153,673
Total del patrimonio		8,323,031	7,256,401
Total de los pasivos más patrimonio		\$22,884,109	\$17,679,665

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



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

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

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2020	2019
Ingresos por arrendamientos	20	\$2,943,048	\$2,872,931
Costo de arrendamientos	21	<u>(997,277)</u>	<u>(989,824)</u>
Utilidad bruta		<u>1,945,771</u>	<u>1,883,107</u>
Otros ingresos			
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		106,199	-
Ganancia por ajuste al valor razonable		<u>82,938</u>	<u>-</u>
		<u>189,137</u>	<u>-</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	22	(283,751)	(238,979)
Otros gastos	23	<u>(158,132)</u>	<u>(134,745)</u>
		<u>(441,883)</u>	<u>(373,724)</u>
Utilidad de operación		1,693,025	1,509,383
Gastos financieros, neto	24	<u>(289,484)</u>	<u>(393,581)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,403,541	1,115,802
Impuesto sobre la renta	25	<u>(336,911)</u>	<u>(194,872)</u>
Resultado del ejercicio - Utilidad neta		1,066,630	920,930
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$1,066,630</u>	<u>\$ 920,930</u>

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



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

Estado de cambios en el patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Nota	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 – reexpresados		<u>23,017</u>	<u>\$2,301,697</u>	<u>\$231,234</u>	<u>\$544,006</u>	<u>\$3,258,534</u>	<u>\$6,335,471</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	920,930	920,930
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(45,056)	45,056	-
Total resultados integrales		-	-	-	(45,056)	965,986	920,930
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	70,847	-	(70,847)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>23,017</u>	<u>2,301,697</u>	<u>302,081</u>	<u>498,950</u>	<u>4,153,673</u>	<u>7,256,401</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	1,066,630	1,066,630
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(36,058)	36,058	-
Total resultados integrales		-	-	-	(36,058)	36,058	1,066,630
Otras transacciones - Traslado a la reserva legal		-	-	92,526	-	(92,526)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>23,017</u>	<u>\$2,301,697</u>	<u>\$394,607</u>	<u>\$462,892</u>	<u>\$5,163,835</u>	<u>\$8,323,031</u>

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



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

Estado de flujos de efectivo

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

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$1,066,630	\$ 920,930
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		725,909	740,380
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		(82,398)	-
Ganancia en venta de activos		(8,935)	(3,147)
Ingresos y gastos financieros, neto		231,301	393,581
Provisión para el impuesto sobre la renta	25	336,911	194,872
<i>Movimiento en el capital de trabajo operativo</i>			
(Aumento) disminución de activos			
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(2,970,820)	4,306
Gastos pagados por anticipado		(56,619)	(76,304)
Aumento (disminución) de pasivos			
Proveedores y otras cuentas por pagar		<u>42,395</u>	<u>(172,752)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		(715,626)	2,001,866
Intereses recibidos		639,310	442,776
Intereses pagados		(870,611)	(836,357)
Impuestos pagados		<u>(167,645)</u>	<u>(150,126)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1,114,572)</u>	<u>1,458,159</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(2,350,000)	-
Adquisiciones de maquinaria		(560,501)	(601,011)
Efectivo recibido por la venta de vehículos		<u>8,935</u>	<u>3,147</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(2,901,566)</u>	<u>(597,864)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivo financiero por titularización	26	(996,363)	(927,942)
Pagos de préstamos bancarios	26	(1,173,420)	(300,965)
Pago de préstamo otorgado por parte relacionada	26	(48,641)	(125,389)
Pago de certificados de inversión a largo plazo	26	(2,000,000)	-
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	26	6,515,000	-
Préstamos bancarios recibidos	26	1,806,136	308,270
Efectivo recibido de partes relacionadas		-	413,268
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo	26	<u>(176,559)</u>	<u>(266,394)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento		<u>3,926,153</u>	<u>(899,152)</u>
Disminución neta en el efectivo		(89,985)	(38,857)
Efectivo al principio del año		<u>358,394</u>	<u>397,251</u>
Efectivo al final del año		<u>\$ 268,409</u>	<u>\$ 358,394</u>

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

1. Información general

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

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

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 9 de febrero de 2021. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

Bases para la preparación de los estados financieros

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

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

Cambios en políticas contables y divulgaciones

a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2020, las siguientes normas y modificaciones a las normas:

- Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8
- Definición de negocio - Modificaciones a la NIIF 3
- Reforma de la Tasa de Interés de Referencia - Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39
- Marco conceptual para la información financiera revisado



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

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

Notas a los estados financieros

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

b) *Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas*

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2020 y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

- NIIF 17 - Contratos de seguros
- Concesiones de renta relacionadas con COVID-19 - Modificaciones a la NIIF 16
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes Modificaciones a la NIC 1
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16
- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato Modificaciones a la NIC 37
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

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

Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

Activos financieros

Clasificación

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

Reconocimiento inicial

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, los préstamos por cobrar a clientes y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.

Costo amortizado

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

Préstamos por cobrar a clientes

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

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Maquinaria y vehículos

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

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

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

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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

Activos por derecho de uso

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

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

Préstamos bancarios por pagar

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

Certificados de inversión, papel bursátil y pasivo financiero por titularización por pagar a largo plazo

Los certificados de inversión, papel bursátil y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos por arrendamiento

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación - Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación, durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han pagado este tipo de compensaciones.

Beneficios por renuncia voluntaria - Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5 (5 al 31 de diciembre de 2019).

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

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos por operaciones financieras

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

Capital social

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

Reserva legal

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

Distribución de dividendos

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

3. Administración del riesgo financiero

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

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

Riesgo de mercado

(i) *Riesgo cambiario*

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

(ii) *Riesgo de flujo de efectivo*

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

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en \$8,706 (\$58,401 en 2019) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

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

(i) *Garantía colateral*

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no mantiene garantías colaterales por activos financieros pignorados.



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

Notas a los estados financieros

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

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

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

	2020	2019
Préstamos por cobrar a clientes (deudores) que tienen clasificación crediticia y están al día en sus pagos		
Cientes sin retrasos en sus pagos (COQ1)	<u>\$2,966,788</u>	<u>-</u>

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

Considerando la calidad crediticia que muestran los saldos a cargo de clientes, conforme a las bases y políticas utilizadas por la Compañía, no ha sido necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor de los préstamos por cobrar durante el año 2020.

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

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

	2020	2019
Calificación de las instituciones financieras		
EAAA (slv) Banco de América Central	\$258,271	\$310,226
PABBB+ Banco LAFISE – Panamá	49	8,231
EAAA (slv) Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	901	22,780
EAA+ (slv) Banco Cuscatlán	1,997	1,997
EAA- (slv) Banco Promerica	3,225	-
EAA- (slv) Banco G&T Continental	<u>3,806</u>	<u>15,000</u>
	<u>\$268,249</u>	<u>\$358,234</u>

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

(ii) *Exposición*

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2020	2019
Efectivo	\$ 268,409	\$ 358,394
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	5,850,000	3,500,000
Préstamos por cobrar a clientes	2,966,788	-
Otras cuentas por cobrar	38,820	34,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>
	<u>\$9,177,680</u>	<u>\$3,946,845</u>

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

Notas a los estados financieros

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

Riesgo de liquidez

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

Vencimiento de pasivos financieros

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

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$ 477,052	\$383,272	\$ 277,461	\$ 63,716	\$ 1,201,501
Papel bursátil	6,515,000	-	-	-	6,515,000
Cuentas por pagar comerciales	82,388	-	-	-	82,388
Cuentas por pagar a partes relacionadas	436,684	-	-	-	436,684
Certificados de inversión	-	-	-	1,500,000	1,500,000
Pasivos por arrendamiento	59,057	44,158	120,135	-	223,350
Pasivo financiero por titularización	<u>276,039</u>	<u>286,172</u>	<u>607,313</u>	<u>2,196,592</u>	<u>3,366,116</u>
Total pasivos financieros	<u>\$7,846,220</u>	<u>\$713,602</u>	<u>\$1,004,909</u>	<u>\$3,760,308</u>	<u>\$13,325,039</u>
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 92,341	\$ 97,881	\$ 206,367	\$ 172,196	\$ 568,785
Cuentas por pagar comerciales	40,003	-	-	-	40,003
Cuentas por pagar a partes relacionadas	485,325	-	-	-	485,325
Certificados de inversión	-	-	-	3,500,000	3,500,000
Pasivos por arrendamiento	-	179,558	101,839	118,512	399,909
Pasivo financiero por titularización	<u>489,844</u>	<u>506,519</u>	<u>562,210</u>	<u>2,803,906</u>	<u>4,362,479</u>
Total pasivos financieros	<u>\$1,107,513</u>	<u>\$783,958</u>	<u>\$ 870,416</u>	<u>\$6,594,614</u>	<u>\$ 9,356,501</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

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

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Total deuda por pagar (Nota 14, 15, 16, 17 y 18)	\$12,805,967	\$ 8,831,173
Menos - Efectivo	<u>(268,409)</u>	<u>(358,394)</u>
Deuda neta	12,537,558	8,472,779
Patrimonio	<u>8,323,031</u>	<u>7,256,401</u>
Capital	<u>\$20,860,589</u>	<u>\$15,729,180</u>
Razón de endeudamiento	<u>60.10%</u>	<u>53.87%</u>

5. Unidad monetaria

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

6. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

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



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

Notas a los estados financieros

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

7. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en categorías se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	Valor en libros al 2020	Valor en libros al 2019
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 268,409	\$ 358,394
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Activos financieros al costo amortizado	53,663	53,663
Préstamos por cobrar a relacionadas a corto plazo	Activos financieros al costo amortizado	4,350,000	-
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	Activos financieros al costo amortizado	3,005,608	34,788
Préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	<u>1,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$ 9,177,680</u>	<u>\$3,946,845</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 82,388	\$ 40,003
Préstamos bancarios por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	1,201,501	568,785
Préstamos y cuentas por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	436,684	485,325
Pasivos financieros por titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	3,366,116	4,362,479
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	223,350	399,909
Papel bursátil	Pasivos financieros al costo amortizado	6,515,000	-
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	<u>1,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$13,325,039</u>	<u>\$9,356,501</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2 - Mediciones basadas en variables de mercado que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3 - Mediciones no basadas en variables de mercado observables para el activo o pasivo.

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

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

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, certificados de inversión a largo plazo, se divulgan en las Notas 9, 14, 15 y 18, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.

8. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2020	2019
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 160
Depósitos a la vista en bancos	48,395	138,380
Disponibile restringido	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$268,409</u>	<u>\$358,394</u>

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.

Disponibile restringido

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse "FRTIME01" en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso sea necesario.



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

Notas a los estados financieros

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

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

Un resumen de los préstamos otorgados a clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Préstamos por cobrar a clientes:		
Línea de crédito rotativa		
A clientes terceros	\$1,976,216	-
A partes relacionadas (Nota 10)	<u>400,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$2,376,216</u>	<u>-</u>
Factoraje		
A clientes terceros	\$ 590,572	-
	2,966,788	-
Otras cuentas por cobrar	<u>38,820</u>	<u>\$34,788</u>
	<u>\$3,005,608</u>	<u>\$34,788</u>

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

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

10. Partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

	2020	2019
Compañía controladora		
Cuentas por pagar	\$ 436,684	\$ 485,325
Préstamos por cobrar a corto plazo	<u>\$2,350,000</u>	<u>-</u>
Otras partes relacionadas		
Préstamos por cobrar a corto plazo	<u>\$2,000,000</u>	<u>-</u>
Préstamos por cobrar – línea de crédito rotativa (Nota 9)	\$ 400,000	-
Cuentas por cobrar	\$ 53,663	\$ 53,663
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$1,500,000</u>	<u>\$3,500,000</u>



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

Notas a los estados financieros

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

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

Préstamos por cobrar a corto plazo - Las condiciones de los préstamos por cobrar a corto plazo por \$4,350,000, otorgados a compañías relacionadas, son las siguientes:

- a) Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$300,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos
- b) Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$1,450,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.5% sobre saldos
- c) Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$600,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos
- d) Préstamo otorgado el 18 de junio 2020, por un monto de \$2,000,000 a un año plazo, con vencimiento el 18 de junio de 2021, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos.

Préstamo por cobrar a largo plazo

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

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

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los préstamos por cobrar a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Préstamo por cobrar a largo plazo	<u>\$1,011,748</u>	<u>\$3,474,699</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 12.5% (7.06% en 2019), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.



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

Notas a los estados financieros

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

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	2020	2019
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos (Nota 20)	<u>\$2,943,048</u>	<u>\$2,872,931</u>
Ingresos por intereses (Nota 24)	<u>\$ 581,127</u>	<u>\$ 442,776</u>

Compensación al personal gerencial clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	<u>\$85,260</u>	<u>\$91,140</u>

11. Propiedades de inversión, neto

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

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Construcciones en proceso	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	\$3,578,245	\$3,822,587	\$133,140	\$7,533,972
Adiciones	-	192,287	-	192,287
Traslados	-	133,140	(133,140)	-
Saldos netos al final del año	<u>\$3,578,245</u>	<u>\$4,148,014</u>	<u>-</u>	<u>\$7,726,259</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020				
Saldos netos al inicio del año	\$3,578,245	\$4,148,014	-	\$7,726,259
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	82,070	328	-	82,398
Saldos netos al final del año	<u>\$3,660,315</u>	<u>\$4,148,342</u>	<u>-</u>	<u>\$7,808,657</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión comprenden seis inmuebles, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 14).

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



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

Notas a los estados financieros

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

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

	2020	2019
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,016,196</u>	<u>\$1,016,196</u>
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	<u>\$ 76,898</u>	<u>\$ 76,898</u>

12. Maquinaria y vehículos, neto

Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehículos	Total
Al 31 de diciembre de 2018			
Al costo	\$7,557,276	\$424,758	\$7,982,034
Revaluación	721,179	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(2,139,757)</u>	<u>(309,138)</u>	<u>(2,448,895)</u>
Valor neto en libros	<u>\$6,138,698</u>	<u>\$115,620</u>	<u>\$6,254,318</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019			
Saldos netos al inicio del año	\$6,138,698	\$115,620	\$6,254,318
Reclasificación al activo por derecho de uso	(1,024,159)	-	(1,024,159)
Adiciones	365,885	42,624	408,509
Depreciación	<u>(464,123)</u>	<u>(72,515)</u>	<u>(536,638)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$5,016,301</u>	<u>\$ 85,729</u>	<u>\$5,102,030</u>
Al 31 de diciembre de 2019			
Costo	\$6,899,002	\$293,438	\$7,192,440
Revaluación	721,179	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(2,603,880)</u>	<u>(207,709)</u>	<u>(2,811,589)</u>
Valor neto en libros	<u>\$5,016,301</u>	<u>\$ 85,729</u>	<u>\$5,102,030</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020			
Saldos netos al inicio del año	\$5,016,301	\$ 85,729	\$5,102,030
Adiciones	499,508	60,993	560,501
Depreciación	<u>(487,538)</u>	<u>(39,487)</u>	<u>(527,025)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$5,028,271</u>	<u>\$107,235</u>	<u>\$5,135,506</u>
Al 31 de diciembre de 2020			
Costo	\$7,398,510	\$354,431	\$7,752,941
Revaluación	721,179	-	721,179
Depreciación acumulada	<u>(3,091,418)</u>	<u>(247,196)</u>	<u>(3,338,614)</u>
Valor neto en libros	<u>\$5,028,271</u>	<u>\$107,235</u>	<u>\$5,135,506</u>



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

Notas a los estados financieros

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

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

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,735 (Nota 15).

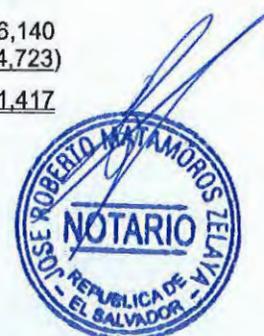
Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo

	2020	2019
Maquinaria		
Costo	\$6,635,299	\$6,357,021
Depreciación acumulada	<u>(2,537,892)</u>	<u>(2,112,107)</u>
Valor neto en libros	<u>\$4,097,407</u>	<u>\$4,244,914</u>

13. Activo por derecho de uso

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

	Maquinaria industrial
Al 1 de enero de 2019	
Al costo	\$1,566,140
Amortización por derecho de uso	<u>(541,981)</u>
Valor neto en libros	<u>\$1,024,159</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019	
Saldos netos al inicio del año	\$1,024,159
Amortización del año	<u>(203,858)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 820,301</u>
Al 1 de enero de 2020	
Al costo	\$1,566,140
Amortización por derecho de uso	<u>(745,839)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 820,301</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020	
Saldos netos al inicio del año	\$ 820,301
Amortización del año	<u>(198,884)</u>
Saldo neto al final del año	<u>\$ 621,417</u>
Al 31 de diciembre de 2020	
Al costo	\$1,566,140
Amortización por derecho de uso	<u>(944,723)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 621,417</u>



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

Notas a los estados financieros

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

Gastos de arrendamientos

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

	2020	2019
Cargo por amortización de los activos por derecho de uso - Maquinaria	\$198,884	\$203,858
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	<u>12,959</u>	<u>29,495</u>
Total	<u>\$211,843</u>	<u>\$233,353</u>

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

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

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 (adelante el Fondo) se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2020.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

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



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

Notas a los estados financieros

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

El financiamiento recibido por la Compañía mediante este fondo de titularización, fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (véase Nota 11 y 12).

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

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$ 562,211</u>	<u>\$ 996,363</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$2,803,905</u>	<u>\$3,366,116</u>

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

	2020	2019
Hasta un año	\$ 562,211	\$ 996,363
Entre uno y dos años	607,313	562,210
Entre dos y cinco años	<u>2,196,592</u>	<u>2,803,906</u>
	<u>\$3,366,116</u>	<u>\$4,362,479</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Pasivo financiero por titularización	<u>\$2,771,214</u>	<u>\$3,367,991</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 6.5% (7.06% en 2019) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$860,324</u>	<u>\$190,222</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$341,177</u>	<u>\$378,563</u>



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

Notas a los estados financieros

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

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	2020	2019
Dentro de un año	\$ 860,324	\$190,222
Entre uno y dos años	277,461	206,367
Entre dos y cinco años	<u>63,716</u>	<u>172,196</u>
	<u>\$1,201,501</u>	<u>\$568,785</u>

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7% (7.0% al 31 de diciembre de 2019), y con último vencimiento en el año 2025. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los préstamos por pagar a largo plazo, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Préstamos por pagar	<u>\$1,097,802</u>	<u>\$568,673</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2019) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

16. Pasivo por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros detallados así:

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

	2020	2019
Pagos de arrendamiento:		
Un año o menos	\$115,405	\$206,751
Entre uno y cinco años	<u>121,994</u>	<u>237,219</u>
	237,399	443,970
Menos - cargos financieros futuros	<u>(14,049)</u>	<u>(44,061)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$223,350</u>	<u>\$399,909</u>



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

Notas a los estados financieros

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

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y al 1 de enero de 2020 es la siguiente:

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$103,215</u>	<u>\$176,558</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$120,135</u>	<u>\$223,351</u>

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2020, por estos subarrendamientos ascendían a \$253,312 (\$ 577,011 al 31 de diciembre de 2019)

Términos principales de los contratos de arrendamiento

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

17. Papel bursátil por pagar a corto plazo.

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

	2020
Tramo I	\$2,000,000
Tramo III	1,515,000
Tramo IV	1,500,000
Tramo V	1,000,000
Tramo VI	<u>500,000</u>
	<u>\$6,515,000</u>

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 18 de junio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 18 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 8.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.



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

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

Notas a los estados financieros

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

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 29 de junio de 2020, el precio base fue 96.27%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 28 de diciembre de 2020, devengó una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.00%. Los documentos fueron redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo III

El Tramo III de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000, fue negociado el 3 de julio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 2 de julio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo IV

El Tramo IV de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 19 de noviembre de 2020, el precio base fue 97.36%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 5.50% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo V

El Tramo V de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VI

El Tramo VI de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A con perspectiva estable, con fecha de referencia 1 de octubre de 2020.

18. Certificados de inversión por pagar

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



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

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

Notas a los estados financieros

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

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Certificados de Inversión por \$2,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 1,568 días, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 11.86% anual (11.86% anual al 31 de diciembre de 2019). Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica. Estos certificados fueron redimidos y cancelados con los fondos provenientes de la emisión de papel bursátil Tramo I del 18 de junio 2020, con una tasa de interés del 8% a un año plazo (véase Nota 17).

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000, fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del 11.01% anual. Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A, con fecha de referencia 30 de junio de 2020.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los certificados de inversión por pagar, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Certificados de inversión por pagar	\$921,654	\$2,820,387

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.0% (7.06% en 2019), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

19. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Compañía asciende a \$2,301,697, representado por 23,017 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de \$100 cada una. El capital social mínimo es de \$2,000.



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

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

Notas a los estados financieros

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

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2020 la reserva legal asciende a \$394,607 (\$302,081 al 31 de diciembre de 2019), y representa el 17.1% (13.1% al 31 de diciembre de 2019) del capital social.

20. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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

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

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

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2020	2019
Maquinaria y vehículos	\$1,647,808	\$1,577,691
Propiedades de inversión	1,016,196	1,016,196
Activo por derecho de uso	<u>279,044</u>	<u>279,044</u>
	<u>\$2,943,048</u>	<u>\$2,872,931</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2020	2019
Dentro de 1 año	\$2,803,366	\$2,802,564
Entre 1 y 2 años	2,321,213	2,546,261
Entre 2 y 3 años	1,805,471	2,074,833
Entre 3 y 4 años	137,579	1,639,751
Entre 4 y 5 años	<u>57,623</u>	<u>10,529</u>
	<u>\$7,125,252</u>	<u>\$9,073,938</u>



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

Notas a los estados financieros

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

21. Costos de arrendamientos

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

	2020	2019
Depreciación	\$725,909	\$740,380
Gastos de mantenimiento	144,136	133,020
Otros costos	<u>127,232</u>	<u>116,424</u>
	<u>\$997,277</u>	<u>\$989,824</u>

22. Gastos administrativos

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

	2020	2019
Gastos de personal	\$204,337	\$179,138
Honorarios	40,725	39,410
Otros	<u>38,689</u>	<u>20,431</u>
	<u>\$283,751</u>	<u>\$238,979</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2020	2019
Sueldos y salarios	\$185,036	\$163,251
Seguridad social y pensiones	17,223	14,418
Seguros médicos	<u>2,078</u>	<u>1,469</u>
	<u>\$204,337</u>	<u>\$179,138</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de 5.

23. Otros gastos

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

	2020	2019
Honorarios por servicios	\$ 79,350	\$ 73,500
Comisiones y otros gastos netos	<u>78,782</u>	<u>61,245</u>
	<u>\$158,132</u>	<u>\$134,745</u>



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

Notas a los estados financieros

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

24. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	2020	2019
Ingresos por intereses	\$ 581,127	\$ 442,776
Gastos por intereses	(870,611)	(836,281)
Comisiones bancarias	-	(76)
	<u>\$ (289,484)</u>	<u>\$ (393,581)</u>

Ingresos por intereses - corresponden a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 10).

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 14, 15, 16, 17 y 18).

25. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta está integrado por los siguientes componentes:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	\$226,099	\$161,641
Impuesto sobre la renta diferido	<u>110,812</u>	<u>33,231</u>
	<u>\$336,911</u>	<u>\$194,872</u>

La conciliación de la provisión del impuesto sobre la renta se muestra a continuación:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta con base en la utilidad contable	\$421,086	\$334,741
Más (menos) efecto fiscal de:		
Gastos no deducibles para fines fiscales	24,090	53,387
Ingresos no gravables	(80,514)	(172,002)
Constitución reserva legal	<u>(27,751)</u>	<u>(21,254)</u>
	<u>\$336,911</u>	<u>\$194,872</u>

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

Notas a los estados financieros

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

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

Diferencias temporarias	Saldo inicial	-----2020-----		Saldo inicial	-----2019-----	
		Reconocido en resultados	Saldo final		Reconocido en resultados	Saldo final
Activo por impuesto sobre la renta diferido						
Pasivo por arrendamiento	\$ 127,962	\$ (67,668)	\$ 60,194	\$ 199,891	\$ (71,929)	\$ 127,962
	<u>127,962</u>	<u>(67,668)</u>	<u>60,194</u>	<u>199,891</u>	<u>(71,929)</u>	<u>127,962</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido						
Activo por derecho de uso	240,738	(54,313)	186,425	306,987	(66,249)	240,738
Propiedades de inversión	228,540	(8,120)	220,420	223,989	4,551	228,540
Maquinaria y vehículos	<u>587,589</u>	<u>105,477</u>	<u>693,066</u>	<u>564,589</u>	<u>23,000</u>	<u>587,589</u>
	<u>1,056,867</u>	<u>43,044</u>	<u>1,099,911</u>	<u>802,172</u>	<u>(38,698)</u>	<u>1,056,867</u>
	<u>\$ (928,905)</u>	<u>\$ (110,812)</u>	<u>\$ (1,039,717)</u>	<u>\$ (483,728)</u>	<u>\$ (33,231)</u>	<u>\$ (928,905)</u>

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2020	2019
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 60,194	\$ 67,005
A recuperar después de 12 meses	-	60,957
	<u>\$ 60,194</u>	<u>\$ 127,962</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	-	\$ 19,285
A liquidar después de 12 meses	<u>\$1,099,911</u>	<u>1,037,582</u>
	<u>1,099,911</u>	<u>1,056,867</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$1,039,717</u>	<u>\$ 928,905</u>

Contribución especial para la seguridad ciudadana

Con fecha 29 de octubre de 2015, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto Legislativo N°161 que contiene la "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana". El objeto de esta Ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes; tiene por hecho generador la obtención de las ganancias netas iguales o mayores a \$500,000 y se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el monto total de las mismas. La Compañía no ostenta la categoría de "gran contribuyente" otorgada por el Ministerio de Hacienda y, por lo tanto, no está sujeta a esta contribución especial.



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

Notas a los estados financieros

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

26. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	2020	2019
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	<u>\$82,398</u>	<u>-</u>

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por Titularización	Préstamos bancarios por pagar a largo plazo	Cuenta por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Papel bursátil	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$5,290,421	\$ 561,480	\$197,444	\$3,500,000	-	\$666,303	\$10,215,648
Préstamos recibidos	-	308,270	413,268	-	-	-	721,538
Préstamos pagados	(927,942)	(300,965)	(125,387)	-	-	-	(1,354,294)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(266,394)	(266,394)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4,362,479	568,785	485,325	3,500,000	-	399,909	9,316,498
Préstamos recibidos	-	1,806,136	-	-	\$6,515,000	-	8,321,136
Préstamos pagados	(996,363)	(1,173,420)	(48,641)	-	-	-	(2,218,424)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(176,559)	(176,59)
Pago de certificados de inversión	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$3,366,116</u>	<u>\$1,201,501</u>	<u>\$436,684</u>	<u>\$1,500,000</u>	<u>\$6,515,000</u>	<u>\$223,350</u>	<u>\$13,242,651</u>

27. Implicaciones del COVID-19 en los negocios de la Compañía

La pandemia de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en 2020, con un número significativo de casos de contagio a nivel global. Las medidas tomadas por el Gobierno de El Salvador para contener el virus afectaron la actividad económica del país. La Compañía ha tomado una serie de medidas para monitorear y mitigar los efectos del COVID-19, incluyendo medidas de seguridad y salud para el personal (tales como el distanciamiento social y trabajar desde casa).

En el año 2020, la pandemia no ha causado impactos significativos en el negocio y en los resultados obtenidos. Se continuará cumpliendo con las diversas políticas y medidas recomendadas por las autoridades gubernamentales y, en paralelo, se espera continuar con las operaciones de la mejor forma posible sin poner en peligro la salud de nuestro personal. No obstante, actualmente, no es posible estimar razonablemente la duración y la gravedad de esta pandemia, lo que podría tener eventualmente algún impacto en la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros de la Compañía.



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 Veintiun días del mes de abril del dos mil Veintiuno



La presente es una copia de la
acta de la sesión celebrada en
la ciudad de la presente fecha
con el original con el que
se encuentra en el expediente
del Art. 30 de la Ley de
la Jurisdicción Voluntaria
de la presente Ciudad, en
la fecha de la presente
del presente expediente.





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

ACTIVOS

	31.07.2021	31.12.2020
CORRIENTES		
EFFECTIVO	2,228.1	411.8
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	8,746.1	7,209.7
INVERSIONES Y VALORES A CORTO PLAZO	0.0	2.5
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	188.6	194.5
TOTAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES	<u>11,162.8</u>	<u>7,818.5</u>
NO CORRIENTES		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	13,401.6	13,565.6
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	1,500.0	1,500.0
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		0.0
TOTAL DE LOS ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>14,901.6</u>	<u>15,065.6</u>
TOTAL DEL ACTIVOS	<u><u>26,064.4</u></u>	<u><u>22,884.1</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

CORRIENTES

PRESTAMOS BANCARIOS CORTO PLAZO	427.3	7,115.0
PORCION CORRIENTE PRESTAMOS LARGO PLAZO	817.9	925.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	65.1	0.0
	<u>1,310.3</u>	<u>8,040.8</u>

CUENTAS POR PAGAR	331.8	484.1
PROV.GASTOS, RETENCIONES Y OTROS	152.1	231.3
	<u>484.0</u>	<u>715.4</u>

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 1,794.3 8,756.1

NO CORRIENTES

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,039.7	1,039.7
PRESTAMOS Y OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	14,198.8	4,765.2
	<u>15,238.5</u>	<u>5,804.9</u>

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES 15,238.5 5,804.9

TOTAL DE LOS PASIVOS 17,032.8 14,561.1

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	2,301.7	2,301.7
INSTRUMENTO FINANCIERO DE PATRIMONIO		
UTILIDADES RETENIDAS Y REVALUACIONES	6,021.3	4,954.7
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	708.6	1,066.6
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>9,031.7</u>	<u>8,323.0</u>

TOTAL DE LOS PASIVOS MÁS PATRIMONIO 26,064.4 22,884.1

Apoderado Legal

Casa de OroQ
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA
 El Salvador

Contador General

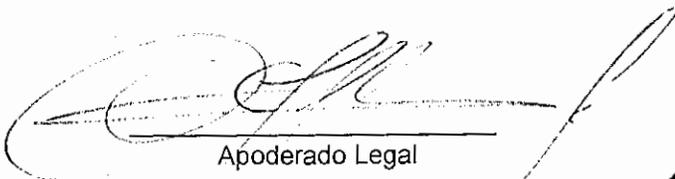
El infrascrito Notario certifica la fidelidad y conformidad de la presente fotocopia por haber tenido a la vista el original con el cual se confrontó y para los efectos del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo la presente Certificación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

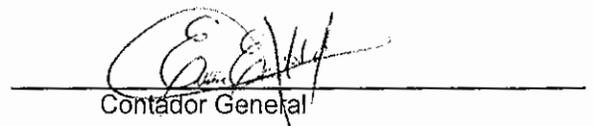



REPUBLICA DE EL SALVADOR
CASA DE LA NOTARÍA
INMOBILIARIA
CENTRO

INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE JULIO DE 2021
(EN MILES DE DOLARES)

	31.07.2021	31.07.2020
INGRESOS NETOS	<u>1,732.2</u> 1,732.2	<u>1,699.4</u> 1,699.4
COSTO	<u>651.0</u>	<u>632.3</u>
UTILIDAD BRUTA	1,081.3	1,067.1
MENOS:		
GASTOS DE ADMINISTRACION	199.1	161.8
GASTOS FINANCIEROS	7.1	187.5
DIFERENCIA DE CAMBIO	(0.0)	-
MAS:		
OTROS INGRESOS/(EGRESOS)	<u>1.7</u>	<u>3.6</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	876.8	721.4
MENOS		
IMPUESTO S/ RENTA	168.2	130.9
ISR DIFERIDO	-	-
UTILIDAD NETA	<u><u>708.6</u></u>	<u><u>590.5</u></u>


Apoderado Legal


Contador General

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





CASA DE ORO
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA
El Salvador

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

JULIO
2021

DICIEMBRE
2020

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS	3,660.3	3,660.3
EDIFICION E INSTALACIONES	4,148.3	4,148.3
MAQUINARIA Y EQUIPO	9,125.8	8,932.8
MOBILIARIO Y EQUIPO	126.1	123.0
VEHICULOS	176.3	211.8
CONSTRUCCIONES EN PROGRESO	163.7	88.5
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(3,999.0)</u>	<u>(3,599.1)</u>
	<u>13,401.6</u>	<u>13,565.6</u>

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	1,500.0	3,500.0
	<u>1,500.0</u>	<u>3,500.0</u>

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

PORCION CORRIENTE PRESTAMOS A LARGO PZO.	817.9	925.8
	<u>817.9</u>	<u>925.8</u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

PROVEEDORES LOCALES	65.1	47.4
CUENTAS POR PAGAR AFILIADAS	<u>318.0</u>	<u>436.7</u>
	<u>383.1</u>	<u>484.1</u>

PASIVO A LARGO PLAZO

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	<u>14,198.8</u>	<u>4,765.2</u>
	<u>14,198.8</u>	<u>4,765.2</u>



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

JULIO
2021

DICIEMBRE
2020

CAJA Y BANCOS

CAJA CHICA	0.2	0.2
CUENTAS RESTRINGIDA	219.9	219.9
DEPOSITOS BANCARIOS	2,094.50	48.4
DEPOSITOS EN TRANSITO	133.47	143.4
	<hr/>	<hr/>
	2,448.0	411.8
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

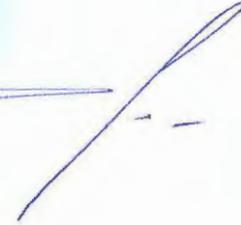
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CUENTAS POR COBRAR COMERCIO	2,756.6	2,823.4
CUENTAS POR COBRAR RESTRINGIDA		
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	5,205.5	2,350.0
OTROS	564.1	36.3
OTROS	<hr/>	<hr/>
	8,526.3	5,209.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

GASTOS AMORTIZABLES TITULARIZACION		
ANTICIPO POR COMPRAS Y SERVICIOS	188.6	194.5
	<hr/>	<hr/>
	188.6	194.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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



Casa de OroQ S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Informe de los Auditores Independientes y

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Contenido
31 de diciembre de 2019

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 48



Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de Oro Q, S. A. y subsidiarias

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan de Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (la Compañía), presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- El balance consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019;
- El estado consolidado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

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

Independencia

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





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 2

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.





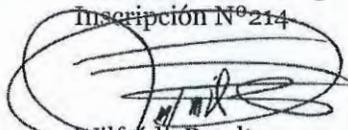
A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 3

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades o actividades comerciales que forman parte de la Compañía, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.

Inscripción N° 214



Wilfredo Peralta
Socio

14 de mayo de 2020



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Estado consolidado de situación financiera
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de diciembre de	
		2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	7	\$ 952,554	\$ 868,831
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje	8	14,570,525	13,829,643
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,784,788	1,784,788
Otras cuentas por cobrar		467,513	1,021,776
Gastos pagados por anticipado		<u>491,421</u>	<u>206,353</u>
Total de los activos corrientes		<u>18,266,801</u>	<u>17,711,391</u>
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	9	3,500,000	3,500,000
Propiedades de inversión, neto	10	15,896,693	15,704,407
Maquinaria y vehículos, neto	11	8,558,425	9,721,561
Activo por derecho de uso	12	1,108,909	-
Otros activos		<u>255,000</u>	<u>265,173</u>
Total de los activos no corrientes		<u>29,319,027</u>	<u>29,191,141</u>
Total de los activos		<u>\$47,585,828</u>	<u>\$46,902,532</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	13	\$ 996,363	\$ 925,640
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	14	1,135,137	1,039,965
Préstamos bancarios por pagar a corto plazo	14	12,108,318	10,945,878
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	15	-	387,667
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	327,642	-
Otros préstamos por pagar a corto plazo	17	1,198,457	1,198,531
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		509,772	1,346,769
Intereses por pagar		34,737	36,270
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>145,872</u>	<u>92,281</u>
Total de los pasivos corrientes		<u>16,456,298</u>	<u>15,973,001</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	13	3,366,116	4,364,782
Préstamos bancarios a largo plazo	14	7,436,943	8,243,367
Arrendamientos financieros a largo plazo	15	-	679,087
Pasivo por arrendamiento	16	324,815	-
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	18	3,500,000	3,500,000
Cuentas por pagar a largo plazo a partes relacionadas	9	2,541,502	2,541,502
Ingresos diferidos		768	33,476
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	25	<u>1,407,898</u>	<u>1,340,697</u>
Total de los pasivos no corrientes		<u>18,578,042</u>	<u>20,702,911</u>
Total de los pasivos		<u>35,034,340</u>	<u>36,675,912</u>
Patrimonio:			
Capital social	19	1,907,594	1,907,594
Reserva legal	19	317,079	239,486
Superávit por revaluación		517,837	568,257
Utilidades retenidas		<u>9,808,978</u>	<u>7,511,283</u>
Total del patrimonio		<u>12,551,488</u>	<u>10,226,620</u>
Total de los pasivos más patrimonio		<u>\$47,585,828</u>	<u>\$46,902,532</u>

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

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Estado consolidado de resultados integrales
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Año que terminó el 31 de diciembre	
	Notas	2019	2018
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	20	\$ 5,275,767	\$5,270,638
Ingresos financieros – factoraje	20	1,433,344	1,172,146
Otros ingresos	20	<u>16,291</u>	<u>20,474</u>
		6,725,402	6,463,258
Costos de operación	21	<u>(2,553,480)</u>	<u>(2,451,600)</u>
Utilidad bruta		<u>4,171,922</u>	<u>4,011,658</u>
Otros ingresos – Ganancia por ajuste al valor razonable		-	<u>116,264</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	22	(338,422)	(191,163)
Otros ingresos (gastos), netos	23	<u>(130,209)</u>	<u>(203,842)</u>
		<u>(468,631)</u>	<u>(395,005)</u>
Utilidad de operación		3,703,291	3,732,917
Ingresos financieros	24	749,908	681,970
Gastos financieros	24	<u>(1,796,567)</u>	<u>(1,931,988)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y la aportación solidaria		2,656,632	2,482,899
Impuesto sobre la renta	25	(323,481)	(505,878)
Aportación solidaria	26	<u>(8,283)</u>	-
Resultado del ejercicio – Utilidad neta		2,324,868	1,977,021
Otros resultados integrales - Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados - Revaluación de maquinaria, neto de impuesto sobre la renta diferido		-	<u>568,257</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$2,324,868</u>	<u>\$2,545,278</u>

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
 Años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 como se reportaron originalmente		1,000	\$1,652,594	\$171,463	\$1,493,618	\$3,399,332	\$ 6,717,007
Ajustes por corrección de error de años anteriores	29	-	-	-	(1,493,618)	2,202,953	709,335
Saldos al 31 de diciembre de 2017 - reexpresados	29	<u>1,000</u>	<u>1,652,594</u>	<u>171,463</u>	<u>-</u>	<u>5,602,285</u>	<u>7,426,342</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	1,977,021	1,977,021
Revaluación de maquinaria		-	-	-	749,472	-	749,472
Impuesto sobre la renta diferido sobre la revaluación		-	-	-	(181,215)	-	(181,215)
Total resultados integrales – reexpresados		-	-	-	568,257	1,977,021	2,545,278
Transacciones con los accionistas – Aumento de capital social		-	255,000	-	-	-	255,000
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	68,023	-	(68,023)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018 - reexpresados	29	<u>1,000</u>	<u>1,907,594</u>	<u>239,486</u>	<u>568,257</u>	<u>7,511,283</u>	<u>10,226,620</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	2,324,868	2,324,868
Realización del superávit por revaluación		-	-	-	(50,420)	50,420	-
Total resultados integrales		-	-	-	(50,420)	2,375,288	2,324,868
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	77,593	-	(77,593)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>1,000</u>	<u>\$1,907,594</u>	<u>\$317,079</u>	<u>\$ 517,837</u>	<u>\$9,808,978</u>	<u>\$12,551,488</u>

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Estado consolidado de flujos de efectivo
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$2,324,868	\$1,977,021
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		1,270,856	1,291,813
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		-	(116,264)
Ingresos y gastos financieros, netos		1,046,659	1,250,018
Gastos por impuesto sobre la renta		323,481	505,878
Perdida por desvalorización maquinaria		-	139,072
Ganancia en venta de activos		(4,172)	(330)
<i>Movimiento en el capital de trabajo operativo</i>			
(Aumento) disminución de activos			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje		(740,882)	(412,318)
Otras cuentas por cobrar		554,263	(328,009)
Gastos pagados por anticipado		(285,067)	131,918
Aumento (disminución) de pasivos			
Préstamos bancarios por pagar contratados para operaciones de factoraje		1,162,440	142,356
Proveedores y otras cuentas por pagar		(836,377)	(720,667)
Ingresos diferidos		(32,625)	(5,342)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		4,783,444	3,855,146
Intereses recibidos		749,908	681,970
Intereses pagados		(1,798,100)	(1,931,988)
Impuesto a las ganancias pagado		(202,965)	(177,872)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,532,287</u>	<u>2,427,256</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Pago de mejoras efectuadas en las propiedades de inversión		(192,286)	(133,140)
Recuperación de cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	283,956
Adquisición de maquinaria y vehículos		(1,708,662)	(274,579)
Venta de maquinaria y equipo		505,950	7,503
Adquisición de Inversiones		-	(205,000)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(1,394,998)</u>	<u>(321,260)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivo financiero por titularización		(927,943)	(846,713)
Pagos de préstamos bancarios		(2,239,753)	(3,062,800)
Préstamos bancarios recibidos		1,528,500	2,471,995
Efectivo recibido en préstamo de partes relacionadas		-	98,877
Pagos otras obligaciones a corto plazo		(74)	(1,021)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(414,296)	-
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo		-	(813,753)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>(2,053,566)</u>	<u>(2,153,415)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		83,723	(47,419)
Efectivo al principio del año		<u>868,831</u>	<u>916,250</u>
Efectivo al final del año		<u>\$ 952,554</u>	<u>\$ 868,831</u>

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información general

Casa de OroQ, S. A. es una entidad constituida bajo las leyes de la República Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su finalidad principal es la inversión en acciones de otras compañías. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. La Compañía es subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A., del domicilio de Panamá, la cual a su vez es la controladora última del Grupo.

Las compañías subsidiarias que forman parte de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. - es una sociedad anónima, constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, el 12 de marzo de 2012 e inicio sus operaciones en noviembre de 2013. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es 27 calle final, bodega No. 11 Comercial La Joya 37-50, Zona 5, Ciudad de Guatemala.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de la República de Honduras, el 27 de mayo de 2016. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Sur Km.8, San Pedro Sula, Cortés, Honduras.

Casa de la Factura, S. A. (CADELAF)- es una sociedad anónima, constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es el factoraje financiero con partes relacionadas. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. La Compañía ha sido constituida bajo la modalidad "off-shore" y realiza sus operaciones con clientes en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

EnergyQ, S. A. de C. V. -, es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las Leyes de la República de El Salvador el 29 de agosto de 2014. La actividad principal de la Compañía es la generación de energía eléctrica para una compañía relacionada. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S. A. y sus subsidiarias (en adelante la Compañía) fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 5 de mayo de 2020. Estos estados financieros consolidados estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de las principales políticas contables

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

Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

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

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de estimaciones contables; además, la Administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables. Las áreas que involucran un importante grado de juicio o complejidad, o en las cuales existen supuestos y estimaciones que son relevantes para los estados financieros consolidados son divulgadas en la Nota 5.

Estado consolidado del resultado integral y estado consolidado de flujos de efectivo -La Compañía ha optado por presentar un único estado consolidado del resultado integral y presentar los costos y gastos de acuerdo con su función en ese estado financiero. Además, la Compañía ha optado por presentar los flujos de efectivo de las operaciones en el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

Cambios en políticas contables y divulgaciones

- a) *Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas, adoptadas por la Compañía*
La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2019, las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas:
- NIIF 16 – Arrendamientos (Nota 28)
 - Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pago anticipado con compensación negativa.
 - Modificaciones a la NIC 28 – Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
 - Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios.
 - Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2015 – 2017
 - Interpretación 23 – Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias
- b) *Nuevas normas y modificaciones a normas, que no han sido adoptadas*
Nuevas normas y modificaciones, han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos que terminan al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- NIIF 17 – Contratos de seguros
- NIC 1 y NIC 8 – Definición de materialidad
- Modificaciones a la NIIF 3 – Definición de negocio
- Marco conceptual para la información financiera – revisado
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto

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

Principios de Consolidación

Subsidiarias - Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

La Compañía utiliza el método de compra para reconocer las adquisiciones de negocios.

Todos los saldos y transacciones significativas entre compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen las cuentas y transacciones de la Compañía y de sus subsidiarias: Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (compañía domiciliada en El Salvador), en la cual se tiene una participación en el capital social del 99.99%; Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. (compañía domiciliada en Guatemala), en la cual se tiene una participación en el capital social del 99.99%; Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. (compañía domiciliada en Honduras), en la cual se tiene una participación en el capital social del 99.60%; Casa de la Factura, S. A. (CADELAF), (compañía domiciliada en Panamá), en la cual se tiene una participación en el capital social del 100%; y EnergyQ, S. A. de C. V. (compañía domiciliada en El Salvador), en la cual se tiene una participación en el capital social del 98.57%. Todas las subsidiarias tienen cierres contables al 31 de diciembre y sus actividades se describen en la Nota 1.

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias no se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultados integrales, en el estado de cambios en el patrimonio y en el estado de situación financiera, porque su monto es inmaterial.

Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Conversión de estados financieros consolidados

Los estados financieros de las compañías subsidiarias están expresados en la moneda de curso legal de cada país, la cual es su moneda funcional y han sido convertidas a dólares de los Estados Unidos de América con base al siguiente procedimiento: el patrimonio fue convertido a tipos de cambio históricos, los activos y pasivos fueron convertidos a tipos de cambio a la fecha de cierre y las cuentas de resultado fueron convertidas a tipos de cambios promedio del año. Las utilidades o pérdidas resultantes de la conversión de los estados financieros a su moneda de presentación se presentan en otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el tipo de cambio de la moneda funcional de las subsidiarias con relación al dólar de los Estados Unidos de América, se muestra a continuación:

	2019	2018
Guatemala (Quetzal)	Q7.69	Q7.73
Honduras (Lempira)	L24.64	L24.33
Panamá (Balboa)	1.00	1.00

(b) *Saldos y transacciones*

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por diferencial cambiario resultantes de la liquidación de transacciones denominadas en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del período, para los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados integrales del año. Las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de las cuentas de ingresos y gastos financieros.

Activos financieros

Clasificación

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

Reconocimiento inicial

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.

Costo amortizado

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

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Baja de pasivos financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Maquinaria y vehículos

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

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

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

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos por derecho de uso

Hasta el año financiero 2018, los bienes adquiridos por medio de contratos de arrendamiento financieros, se clasificaron en la cuenta del activo Maquinaria y Vehículos. A partir del 1 de enero de 2019, fecha en que entró en vigencia la NIIF 16, estos bienes se reclasificaron, y desde esa fecha se reconocen como activos por derecho de uso. Las nuevas adquisiciones son reconocidas cuando el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

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

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Préstamos bancarios por pagar

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

Certificados de inversión y pasivo financiero por titularización por pagar a largo plazo

Los certificados de inversión y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos por arrendamiento

Hasta el año financiero 2018, el pasivo por los bienes adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero se clasificó en el balance como pasivo por arrendamientos financieros a largo plazo. A partir del 1 de enero de 2019, fecha en que entró en vigencia la NIIF 16, el saldo de estas obligaciones y las nuevas obligaciones por este concepto, se reconocen en la cuenta de pasivos por arrendamiento, en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

Los pasivos que surgen de bienes bajo un contrato de arrendamiento, a partir del 1 de enero de 2019, se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación – Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente en El Salvador, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación.

Beneficios por renuncia voluntaria – Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, en El Salvador, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2019 asciende a 5 (2 al 31 de diciembre de 2018).

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

Solamente la compañía subsidiaria en El Salvador (Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.), tiene empleados.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

Reserva legal

Conforme a las disposiciones mercantiles vigente en cada país, las Compañías debe destinar un porcentaje de las utilidades de cada ejercicio para la formación de una reserva legal.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos financieros

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

Distribución de dividendos

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

3. Administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Compañía realiza transacciones en moneda extranjera; por lo tanto, está expuesto a riesgo de tipo de cambio derivado de exposiciones a distintas divisas, principalmente con respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario se origina por realizar transacciones y mantener activos y pasivos monetarios en monedas distintas de la moneda funcional de las compañías.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses eran los siguientes:

Moneda	<u>Compra</u>	
	2019	2018
Quetzal	7.69884	7.73695
Lempira	24.8139	24.5087

Moneda	<u>Venta</u>	
	2019	2018
Quetzal	7.69884	7.73695
Lempira	24.8139	24.5087

Exposición

A continuación, se presenta un resumen de la exposición de la Compañía al riesgo cambiario (activos y pasivos monetarios denominados en dólares estadounidenses en subsidiarias domiciliadas en Guatemala y Honduras) al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 124,776	\$ 134,191
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>6,887</u>	<u>576,984</u>
Total de activos	<u>131,663</u>	<u>711,175</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras	59,563	79,651
Prestamos por pagar	5,069,634	6,796,898
Pasivos por arrendamientos	<u>252,557</u>	<u>400,447</u>
Total pasivos	<u>5,381,754</u>	<u>7,276,996</u>
Exposición neta	<u>\$(5,250,092)</u>	<u>\$(6,565,821)</u>

Sensibilidad

Como parte de su gestión del riesgo cambiario la Compañía monitorea de manera periódica la evolución de los tipos de cambio; sin embargo, no se mantiene formalmente documentado un análisis de sensibilidad de la exposición cambiaria, debido a que la administración de la Compañía considera que dicho análisis no es representativo, en virtud de la volatilidad de los tipos de cambio, además de lo difícil que es realizar proyecciones de devaluación en las circunstancias económicas actuales. Asimismo, la gran mayoría de los ingresos de la compañía se encuentran indexados a los dólares estadounidenses. Por cada 1% de devaluación o apreciación del quetzal guatemalteco y del lempira hondureño, respecto al dólar estadounidense, el resultado del año que terminó al 31 de diciembre de 2019 habría disminuido/aumentado en \$85,352 (\$40,257 habría disminuido/aumentado en 2018), y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(ii) *Riesgo de flujo de efectivo*

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

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en \$65,152 (\$58,819 en 2018) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

El riesgo de crédito se origina por el efectivo depositado en bancos y las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Los depósitos en bancos se realizan en entidades financieras clasificadas con una calificación de riesgo mínimo de "A", de acuerdo con calificadoras independientes.

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

País	Calificación de las instituciones financieras		2019	2018
USA	AA	Bicsa	\$380,759	\$282,071
El Salvador	EAAA	Banco de América Central	310,226	377,266
Panamá	PABBB+	Banco Lafise – Panamá	8,231	15,146
El Salvador	EAAA	Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	22,780	4,679
El Salvador	EA+	Banco Atlántida	5,252	9,099
El Salvador	EAA+	Banco Cuscatlán	1,998	-
El Salvador	EAA-	Banco G&T Continental	15,000	-
Guatemala	AA	Crédito Hipotecario Nacional	62,022	129,085
Guatemala	BBB	Banco Inmobiliario, S. A.	48,920	36,407
Guatemala	AAA	Banco de América Central	1,705	-
Honduras	AA	Banco de Desarrollo Rural	45,515	6,246
Honduras	A+	FICOHSA	30,762	3,772
Honduras	AA-	Banco Lafise (Honduras)	18,874	4,550
			<u>\$952,044</u>	<u>\$868,321</u>

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Con relación al riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar, la Compañía monitorea permanentemente la evolución de las cuentas por cobrar. La Compañía establece contratos de arrendamientos y de factoraje solamente con clientes que son partes relacionadas, las cuales cuentan con un historial crediticio adecuado; por lo tanto, las cuentas por cobrar se considera que tienen un bajo riesgo de crédito. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de esos clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente.

(ii) *Exposición*

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2019	2018
Efectivo	\$ 952,044	\$ 868,321
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	14,570,525	13,829,643
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,923,306	1,949,837
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
	<u>\$20,945,875</u>	<u>\$20,147,801</u>

Riesgo de liquidez

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

Vencimiento de pasivos financieros

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

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$11,464,941	\$ 580,044	\$ 4,001,703	\$4,633,710	\$20,680,398
Otros préstamos por pagar a corto plazo	1,198,457	-	-	-	1,198,457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	509,772	-	-	-	509,772
Certificados de inversión	-	-	3,500,000	-	3,500,000
Pasivos por arrendamiento	74,987	355,479	221,991	-	652,457
Cuentas por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,541,502	2,541,502
Pasivo financiero por titularización	<u>489,844</u>	<u>506,520</u>	<u>3,366,115</u>	<u>-</u>	<u>4,362,479</u>
Total pasivos financieros	<u>\$13,738,001</u>	<u>\$1,442,043</u>	<u>\$11,089,809</u>	<u>\$7,172,512</u>	<u>\$33,445,065</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	\$10,232,394	\$1,486,845	\$ 3,611,828	\$4,898,143	\$20,229,210
Otros préstamos por pagar a corto plazo	1,198,531	-	-	-	1,198,531
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,346,492	-	-	-	1,346,492
Certificados de Inversión	-	-	2,000,000	1,500,000	3,500,000
Arrendamientos financieros	72,947	502,720	491,087	-	1,066,754
Cuentas por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,541,502	2,541,502
Pasivo por financiero titularización	<u>454,543</u>	<u>471,097</u>	<u>4,364,782</u>	<u>-</u>	<u>5,290,422</u>
Total pasivos financieros	<u>\$13,304,907</u>	<u>\$2,460,662</u>	<u>\$10,467,697</u>	<u>\$8,939,645</u>	<u>\$35,172,911</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

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

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

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

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Total deuda por pagar (Notas 13, 14, 15, 16, 17 y 18)	\$32,935,293	\$33,826,419
Menos – Efectivo	<u>(952,554)</u>	<u>(868,831)</u>
Deuda neta	31,982,739	32,957,588
Patrimonio	<u>12,551,488</u>	<u>10,226,620</u>
Capital	<u>\$44,534,227</u>	<u>\$43,184,208</u>
Razón de endeudamiento	<u>71.8%</u>	<u>76.3%</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

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

6. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en categorías se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	2019	2018
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 952,554	\$ 868,831
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	Activos financieros al costo amortizado	14,570,524	13,829,643
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Activos financieros al costo amortizado	1,923,306	1,949,837
Préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$20,946,384</u>	<u>\$20,148,311</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 18,065	\$ 253,516
Préstamos bancarios por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	20,680,398	20,229,211
Préstamos y cuentas por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	2,541,502	2,541,502
Pasivos financieros por titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	4,362,479	5,290,421
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	652,457	1,066,754
Otros préstamos por pagar a corto plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	1,198,457	1,198,531
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
		<u>\$32,953,358</u>	<u>\$34,079,935</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Nivel 1 – Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2 – Mediciones basadas en variables de mercado que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3 – Mediciones no basadas en variables de mercado observables para el activo o pasivo.

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

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

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, certificados de inversión a largo plazo y pasivos por arrendamientos, se divulgan en las Notas 13, 14, 15, 16, 17 y 18, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	2019	2018
Efectivo en caja	\$ 510	\$ 510
Depósitos a la vista en bancos	732,190	648,467
Disponible restringido	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$952,554</u>	<u>\$868,831</u>

Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósitos a plazo restringidos a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FTRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso de que sea necesario.

8. Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas por operaciones de factoraje es el siguiente:

	2019	2018
Cuentas por cobrar	\$14,520,043	\$13,780,821
Intereses por cobrar	<u>50,482</u>	<u>48,822</u>
	<u>\$14,570,525</u>	<u>\$13,829,643</u>

Los saldos a cargo de clientes por país están integrados de la siguiente forma:

	Cantidad de clientes	2019	2018
El Salvador	3	\$ 6,771,419	\$ 7,773,631
Guatemala	2	3,611,009	4,226,613
Estados Unidos	4	2,555,674	158,160
México	1	879,249	528,097
Costa Rica	2	426,777	988,463
Honduras	1	<u>326,397</u>	<u>154,679</u>
		<u>\$14,570,525</u>	<u>\$13,829,643</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Estas cuentas por cobrar corresponden al importe de facturas cuyos derechos de cobro, adquiridos en cada factura, han sido transferidos por el cliente cedente o descontante a favor de la compañía subsidiaria CADELAF. Se entiende por el cliente cedente o descontante a la entidad emisora de la factura o la cedente de sus derechos de cobro de esas facturas. Como requisito previo a que CADELAF reciba de los clientes cedentes o descontantes, la cesión de sus derechos de cobro de facturas, las cedentes deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del cliente pagador final de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador final para que la cedente pueda efectuar las cesiones de los derechos de cobro de las facturas emitidas a esos clientes pagadores finales. Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos por los clientes cedentes a CADELAF, la Compañía ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North America Insurance.

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimientos hasta de 90 días, con una tasa de comisión por otorgamiento que oscila entre 0.10% y 0.25% y una tasa de interés promedio del 4% anual, garantizados con pagarés. La cartera de factoraje es con recurso, o sea que CADELAF no asumen el riesgo de incobrabilidad del deudor.

9. Transacciones con partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

	2019	2018
Compañía controladora		
Cuentas por cobrar	\$ 1,600,000	\$ 1,600,000
Cuentas por pagar a largo plazo	\$ 2,541,502	\$ 2,541,502
Otras partes relacionadas		
Cuentas por cobrar – factoraje (Nota 8)	\$14,570,524	\$13,829,643
Cuentas por cobrar	\$ 184,788	\$ 184,788
Préstamos por cobrar a largo plazo	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000

Cuentas por cobrar a la compañía controladora –

Corresponden a préstamo otorgado por un monto de \$1,200,000, a una tasa de interés del 14.5% anual, y a un préstamo otorgado por \$400,000, con interés pagadero mensualmente y saldo de capital al vencimiento, a un plazo de 12 meses, con una tasa de interés del 12% anual, renovable cada año.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuentas por pagar a largo plazo a la compañía controladora –

Las cuentas por pagar a largo plazo por \$2,541,502 corresponden a los siguientes préstamos:

- (i) Préstamo recibido en el año 2014 por \$2,298,677, con último vencimiento el 1 de enero 2027, que devenga una tasa de interés del 5% anual, tiene un periodo de gracia de 10 años, y que vence el 1 de enero 2024. Durante el período de gracia únicamente se pagarán intereses anualmente por \$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto con las cuotas de capital. Este préstamo está garantizado con los activos de la compañía Casa de OroQ, S. A, que comprenden cuentas por cobrar a partes relacionadas e inversiones en acciones de sus subsidiarias.
- (ii) Desembolsos adicionales recibidos en los años 2016 y 2017 por \$160,000 y \$142,825, respectivamente, que forman parte del mismo préstamo anterior, con las mismas condiciones anteriores.
- (iii) Préstamo recibido en el año 2015 por \$100,000, el cual no devenga intereses, y con último vencimiento el 1 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar a largo plazo ascienden a \$2,541,502.

Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas -

Las cuentas por cobrar por \$323,306 (\$349,837 al 31 de diciembre de 2018), no tienen plazos de vencimiento específicos y no devengan intereses.

Préstamos por cobrar a largo plazo a otras partes relacionadas –

Las condiciones de los préstamos por cobrar a largo plazo son las siguientes condiciones:

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los préstamos por cobrar y por pagar a largo plazo a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$3,474,699</u>	<u>\$3,238,515</u>
Cuentas por pagar a largo plazo	<u>\$2,213,207</u>	<u>\$2,068,417</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	2019	2018
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	<u>\$ 5,275,767</u>	<u>\$ 5,270,638</u>
Ingresos por intereses - factoraje	<u>\$ 633,275</u>	<u>\$ 587,989</u>
Ingresos por comisiones – factoraje	<u>\$ 95,719</u>	<u>\$ 72,055</u>
Ingresos financieros –intereses	<u>\$ 739,781</u>	<u>\$ 671,703</u>
Otros ingresos	<u>\$ 16,291</u>	<u>\$ 20,474</u>
Factoraje otorgado	<u>\$78,298,212</u>	<u>\$69,821,576</u>
Factoraje cobrado	<u>\$79,909,006</u>	<u>\$70,477,576</u>
Compañía controladora última		
Ingresos financieros – intereses factoraje	<u>\$ 704,350</u>	<u>\$ 512,102</u>
Gastos de administración – Honorarios	<u>\$ 38,775</u>	<u>-</u>

La compañía controladora última del Grupo reconoce intereses por el equivalente a una tasa del 5% anual, de todas las operaciones de factoraje que realiza la Compañía con partes relacionadas.

Compensación al personal de gerencia clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal de gerencia clave:

	2019	2018
Beneficios a corto plazo	<u>\$91,140</u>	<u>-</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Propiedades de inversión

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

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Construcciones en proceso	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2018				
Saldos netos al inicio del año	\$7,888,255	\$7,566,748	-	\$15,455,003
Adiciones	-	-	\$133,140	133,140
Ganancia neta por ajuste al valor razonable	<u>221,744</u>	<u>(105,480)</u>	<u>-</u>	<u>116,264</u>
Saldos netos al final de año	<u>\$8,109,999</u>	<u>\$7,461,268</u>	<u>\$133,140</u>	<u>\$15,704,407</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	\$8,109,999	\$7,461,268	\$133,140	\$15,704,407
Adiciones	-	192,286	-	192,286
Traslados	-	133,140	(133,140)	-
Saldos netos al final del año	<u>\$8,109,999</u>	<u>\$7,786,694</u>	<u>-</u>	<u>\$15,896,693</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión comprenden:

- (i) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, República de El Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 13).
- (ii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre 25 avenida, 30-87, zona 12, Colonia Santa Elisa, Bodega N°A-4 del complejo Inter Cargo Business Logistic Center en el Municipio de Guatemala, en la República de Guatemala, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con un financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario otorgado por el Banco Crédito Hipotecario Nacional (Nota 14).
- (iii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre carretera que conduce a la aldea de Chamelecón, jurisdicción de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, República de Honduras, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario (Nota 14).



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

En el año 2018, la Compañía registró un incremento por \$116,264 en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 2.

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

	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,958,496</u>	<u>\$1,965,859</u>
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	<u>\$ 320,043</u>	<u>\$ 207,891</u>

11. Maquinaria y vehículos

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Total
Al 31 de diciembre de 2017				
Costo	\$11,463,922	\$565,692	\$687,317	\$12,716,931
Depreciación acumulada	<u>(2,011,687)</u>	<u>(362,920)</u>	<u>(224,429)</u>	<u>(2,599,035)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 9,452,236</u>	<u>\$202,772</u>	<u>\$462,888</u>	<u>\$10,117,896</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2018				
Saldos netos al inicio del año	\$ 9,452,236	\$202,772	\$462,888	\$10,117,896
Adiciones	234,390	37,792	2,397	274,579
Retiros	-	(7,173)	-	(7,173)
Depreciación	(1,056,780)	(109,167)	(112,301)	(1,278,248)
Revaluación	749,472	-	-	749,472
Desvaloración maquinaria	<u>(134,964)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(134,964)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$ 9,244,353</u>	<u>\$124,224</u>	<u>\$352,984</u>	<u>\$ 9,721,561</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Al costo	\$11,698,312	\$596,310	\$689,715	\$12,984,337
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	<u>(3,068,467)</u>	<u>(472,086)</u>	<u>(336,730)</u>	<u>(3,877,283)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 9,244,353</u>	<u>\$124,224</u>	<u>\$352,984</u>	<u>\$ 9,721,561</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Total
Año que terminó el				
31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	\$ 9,244,353	\$124,224	\$352,984	\$ 9,721,561
Reclasificación al activo por derecho de uso	(1,427,160)	-	-	(1,427,160)
Adiciones	1,545,072	149,028	14,561	1,708,662
Retiros	(499,269)	-	-	(499,269)
Depreciación	<u>(741,218)</u>	<u>(91,935)</u>	<u>(112,215)</u>	<u>(945,367)</u>
Saldos netos al final del año	<u>\$ 8,121,777</u>	<u>\$181,317</u>	<u>\$255,331</u>	<u>\$ 8,558,425</u>
Al 31 de diciembre de 2019				
Costo	\$11,635,207	\$745,338	\$704,276	\$13,084,821
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	<u>(4,127,937)</u>	<u>(564,021)</u>	<u>(448,945)</u>	<u>(5,140,904)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 8,121,777</u>	<u>\$181,317</u>	<u>\$255,331</u>	<u>\$ 8,558,425</u>

Al 31 de diciembre de 2018 maquinaria con un valor neto en libros por \$1,108,909, que fue adquirida por medio de contratos de arrendamiento financiero (Nota 15) ha sido reclasificada a partir del 1 de enero de 2019 a la cuenta activos por derecho de uso, conforme a los requerimientos de la NIIF 16, norma que entró en vigencia a partir de esa fecha.

Toda la maquinaria y vehículos han sido otorgados en arrendamiento y subarrendamiento a compañías relacionadas. Los términos y condiciones principales de estos arrendamientos se describen en la Nota 15.

En el año 2018, la Compañía registró un incremento por \$749,472 en el valor en libros de la maquinaria industrial, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de bienes similares y aplicando el enfoque del costo. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 2.

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,375 (Nota 14).

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

	2019	2018
Maquinaria		
Costo	\$11,635,207	\$11,698,312
Depreciación acumulada	<u>(4,127,937)</u>	<u>(3,068,467)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 7,507,270</u>	<u>\$ 8,629,845</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Activos por derecho de uso

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

	Maquinaria industrial
Al 1 de enero de 2019	
Al costo	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(825,337)</u>
Valor neto en libros	<u>\$1,427,160</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2019	
Saldos netos al inicio del año	\$1,427,160
Amortización del año	<u>(318,251)</u>
Saldos neto al final del año	<u>\$1,108,909</u>
Al 31 de diciembre de 2019	
Al costo	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(1,143,588)</u>
Valor neto en libros	<u>\$1,108,909</u>

13. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

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

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue AA-, con fecha de referencia 30 de junio de 2019.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

- Prenda sin desplazamiento sobre cartera de cuentas por cobrar de Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., por un monto de \$600,000.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

El financiamiento recibido por la Compañía, mediante este fondo de titularización, fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (Notas 10 y 11).

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

	2019	2018
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$ 996,363</u>	<u>\$ 925,640</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	<u>\$3,366,116</u>	<u>\$4,364,782</u>

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

	2019	2018
Hasta un año	\$ 996,363	\$ 925,640
Entre uno y dos años	562,210	987,363
Entre dos y cinco años	<u>2,803,906</u>	<u>3,377,419</u>
	<u>\$4,362,479</u>	<u>\$5,290,4212</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable 2019	2018
Pasivo financiero por titularización	<u>\$3,718,093</u>	<u>\$4,851,707</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

Pasivos corrientes	2019	2018
Préstamo bancario a corto plazo	<u>\$12,108,318</u>	<u>\$10,945,878</u>
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 1,135,137</u>	<u>\$ 1,039,965</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$ 7,436,943</u>	<u>\$ 8,243,367</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	2019	2018
Dentro de un año	\$13,243,455	\$11,985,843
Entre uno y dos años	1,165,462	1,300,927
Entre dos y cinco años	<u>6,271,481</u>	<u>6,942,440</u>
	<u>\$20,680,398</u>	<u>\$20,229,210</u>

Términos y condiciones de los préstamos contratados
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - El Salvador -

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.0% (6.5% al 31 de diciembre de 2018), y con último vencimiento en el año 2022. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial (Nota 11).

CADELAF -

Los préstamos a corto plazo están contratados en dólares, son pagaderos de forma inmediata al cobro de las operaciones de factoraje con clientes, incluyendo capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 3.20% más tasa LIBOR a un mes (3.50% más tasa LIBOR a un mes al 31 de diciembre de 2018). La compañía relacionada Bufkor Inc., es codeudora del préstamo.

Con fecha 10 de julio de 2019, Bank United, N.A., extendió la fecha de vencimiento de la línea de crédito al 31 de agosto de 2019 y se encontraba en proceso la renovación del contrato original, el 21 de agosto del mismo año, se renovó el contrato de línea de crédito con Bank United, N.A., y como resultado se incrementó el límite disponible de la línea de crédito a \$15,000,000, con un plazo para su utilización de 24 meses a partir de la fecha de renovación.

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

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.50% (7.50% al 31 de diciembre de 2018), y con último vencimiento en el año 2032. Están garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 10).



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. – Guatemala -

Los préstamos a largo plazo están contratados en quetzales y dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 8.5% (8.5% al 31 de diciembre de 2018), y con último vencimiento en septiembre 2028. Uno de los préstamos por Q24,965,344, está garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 10).

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los préstamos por pagar se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Préstamos por pagar	<u>20,537,316</u>	<u>20,090,233</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Arrendamientos financieros a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por contratos de arrendamientos financieros:

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

	2018
Pagos de arrendamiento:	
Un año o menos	\$ 436,520
Entre uno y cinco años	<u>711,165</u>
	1,147,685
Menos - cargos financieros futuros	<u>(80,931)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$1,066,754</u>
	2018
Pasivos corrientes	
Porción corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	<u>\$387,667</u>
Pasivos no corrientes	
Porción no corriente de arrendamientos financieros a largo plazo	<u>\$679,087</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Cobros futuros mínimos de los subarrendamientos

Al 31 de diciembre de 2018, los activos adquiridos por medio de estos contratos de arrendamientos financieros, estaban subarrendados a compañías relacionadas, y los cobros futuros mínimos a esa fecha por estos subarrendamientos ascendían a \$1,725,463.

Términos principales de los contratos de arrendamiento

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

16. Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía arrendaba maquinaria industrial con un importe neto en libros de \$1,423,505, bajo contratos de arrendamiento financiero que expiraban en un plazo de tres años. Según los términos de los contratos de arrendamiento, la Compañía tiene la opción de adquirir los activos arrendados al vencimiento de los arrendamientos. Los pasivos por arrendamiento financiero se incluyeron en la cuenta arrendamientos financieros a largo plazo hasta el 31 de diciembre de 2018, y se han reclasificado a la cuenta pasivos por arrendamiento a partir del 1 de enero de 2019 como resultado del proceso de adopción de la nueva norma de arrendamiento NIIF 16. Véase la Nota 28 en la que divulga más información sobre los efectos del cambio en la política contable para arrendamientos.

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y al 1 de enero de 2019 es la siguiente:

	2019	1 de enero 2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	\$327,642	\$387,667
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	\$324,815	\$679,087

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2019, por estos subarrendamientos ascendían a \$979,374.

17. Otras prestamos por pagar a corto plazo

El 28 de septiembre de 2017, la Compañía suscribió pagaré a favor de la sociedad Quedex, S.A. de C.V., con los siguientes términos: monto de \$1,199,552, con una tasa de interés de 13.5% anual, y 0.50% de comisión por renovación, el plazo era a 18 meses con vencimiento el 22 de abril de 2019, renovándose por periodo de 6 meses. Posteriormente se realizó una nuevamente renovación el 31 de octubre de 2019, por monto de \$1,198,457, con una tasa de interés de 13.5%, y 0.50% de comisión por renovación, con un plazo de 12 meses que vencen el 31 de octubre 2020.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del préstamo es de \$1,198,457 y \$1,198,531

18. Certificados de inversión por pagar a largo plazo

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

Tramo I

El tramo I de la emisión de Certificados de Inversión por \$2,000,000 fue negociado el 28 de octubre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 1,568 días, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 del 11.86% anual (10.31% anual al 31 de diciembre de 2018). Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica

Tramo II

El tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000 fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 y 2018 del 11.01% anual. Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A, con fecha de referencia 30 de junio de 2019.

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los certificados de inversión por pagar, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2019	2018
Certificados de inversión por pagar	<u>\$2,930,017</u>	<u>\$2,783,33</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.06% (7.06% en 2018), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

19. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía asciende a \$1,907,594, y está representado por 1,000 acciones comunes. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal. Las acciones serán comunes o preferentes y nominativas, según escritura de constitución No. 7,869 de fecha 28 de marzo de 2012.

Reserva legal

La reserva legal ha sido constituida por las compañías que forman parte de los estados financieros consolidados conforme a los porcentajes regulados según la legislación de cada país, y se constituye sobre las utilidades netas de cada ejercicio hasta que la alcance los porcentajes establecidos en cada país sobre el capital social:

País	Porcentaje de reserva anual sobre las utilidades	Porcentaje de reserva máximo sobre el capital social
El Salvador	7%	20%
Guatemala	5%	20%
Honduras	5%	20%
Panamá	5%	50%

Al 31 de diciembre de 2019 la reserva legal asciende a \$317,079 (\$239,486 al 31 de diciembre de 2018), y representa el 16.6% (12.6% al 31 de diciembre de 2018) del capital social.

20. Ingresos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2019	2018
Maquinaria y vehículos	\$2,787,855	\$3,025,863
Propiedades de inversión	1,958,489	1,965,730
Activo por derecho de uso	<u>529,423</u>	<u>279,045</u>
	<u>\$5,275,767</u>	<u>\$5,270,638</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2019	2018
Dentro de 1 año	\$ 5,342,354	\$ 4,869,412
Entre 1 y 2 años	4,519,998	5342.916
Entre 2 y 3 años	3,584,774	4,523,251
Entre 3 y 4 años	2,954,866	3,589,252
Entre 4 y 5 años	1,058,986	2,959,994
Más de 5 años	<u>1,758,787</u>	<u>2,559,738</u>
	<u>\$19.219,765</u>	<u>\$23.844,563</u>

Ingresos financieros por operaciones de factoraje

Un resumen de los ingresos financieros es el siguiente:

	2019	2018
Intereses	\$1,337,625	\$1,100,091
Comisiones	<u>95,719</u>	<u>72,055</u>
	<u>\$1,433,344</u>	<u>\$1,172,146</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por intereses y por comisiones están relacionados a los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes; el porcentaje de interés para todos los contratos es de 9% anual de los montos desembolsados (los clientes pagan el 4% y la controladora última del Grupo reconoce el 5% adicional. Véase la Nota 9), y las comisiones por desembolso oscilan entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los montos totales de los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes, que fueron suscritos, ascendieron a \$78,298,212 y \$69,821,576, respectivamente.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los clientes tienen derecho a hacer uso de estas líneas para cesión de créditos, cediendo a la Compañía sus derechos contenidos en cada una de las facturas comerciales u otros documentos mercantiles con vencimiento pactado de acuerdo al plazo de cada uno de estos documentos, los cuales, además del requisito de aceptación por parte del cesionario (CADELAF), deberán cumplir con los requisitos legales de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismos u otros servicios especificados en ellas.

Otros Ingresos

Un resumen de los otros ingresos es el siguiente:

	2019	2018
Venta de energía generada	<u>\$16,291</u>	<u>\$20,474</u>

21. Costos de operación

Un resumen de los costos de operación conforme a su naturaleza es el siguiente:

	2019	2018
Costos por arrendamientos		
Depreciación	\$1,246,273	\$1,263,742
Gastos de mantenimiento	<u>588,654</u>	<u>563,797</u>
	<u>1,834,927</u>	<u>1,827,539</u>
Intereses sobre préstamos – operaciones de factoraje	<u>703,665</u>	<u>609,210</u>
Costos de generación de energía		
Depreciación	14,506	14,506
Otros costos	<u>382</u>	<u>345</u>
	<u>14,888</u>	<u>14,851</u>
	<u>\$2,553,480</u>	<u>\$2,451,600</u>

22. Gastos administrativos

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

	2019	2018
Gastos de personal	\$179,138	\$ 98,331
Honorarios	71,408	61,879
Otros	<u>87,876</u>	<u>30,953</u>
	<u>\$338,422</u>	<u>\$191,163</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2019	2018
Sueldos y salarios	\$146,896	\$79,891
Seguridad social y pensiones	14,419	8,639
Seguros médicos	1,469	1,749
Indemnización	<u>16,354</u>	<u>8,052</u>
	<u>\$179,138</u>	<u>\$98,331</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fue de 5 (2 en 2018).

23. Otros gastos (ingresos), netos

Un resumen de los otros gastos (ingresos) conforme a su naturaleza es el siguiente:

	2019	2018
Honorarios por servicios	\$ 73,500	\$ 97,820
Pérdida por desvalorización maquinaria	-	134,964
Otros gastos	<u>56,709</u>	<u>(28,942)</u>
	<u>\$130,209</u>	<u>\$203,842</u>

24. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	2019	2018
Gastos financieros:		
Intereses sobre obligaciones financieras por pagar	\$1,781,332	\$1,874,923
Otros gastos financieros	<u>15,235</u>	<u>57,066</u>
	<u>\$1,796,567</u>	<u>\$1,931,989</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre préstamos otorgados y depósitos bancarios	<u>\$ 749,908</u>	<u>\$ 681,971</u>

Ingresos por intereses – corresponden principalmente a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 9).

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 13, 14, 15, 16, 17 y 18).

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

25. Impuesto sobre la renta

Los componentes del gasto por impuesto sobre renta se muestran a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente	\$256,280	\$177,871
Impuesto sobre la renta diferido	<u>67,201</u>	<u>328,007</u>
	<u>\$323,481</u>	<u>\$505,878</u>

Las provisiones de gastos para impuesto sobre la renta correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han calculado como se presenta a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad contable (a la tasa de impuesto vigente)	\$730,574	\$682,797
Efecto fiscal por:		
Gastos no deducibles	56,462	114,038
Constitución de la reserva legal	(21,304)	(20,381)
Ingresos no gravables	(185,508)	(197,731)
Efecto en el impuesto diferido por retiro de maquinaria y equipo	(73,550)	-
Efecto en el impuesto por la presentación de las declaraciones de cada compañía en forma separada	<u>(183,193)</u>	<u>(72,845)</u>
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>\$323,481</u>	<u>\$505,878</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>13.91%</u>	<u>25.99%</u>

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

	----- 2019 -----				----- 2018 -----			
	Saldo inicial	Reclasificación 1 de enero 2019	Reconocido en resultados	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en patrimonio	Saldo final
Activo por impuesto sobre la renta diferido								
Pasivo por arrendamiento	\$ 199,891	\$(71,929)	-	\$ 127,962	\$ 318,444	\$(118,553)	-	\$ 199,891
	<u>199,891</u>	<u>(71,929)</u>	<u>-</u>	<u>127,962</u>	<u>318,444</u>	<u>(118,553)</u>	<u>-</u>	<u>199,891</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido								
Activo por derecho de uso	306,987	(66,249)	-	240,738	373,236	(66,249)	-	306,987
Propiedades de inversión	365,743	13,680	-	379,423	282,908	82,835	-	365,743
Maquinaria y vehículos	<u>867,858</u>	<u>47,841</u>	<u>-</u>	<u>915,699</u>	<u>493,775</u>	<u>192,868</u>	<u>\$ 181,215</u>	<u>867,858</u>
	<u>1,540,588</u>	<u>(4,728)</u>	<u>-</u>	<u>1,535,860</u>	<u>1,149,919</u>	<u>209,454</u>	<u>181,215</u>	<u>1,540,588</u>
	<u>\$(1,340,697)</u>	<u>\$(67,201)</u>	<u>-</u>	<u>\$(1,407,898)</u>	<u>\$(831,475)</u>	<u>\$(328,007)</u>	<u>\$(181,215)</u>	<u>\$(1,340,697)</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2019	2018
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 67,005	\$ 71,929
A recuperar después de 12 meses	<u>60,957</u>	<u>127,962</u>
	<u>\$ 127,962</u>	<u>\$ 199,891</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	\$ 124,340	\$ 125,156
A liquidar después de 12 meses	<u>1,411,520</u>	<u>1,415,432</u>
	<u>1,535,860</u>	<u>1,540,588</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$1,407,898</u>	<u>\$1,340,697</u>

Los impuestos corrientes en los países en que están domiciliadas las subsidiarias son determinados de la siguiente manera:

Panamá

El impuesto sobre la renta en Panamá se aplica únicamente a las rentas derivadas de las operaciones dentro de la República de Panamá. Los ingresos de la Compañía CADELAF, domiciliada en ese país, provienen de operaciones que se realizan fuera de la República de Panamá; por lo tanto, no están sujetos a impuesto sobre la renta de dicho país. Conforme a las leyes fiscales panameñas CADELAF no tiene la obligación de pagar impuesto sobre la renta por actividades consideradas “off-shore”.

Guatemala

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluida en el Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012) en Guatemala establece dos regímenes para pagar el impuesto anual de los contribuyentes que obtengan rentas de fuente guatemalteca, tal como se indica a continuación:

1. Régimen Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo del 25% sobre la renta imponible determinada en el ejercicio contable. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos y se liquida al final de cada año.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo de retener el 5% hasta Q30,000 y al excedente de Q30,000, el 7% según Decreto 10-2012, Reformado con el Decreto 19-2013 en su artículo 25.

La Compañía Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., domiciliada en Guatemala, paga su impuesto sobre la renta conforme el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Honduras

En el año 2014, entró en vigencia en la República de Honduras el Decreto N°278-2013 contentivo de la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti Evasión, en la cual se adicionó el Artículo 22-A a la Ley del Impuesto sobre la Renta, que establecía que las compañías deberían pagar el uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los ingresos brutos iguales o superiores a diez millones de lempiras (L10,000,000) del período impositivo que se trate, cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo del uno punto cinco por ciento (1.5%) de los ingresos brutos declarados.

Mediante el Decreto N°31-2018 publicado en La Gaceta el 20 de abril de 2018, se aprobó reformar el Artículo 22-A antes mencionado, estableciendo que las compañías con ingresos brutos iguales o menores a trescientos millones de lempiras (L300,000,000) en el período fiscal 2018 y subsiguientes, no estarán sujetas a la aplicación del Artículo 22-A. También establece que para el período fiscal 2019, las compañías con ingresos brutos que oscilen entre trescientos y seiscientos millones de lempiras (L300,000,000 y L600,000,000), deberán pagar el cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre dichos ingresos y para ingresos superiores a seiscientos millones de lempiras (L600,000,000) pagarán el uno por ciento (1%), cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo de los porcentajes descritos anteriormente. A partir del período fiscal 2020, se definió que las compañías con ingresos brutos que sean superiores a mil millones de lempiras (L1,000,000,000), pagarán el uno por ciento (1%) de dichos ingresos.

El Salvador

Conforme a las disposiciones legales, las entidades constituidas en El Salvador determinan el impuesto sobre la renta aplicando una tasa del 30% sobre la renta imponible. Los dividendos recibidos se gravan con un impuesto del 5% cuando se distribuyen

Contribución especial para la seguridad ciudadana

Con fecha 29 de octubre de 2015, la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, aprobó el Decreto Legislativo N°161 que contiene la "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana". El objeto de esta Ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes; tiene por hecho generador la obtención de las ganancias netas iguales o mayores a \$500,000 y se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el monto total de las mismas. La Compañía subsidiaria domiciliada en El Salvador no ostenta la categoría de "gran contribuyente" otorgada por el Ministerio de Hacienda y, por lo tanto, no está sujeta a esta contribución especial.

26. Aportación solidaria

En el año 2003, entró en vigencia en la República de Honduras la Ley de Equidad Tributaria, en la cual se estableció el pago adicional de una aportación solidaria temporal del 5% aplicable sobre el exceso de L1,000,000 de la renta neta gravable anual, la aplicación de esta sobretasa del impuesto sobre la renta ha venido siendo prorrogada anualmente. Mediante el Decreto N°278-2013 publicado en La Gaceta el 30 de diciembre de 2013, que contiene la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti-Evasión, se aprobó restablecer la aportación solidaria del 5% a partir del 2014 en adelante. Esta aportación por tratarse de una sobretasa del impuesto sobre la renta, no es deducible del mismo impuesto y está sujeta a los pagos a cuenta.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

La aportación solidaria constituye un sobre tasa del impuesto Sobre la Renta, por lo que no será deducible de dicho impuesto quedando sujeta al Régimen de Pagos a Cuenta, declaración Anual y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El monto de la aportación solidaria reconocido por la compañía subsidiaria domiciliada en Honduras en el año 2019 ascendió a \$8,283 (en el año 2018 la renta neta gravable no excedió el monto establecido para pagar esta aportación).

27. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	2019	2018
Revaluación de maquinaria	<u>-</u>	<u>\$749,972</u>
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	<u>-</u>	<u>\$116,264</u>
Capitalización de cuentas por pagar a largo a la compañía controladora	<u>-</u>	<u>\$255,000</u>

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por titularización	Préstamos bancarios por pagar largo plazo	Otros préstamos por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Cuentas por pagar largo plazo relacionadas	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	\$6,137,135	\$9,874,138	\$1,199,552	\$3,500,000	\$1,880,506	\$2,697,625	\$25,288,956
Préstamos recibidos	-	2,471,995	-	-	-	98,877	2,570,872
Préstamos pagados	(846,713)	(3,062,800)	(1,021)	-	-	-	(3,910,534)
Capitalización de deuda – compañía controladora	-	-	-	-	-	(255,000)	(255,000)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(813,753)	-	(813,753)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5,290,422	9,283,333	1,198,531	3,500,000	1,066,753	2,541,502	22,880,541
Préstamos recibidos	-	1,528,500	-	-	-	-	1,528,500
Préstamos pagados	(927,943)	(2,239,753)	(74)	-	-	-	(3,167,770)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	(414,296)	-	(414,296)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$4,362,479</u>	<u>\$8,572,080</u>	<u>\$1,198,457</u>	<u>\$3,500,000</u>	<u>\$ 652,457</u>	<u>\$2,541,502</u>	<u>\$20,826,975</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

28. Adopción de NIIF 16 – Arrendamientos

Esta nota explica el impacto de la adopción de la NIIF 16 – Arrendamientos, en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Como se indica en la Nota 2, la Compañía ha adoptado la NIIF 16 - Arrendamientos, retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, por lo tanto, la información comparativa para el año 2018 no ha sido reexpresada de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la NIIF 16. Las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se han reconocido en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2.

Al adoptar la NIIF 16 para los arrendamientos previamente clasificados como financieros, en los cuales la Compañía es la arrendataria, el importe en libros de los activos en arrendamiento y el pasivo por arrendamiento inmediatamente antes de la fecha de la transición a la NIIF 16, fueron reconocidos como el valor en libros del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. Los principios de medición de la NIIF 16 se aplican solo después de esa fecha. Este cambio solo implicó la reclasificación del saldo del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamientos, y no resultó en ajustes a las utilidades acumuladas, en la fecha de la aplicación inicial.

La Compañía no había adquirido bienes bajo contratos de arrendamiento operativo a la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

(i) Soluciones prácticas aplicadas

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, la Compañía utilizó la siguiente solución práctica permitida por esa norma:

La Compañía ha optado por no reevaluar si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Para los contratos celebrados antes de la fecha de transición, la Compañía se basó en su evaluación realizada aplicando la NIC 17 y la CINIIF 4 - “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”.

(ii) Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019

El cambio en la política contable de arrendamientos afectó los siguientes elementos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

- Maquinaria y vehículos: disminución en \$1,427,160
- Activo por derecho de uso: aumento en \$1,427,160
- Arrendamientos financieros a largo plazo: disminución en \$1,066,754
- Pasivos por arrendamientos: aumento en \$1,066,754



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Gastos de arrendamientos

El estado de resultados integrales muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos:

	2019	2018
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso - Maquinaria	\$318,251	-
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	<u>40,274</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$358,525</u>	<u>-</u>

29. Reexpresión de estados financieros comparativos

Con el propósito de conformar los estados financieros consolidados a las Normas Internacionales de Información Financiera, algunos saldos del estado de situación financiera comparativo al 31 de diciembre de 2018 y del estado de resultados integrales y de flujos de efectivo comparativo, por el año terminado en esa fecha, han sido reexpresados para corregir los efectos de errores de años anteriores, y algunos saldos han sido reclasificados, para mejorar la presentación de la información financiera de la Compañía, como se muestra a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2018 como se reportaron previamente	Efecto de la reexpresión y reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2018 reexpresados y reclasificados
Estado de situación financiera			
Efectivo	\$ 648,977	\$ 219,854	\$ 868,831
Disponible restringido	\$ 219,854	\$ (219,854)	-
Cuentas por cobrar factoraje	\$13,886,123	\$ (56,480)	\$13,829,643
Cuentas por cobrar partes relacionadas	\$ 1,896,174	\$ (111,386)	\$ 1,784,788
Otras cuentas por cobrar	\$ 891,824	\$ 129,952	\$ 1,021,776
Propiedad planta y equipo, neto	\$25,266,490	\$(25,266,490)	-
Propiedades de inversión, neto	-	\$ 15,704,407	\$15,704,407
Maquinaria y vehículos, neto	-	\$ 9,721,561	\$ 9,721,561
Activo por impuesto sobre la renta diferido	\$ 199,891	\$ (199,891)	-
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	\$ 1,971,473	\$ (931,508)	\$ 1,039,965
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 1,383,039	\$ (36,270)	\$ 1,346,769
Intereses por pagar	-	\$ 36,270	\$ 36,270
Impuesto sobre la renta por pagar	\$ 120,189	\$ (27,908)	\$ 92,281
Préstamos bancarios a largo plazo	\$ 7,311,859	\$ 931,508	\$ 8,243,367
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	\$ 1,850,787	\$ (510,090)	\$ 1,340,697
Superávit por revaluación	\$ 2,398,357	\$ (1,830,100)	\$ 568,257



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre de 2018 como se reportaron previamente	Efecto de la reexpresión y reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2018 reexpresados y reclasificados
Utilidades retenidas	\$ 5,211,363	\$ 2,299,920	\$ 7,511,283
Estado del resultado integral			
Ingresos	\$ 6,673,653	\$ (210,395)	\$ 6,463,258
Costo de servicios de arrendamiento	\$ (4,194,699)	\$ 1,743,099	\$ (2,451,600)
Otros ingresos (gastos) netos	\$ 145,171	\$ (349,013)	\$ (203,842)
Otros ingresos – ganancias por valor razonable	-	\$ 116,264	\$ 116,264
Ingresos financieros	-	\$ 681,970	\$ 681,970
Gastos financieros	\$ (115,871)	\$ (1,816,117)	\$ (1,931,988)
Impuesto sobre la renta	\$ (471,524)	\$ (34,354)	\$ 505,878
Otros resultados integrales	\$ 1,239,496	\$ (671,239)	\$ 568,257
Estado de flujo de efectivo			
Efectivo neto provisto por actividades de operación	\$ 2,284,899	\$ 142,357	\$ 2,427,256
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	\$ (2,011,058)	\$ (142,357)	\$ (2,153,415)

Los errores de años anteriores que han sido corregidos en forma retrospectiva, se explican a continuación:

- Las propiedades de inversión, edificios específicamente, se estaban depreciando con base en el método de línea recta, y a su vez, los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, se había reconocido en los otros resultados integrales y como un superávit por revaluación en el patrimonio. Conforme al modelo de valor razonable, adoptado por la Compañía, para las propiedades de inversión, no aplica el reconocimiento de la depreciación y los cambios en el valor razonable de estas propiedades se deben reconocer en los resultados del período. Los efectos de la corrección incluyen también los ajustes al impuesto sobre la renta diferido correspondiente.

La naturaleza de las reclasificaciones efectuadas entre cuentas de los estados financieros, se explican a continuación:

Estado de situación financiera

- Reclasificación del efectivo restringido al saldo de efectivo, en este caso solo era necesario la divulgación de la existencia de esa restricción en las notas a los estados financieros.
- Reclasificación de las propiedades de inversión a una cuenta separada de la Propiedad, Planta y Equipo, debido a que conforme a lo establecido en las NIIF es un activo diferente y se debe presentar en una cuenta separada denominada Propiedades de Inversión. También se reclasificó el saldo remanente a una cuenta separada de Maquinaria y Equipo, para reflejar de mejor forma la naturaleza de los bienes que integran este activo.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de SigmaQ Packaging, S. A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- c) Reclasificación del activo por impuesto sobre la renta diferido para presentarlo neto del pasivo por ese mismo concepto, conforme a lo establecido en las NIIF.
- d) Reclasificación de las cuentas por cobrar factoraje a cuentas por cobrar a partes relacionadas que no eran operaciones de factoraje.
- e) Reclasificación de los intereses por pagar en una cuenta separada de las cuentas por pagar comerciales.
- f) Reclasificación de saldos de la porción corriente hacia préstamos por pagar a largo plazo.

Estado de resultados integrales

- a) Reclasificación de algunos ingresos que no son operativos, hacia los ingresos financieros.
- b) Reclasificación de algunos costos de arrendamientos a las cuentas de gastos financieros y de otros gastos de operación, porque no estaban directamente relacionados a la prestación de los servicios de arrendamiento operativo de bienes.
- c) Reclasificación para separar los otros ingresos de los otros gastos, y para presentar en forma bruta los montos de ingresos y gastos financieros.
- d) Reclasificación de los otros resultados integrales hacia resultados del ejercicio por la desvalorización de la maquinaria resultante del cambio de método del costo al método de revaluación.

Estado de flujo de efectivo

- a) Reclasificación de Préstamos bancarios por pagar contratados para operaciones de factoraje, debido a que se habían presentado en las actividades de financiamiento, siendo lo correcto las actividades de operación

30. Eventos subsecuentes

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia. La Compañía pudiese verse afectada negativamente en su posición financiera y operaciones por los efectos futuros que pudiese generar esta pandemia. Debido a la incertidumbre por lo reciente de este brote y sus efectos, así como de las medidas relacionadas que tomen las autoridades Gubernamentales, no es posible cuantificar de manera fiable el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo futuros de la Compañía. La Compañía continúa monitoreando y evaluando esta situación.

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 veintiun días del mes de abril del dos mil veintiuno



Casa de OroQ S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2020

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Contenido
31 de diciembre de 2020

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 48



Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de Oro Q, S. A. y subsidiarias

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Casa OroQ, S. A. y subsidiarias (la Compañía) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados de la Compañía comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020;
- El estado consolidado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

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

Independencia

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





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 2

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.





A la Junta Directiva
y a los accionistas de
Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
Página 3

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades o actividades comerciales que forman parte de la Compañía, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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



Wilfredo Peralta
Socio

9 de abril de 2021



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de situación financiera
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de diciembre de	
		2020	2019
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	7	\$ 1,614,842	\$ 952,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje	8	12,838,220	14,570,525
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	9	6,272,063	2,252,301
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	10	2,000,000	-
Gastos pagados por anticipado		<u>392,600</u>	<u>491,421</u>
Total de los activos corrientes		<u>23,117,724</u>	<u>18,266,801</u>
Activos no corrientes:			
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	10	1,500,000	3,500,000
Propiedades de inversión, neto	11	16,139,047	15,896,693
Maquinaria y vehículos, neto	12	8,452,727	8,558,425
Activo por derecho de uso	13	795,630	1,108,909
Otros activos		<u>255,000</u>	<u>255,000</u>
Total de los activos no corrientes		<u>27,142,405</u>	<u>29,319,027</u>
Total de los activos		<u>\$50,260,129</u>	<u>\$47,585,828</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Porción corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	\$ 562,211	\$ 996,363
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	15	1,956,021	1,135,137
Préstamos bancarios por pagar a corto plazo	15	9,903,331	12,108,318
Papel bursátil por pagar a corto plazo	18	6,515,000	-
Porción corriente de pasivo por arrendamiento	16	176,530	327,642
Otros préstamos por pagar a corto plazo	17	-	1,198,457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		432,561	509,772
Intereses por pagar		34,666	34,737
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>161,658</u>	<u>145,872</u>
Total de los pasivos corrientes		<u>19,741,977</u>	<u>16,456,298</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo	14	2,803,905	3,366,116
Préstamos bancarios a largo plazo	15	6,552,264	7,436,943
Pasivo por arrendamiento	16	148,285	324,815
Certificados de inversión por pagar a largo plazo	19	1,500,000	3,500,000
Préstamos por pagar a largo plazo a partes relacionadas	10	2,441,502	2,541,502
Ingresos diferidos		-	768
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	25	<u>1,633,324</u>	<u>1,407,898</u>
Total de los pasivos no corrientes		<u>15,079,281</u>	<u>18,578,042</u>
Total de los pasivos		<u>34,821,258</u>	<u>35,034,340</u>
Patrimonio:			
Capital social	20	1,907,594	1,907,594
Reserva legal	20	421,738	317,079
Superávit por revaluación		476,415	517,837
Utilidades retenidas		<u>12,633,124</u>	<u>9,808,978</u>
Total del patrimonio		<u>15,438,871</u>	<u>12,551,488</u>
Total de los pasivos más patrimonio		<u>\$50,260,129</u>	<u>\$47,585,828</u>



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

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de resultados integrales
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Año que terminó el 31 de diciembre	
	Notas	2020	2019
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	21	\$5,598,086	\$5,275,767
Ingresos financieros – factoraje	21	1,361,334	1,433,344
Otros ingresos	21	-	16,291
		<u>6,959,420</u>	<u>6,725,402</u>
Costos de operación	22	<u>(2,357,678)</u>	<u>(2,553,480)</u>
Utilidad bruta		<u>4,601,742</u>	<u>4,171,922</u>
Otros ingresos			
Ganancia por ajuste al valor razonable		242,894	-
Ingresos por operaciones de préstamos a clientes		<u>106,199</u>	-
		<u>349,093</u>	-
Gastos de operación			
Gastos administrativos	23	(364,643)	(338,422)
Otros ingresos (gastos), netos	24	<u>(100,921)</u>	<u>(130,209)</u>
		<u>(465,564)</u>	<u>(468,631)</u>
Utilidad de operación		4,485,271	3,703,291
Ingresos financieros	25	1,019,676	749,908
Gastos financieros	25	<u>(1,967,896)</u>	<u>(1,796,567)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y la aportación solidaria		3,537,051	2,656,632
Impuesto sobre la renta	26	(628,649)	(323,481)
Aportación solidaria	27	<u>(21,019)</u>	<u>(8,283)</u>
Resultado del ejercicio – Utilidad neta		2,887,383	2,324,868
Otros resultados integrales -		-	-
Resultado integral total del ejercicio		<u>\$2,887,383</u>	<u>\$2,324,868</u>

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Acciones en circulación	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 -		<u>1,000</u>	<u>\$1,907,594</u>	<u>\$239,486</u>	<u>\$568,257</u>	<u>\$ 7,511,283</u>	<u>\$10,226,620</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	2,324,868	2,324,868
Realización del superávit por Revaluación		-	-	-	(50,420)	50,420	-
Total resultados integrales		-	-	-	(50,420)	2,375,288	2,324,868
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	77,593	-	(77,593)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>1,000</u>	<u>1,907,594</u>	<u>317,079</u>	<u>517,837</u>	<u>9,808,978</u>	<u>12,551,488</u>
Resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	2,887,383	2,887,383
Realización del superávit por Revaluación		-	-	-	(41,422)	41,422	-
Total resultados integrales		-	-	-	(41,422)	2,928,805	2,887,383
Otras transacciones – Traslado a la reserva legal		-	-	104,659	-	(104,659)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>1,000</u>	<u>\$1,907,594</u>	<u>\$421,738</u>	<u>\$476,415</u>	<u>\$12,633,124</u>	<u>\$15,438,871</u>

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

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Estado consolidado de flujos de efectivo
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Año que terminó el 31 de diciembre	
		2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		\$2,887,383	\$2,324,868
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos:			
Depreciación y amortización		1,349,433	1,270,856
Ganancia por reconocimiento de valor razonable		(242,354)	-
Ingresos y gastos financieros, netos		948,220	1,046,659
Gastos por impuesto sobre la renta		628,649	323,481
Ganancia en venta de activos		(8,935)	(4,172)
Pérdida en venta de subsidiaria		2,488	-
Movimiento en el capital de trabajo operativo			
(Aumento) disminución de activos			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - factoraje		1,732,306	(740,882)
Préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(4,050,662)	554,263
Gastos pagados por anticipado		98,821	(285,067)
Aumento (disminución) de pasivos			
Préstamos bancarios por pagar contratados para operaciones de factoraje		(2,204,987)	1,162,440
Proveedores y otras cuentas por pagar		(74,048)	(836,377)
Ingresos diferidos		(768)	(32,625)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		1,065,545	4,783,444
Intereses recibidos		1,019,676	749,908
Intereses pagados		(1,967,896)	(1,798,100)
Impuesto a las ganancias pagado		(387,437)	(202,965)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		(270,112)	3,532,287
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Pago de mejoras efectuadas en las propiedades de inversión		-	(192,286)
Adquisición de maquinaria y vehículos		(1,005,403)	(1,708,662)
Venta de maquinaria y equipo		8,935	505,950
Efectivo recibido en venta de subsidiaria		4,025	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(992,443)	(1,394,998)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivo financiero por titularización	28	(996,363)	(927,943)
Pagos de préstamos bancarios	28	(2,405,730)	(2,239,753)
Préstamos bancarios recibidos	28	2,341,935	1,528,500
Pago de certificados de inversión a largo plazo	28	(2,000,000)	-
Pagos otras obligaciones a corto y largo plazo	28	(1,202,357)	(74)
Pagos de pasivos por arrendamiento	28	(327,642)	(414,296)
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	28	6,515,000	-
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento		1,924,843	(2,053,566)
Aumento neto en el efectivo		662,288	83,723
Efectivo al principio del año		952,554	868,831
Efectivo al final del año		\$1,614,842	\$ 952,554

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información general

Casa de OroQ, S. A. es una entidad que fue constituida bajo las leyes de la República Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su finalidad principal es la inversión en acciones de otras compañías. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA, Panamá, República de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Latin American Kraft, S.A., del domicilio de Panamá, la cual a su vez es la controladora última del Grupo.

Las compañías subsidiarias cuyos estados financieros forman parte de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. - es una sociedad anónima, constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, el 12 de marzo de 2012 e inicio sus operaciones en noviembre de 2013. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es 27 calle final, bodega No. 11, Comercial La Joya 37-50, Zona 5, Ciudad de Guatemala.

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de la República de Honduras, el 27 de mayo de 2016. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Sur Km.8, San Pedro Sula, Cortés, Honduras.

Casa de la Factura, S. A. (CADELAF)- es una sociedad anónima, constituida bajo las Leyes de la República de Panamá, el 28 de marzo de 2012. Su actividad principal es el factoraje financiero con partes relacionadas. La Compañía tiene su domicilio en Calle Aquilino de la Guardia N°8, Edificio IGRA Panamá, República de Panamá. La Compañía ha sido constituida bajo la modalidad "off-shore" y realiza sus operaciones con clientes en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México.

EnergyQ, S. A. de C. V. - es una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las Leyes de la República de El Salvador el 29 de agosto de 2014. La actividad principal de la Compañía es la generación de energía eléctrica para una compañía relacionada. El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional, Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador. La Compañía fue vendida a SigmaQ Packaging en el 2020 por un valor de \$7,000.

Los estados financieros consolidados de Casa de OroQ, S. A. y sus subsidiarias (en adelante la Compañía) fueron aprobados para su emisión por el Gerente General el 19 de marzo de 2021.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Estos estados financieros consolidados estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

Bases para la preparación de los estados financieros consolidados

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

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de estimaciones contables; además, la Administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables. Las áreas que involucran un importante grado de juicio o complejidad, o en las cuales existen supuestos y estimaciones que son relevantes para los estados financieros consolidados son divulgadas en la Nota 5.

Estado consolidado del resultado integral y estado consolidado de flujos de efectivo -La Compañía ha optado por presentar un único estado consolidado del resultado integral y presentar los costos y gastos de acuerdo con su función, en ese estado financiero. Además, la Compañía ha optado por presentar los flujos de efectivo de las operaciones en el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

Cambios en políticas contables y divulgaciones

- a) *Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía*
La Compañía ha adoptado por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2020, las siguientes normas y modificaciones a las normas:
- Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8
 - Definición de negocio - Modificaciones a la NIIF 3
 - Reforma de la Tasa de Interés de Referencia - Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39
 - Marco conceptual para la información financiera, revisado
- b) *Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas*
Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2020 y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reportes actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- NIIF 17 - Contratos de seguros
- Concesiones de renta relacionadas con COVID-19 - Modificaciones a la NIIF 16
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes Modificaciones a la NIC 1
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16
- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato Modificaciones a la NIC 37
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

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

Principios de Consolidación

Subsidiarias - Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

La Compañía utiliza el método de compra para reconocer las adquisiciones de negocios.

Todos los saldos y transacciones significativas entre compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen las cuentas y transacciones de la Compañía y de sus subsidiarias totalmente controladas detalladas a continuación:

Nombre de la compañía	Domicilio	Porcentaje de participación	
		2020	2019
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.	El Salvador	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A.	Guatemala	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.	Honduras	99.60%	99.60%
Casa de la Factura, S.A. de C.V.	Panamá	100.00%	100.00%
EnergyQ, S.A. de C.V.	El Salvador	-	98.57%

Todas las subsidiarias tienen cierres contables al 31 de diciembre y sus actividades se describen en la Nota 1.

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias no se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultados integrales, en el estado de cambios en el patrimonio y en el estado de situación financiera, porque su monto es inmaterial.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

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

Conversión de estados financieros consolidados

Los estados financieros de las compañías subsidiarias están expresados en la moneda de curso legal de cada país, la cual es su moneda funcional y han sido convertidas a dólares de los Estados Unidos de América con base al siguiente procedimiento: el patrimonio fue convertido a tipos de cambio históricos, los activos y pasivos fueron convertidos a tipos de cambio a la fecha de cierre y las cuentas de resultado fueron convertidas a tipos de cambios promedio del año. Las utilidades o pérdidas resultantes de la conversión de los estados financieros a la moneda de presentación se presentan en otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el tipo de cambio de la moneda funcional de las subsidiarias con relación al dólar de los Estados Unidos de América, se muestra a continuación:

	2020	2019
Guatemala (Quetzal)	Q7.79382	Q7.69884
Honduras (Lempira)	L24.2829	L24.8139
Panamá (Balboa)	1.00	1.00

(b) Saldos y transacciones

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por diferencial cambiario resultantes de la liquidación de transacciones denominadas en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del período, para los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados integrales del año. Las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de las cuentas de ingresos y gastos financieros.

Activos financieros

Clasificación

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Reconocimiento inicial

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

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden al efectivo, los préstamos por cobrar a clientes y los préstamos por cobrar a compañías relacionadas.

Costo amortizado

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

Préstamos por cobrar a clientes

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

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Propiedades de inversión

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

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

Maquinaria y vehículos

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

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

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

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos por derecho de uso

Los bienes adquiridos por medio de contratos de arrendamiento financieros se reconocen como activos por derecho de uso. Las nuevas adquisiciones son reconocidas cuando el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía.

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

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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

Préstamos bancarios por pagar

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

**Certificados de inversión y pasivo financiero por titularización
por pagar a largo plazo**

Los certificados de inversión y el pasivo financiero por titularización, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos por arrendamiento

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

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

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

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

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

Beneficios a empleados

Beneficios por terminación - Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente en El Salvador, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto cuando se conoce la obligación, durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han pagado este tipo de compensaciones.

Beneficios por renuncia voluntaria - Conforme a la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, sancionada el 16 de enero de 2014, en El Salvador, los empleados, que tengan, por lo menos, dos años de servicio continuos y efectivos, tendrán derecho a una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio, el cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo legal vigente del respectivo sector. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la administración no ha registrado la provisión derivada de la Ley en mención, debido a que no es significativa. La cantidad de empleados al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5 (5 al 31 de diciembre de 2019).



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Solamente la compañía subsidiaria en El Salvador (Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V.), tiene empleados.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

Reserva legal

Conforme a las disposiciones mercantiles vigente en cada país, las Compañías debe destinar un porcentaje de las utilidades de cada ejercicio para la formación de una reserva legal.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos por operaciones financieras

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

Ingresos financieros

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

Distribución de dividendos

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

3. Administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Compañía realiza transacciones en moneda extranjera; por lo tanto, está expuesto a riesgo de tipo de cambio derivado de exposiciones a distintas divisas, principalmente con respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario se origina por realizar transacciones y mantener activos y pasivos monetarios en monedas distintas de la moneda funcional de las compañías.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses eran los siguientes:

Moneda	<u>Compra</u>	
	2020	2019
Quetzal	7.79382	7.69884
Lempira	24.2829	24.8139

Moneda	<u>Venta</u>	
	2020	2019
Quetzal	7.79382	7.69884
Lempira	24.2829	24.8139



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Exposición

A continuación, se presenta un resumen de la exposición de la Compañía al riesgo cambiario (activos y pasivos monetarios denominados en dólares estadounidenses en subsidiarias domiciliadas en Guatemala y Honduras) al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Activos		
Efectivo	\$ 416,655	\$ 124,776
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>14,950</u>	<u>6,887</u>
Total de activos	<u>431,606</u>	<u>131,663</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras	61,161	59,563
Préstamos por pagar	4,710,960	5,069,634
Pasivos por arrendamientos	<u>101,463</u>	<u>252,557</u>
Total pasivos	<u>4,873,583</u>	<u>5,381,754</u>
Exposición neta	<u>\$(4,441,978)</u>	<u>\$(5,250,092)</u>

Sensibilidad

Como parte de su gestión del riesgo cambiario la Compañía monitorea de manera periódica la evolución de los tipos de cambio; sin embargo, no se mantiene formalmente documentado un análisis de sensibilidad de la exposición cambiaria, debido a que la administración de la Compañía considera que dicho análisis no es representativo, en virtud de la volatilidad de los tipos de cambio, además de lo difícil que es realizar proyecciones de devaluación en las circunstancias económicas actuales. Asimismo, la gran mayoría de los ingresos de la compañía se encuentran indexados a los dólares estadounidenses. Por cada 1% de devaluación o apreciación del quetzal guatemalteco y del lempira hondureño, respecto al dólar estadounidense, el resultado del año que terminó al 31 de diciembre de 2020 habría disminuido/aumentado en \$44,420 (\$85,352 habría disminuido/aumentado en 2019), y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.

(ii) *Riesgo de flujo de efectivo*

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

Si las tasas de interés variables se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año habría disminuido/aumentado en \$18,446 (\$65,152 en 2019) y el patrimonio habría disminuido/aumentado en esos mismos montos.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

El riesgo de crédito se origina por el efectivo depositado en bancos y las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Los depósitos en bancos se realizan en entidades financieras clasificadas con una calificación de riesgo mínimo de "A", de acuerdo con calificadoras independientes.

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

País	Calificación de las instituciones financieras		2020	2019
USA	AA	Bicsa	\$ 512,635	\$380,759
Guatemala	AAA	Banco de América Central	293,824	1,705
El Salvador	EAAA	Banco de América Central	258,271	310,226
El Salvador	EA+	Banco Atlántida	252,491	5,252
Honduras	A+	FICOHSA	178,072	30,762
Guatemala	AA	Crédito Hipotecario Nacional	46,315	62,022
Honduras	AA-	Banco Lafise (Honduras)	25,891	18,874
Guatemala	BBB	Banco Inmobiliario, S. A.	21,064	48,920
Honduras	AA	Banco de Desarrollo Rural	16,139	45,515
El Salvador	EAA-	Banco G&T Continental	3,806	15,000
El Salvador	EAA-	Banco Promerica	3,225	-
El Salvador	EAA+	Banco Cuscatlán	1,997	1,998
El Salvador	EAAA	Banco DAVIVIENDA Salvadoreño	904	22,780
Panamá	PABBB+	Banco Lafise – Panamá	49	8,231
			<u>\$1,614,683</u>	<u>\$952,044</u>

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

Con relación al riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar, la Compañía monitorea permanentemente la evolución de las cuentas por cobrar. La Compañía establece contratos de arrendamientos y de factoraje solamente con clientes que son partes relacionadas, las cuales cuentan con un historial crediticio adecuado; por lo tanto, las cuentas por cobrar se considera que tienen un bajo riesgo de crédito. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de esos clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente.

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(ii) *Exposición*

A continuación, se representa la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Exposición máxima al riesgo de crédito

	2020	2019
Efectivo	\$ 1,614,683	\$ 952,044
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	12,838,220	14,570,525
Préstamos por cobrar a clientes	5,773,627	1,600,000
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	2,000,000	-
Otros préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>1,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
	<u>\$23,726,530</u>	<u>\$20,622,569</u>

Riesgo de liquidez

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

Vencimiento de pasivos financieros

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

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 Años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$10,854,040	\$1,005,312	\$ 841,508	\$ 5,710,756	\$18,411,616
Papel bursátil	6,515,000				6,515,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	432,561	-	-	-	432,561
Certificados de inversión	-	-	1,500,000	-	1,500,000
Pasivos por arrendamiento	116,251	60,279	148,285	-	324,815
Préstamos por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,441,502	2,441,502
Pasivo financiero por titularización	<u>276,040</u>	<u>286,171</u>	<u>607,313</u>	<u>2,196,592</u>	<u>3,366,117</u>
Total pasivos financieros	<u>\$18,193,892</u>	<u>\$1,351,762</u>	<u>\$3,097,106</u>	<u>\$10,348,851</u>	<u>\$32,991,608</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Menos de 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 5 Años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$11,464,941	\$1,778,514	\$2,803,233	\$4,633,710	\$20,680,398
Otros préstamos por pagar a corto plazo	1,198,457	-	-	-	1,198,457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	509,772	-	-	-	509,772
Certificados de inversión	-	-	3,500,000	-	3,500,000
Pasivos por arrendamiento	74,987	355,479	221,991	-	652,457
Préstamos por pagar a largo plazo relacionadas	-	-	-	2,541,502	2,541,502
Pasivo financiero por titularización	<u>489,843</u>	<u>506,520</u>	<u>3,366,115</u>	<u>-</u>	<u>4,362,479</u>
Total pasivos financieros	<u>\$13,738,000</u>	<u>\$2,640,513</u>	<u>\$9,891,339</u>	<u>\$7,175,212</u>	<u>\$33,445,065</u>

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

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

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

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

A continuación, se muestra la razón de endeudamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Total deuda por pagar (Notas 14, 15, 16, 17, 18 y 19)	\$32,559,049	\$32,935,293
Menos – Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,614,842)</u>	<u>(952,554)</u>
Deuda neta	30,944,207	31,982,739
Patrimonio	<u>15,438,871</u>	<u>12,551,488</u>
Capital	<u>\$46,383,078</u>	<u>\$44,534,227</u>
Razón de endeudamiento	<u>66.7%</u>	<u>71.8%</u>

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

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

6. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en las categorías correspondientes se muestran a continuación:

	Clasificación por categorías	2020	2019
Activos financieros			
Efectivo	Activos financieros al costo amortizado	\$ 1,614,842	\$ 952,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje	Activos financieros al costo amortizado	12,838,220	14,570,524
Préstamos por cobrar a clientes	Activos financieros al costo amortizado	5,773,627	1,600,000
Otros préstamos por cobrar a relacionadas a corto plazo	Activos financieros al costo amortizado	2,000,000	-
Otros préstamos por cobrar a relacionadas a largo plazo	Activos financieros al costo amortizado	1,500,000	3,500,000
		<u>\$23,726,689</u>	<u>\$20,623,078</u>
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	\$ 432,561	\$ 509,772
Préstamos bancarios por pagar	Pasivos financieros al costo amortizado	18,411,615	20,680,398
Préstamos y cuentas por pagar a relacionadas	Pasivos financieros al costo amortizado	2,441,502	2,541,502
Pasivos financieros por titularización	Pasivos financieros al costo amortizado	3,366,116	4,362,479
Pasivos por arrendamientos (arrendamientos financieros a largo plazo)	Pasivos financieros al costo amortizado	324,815	652,457
Papel bursátil	Pasivos financieros al costo amortizado	6,515,000	-
Otros préstamos por pagar a corto plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	-	1,198,457
Certificados de Inversión a largo plazo	Pasivos financieros al costo amortizado	1,500,000	3,500,000
		<u>\$32,991,610</u>	<u>\$33,445,065</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Nivel 1 – Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2 – Mediciones basadas en variables de mercado que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3 – Mediciones no basadas en variables de mercado observables para el activo o pasivo.

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

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

El valor razonable, para propósitos de divulgación, de las cuentas por cobrar a largo plazo, de los pasivos financieros por titularización, préstamos bancarios por pagar a largo plazo, y certificados de inversión a largo plazo, se divulgan en las Notas 14, 15, 16, 17, 18 y 19, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	2020	2019
Efectivo en caja	\$ 160	\$ 510
Depósitos a la vista en bancos	1,142,338	732,190
Depósitos en Fondos de inversión	252,491	-
Disponible restringido	<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
	<u>\$1,614,842</u>	<u>\$952,554</u>

Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósitos a plazo restringidos a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FTRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso de que sea necesario.

Fondos en Inversión

Los depósitos en Fondos de Inversión son inversiones de corto plazo, la cuales se realizan por medio de instituciones acreditadas para este tipo de operaciones. Estos fondos devengan una tasa de interés entre del 3.44%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante la notificación de retiro de fondos.

8. Cuentas por cobrar a partes relacionadas – factoraje

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas por operaciones de factoraje es el siguiente:

	2020	2019
Cuentas por cobrar	\$12,795,081	\$14,520,043
Intereses por cobrar	<u>43,139</u>	<u>50,482</u>
	<u>\$12,838,220</u>	<u>\$14,570,525</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los saldos a cargo de clientes por país están integrados de la siguiente forma:

	Cantidad de clientes	2020	2019
El Salvador	3	\$ 4,484,357	\$ 6,771,419
Guatemala	2	6,592,556	3,611,009
Estados Unidos	2	867,012	2,555,674
México	1	223,695	879,249
Costa Rica	1	238,536	426,777
Honduras	1	432,064	326,397
		<u>\$12,838,220</u>	<u>\$14,570,525</u>

Estas cuentas por cobrar corresponden al importe de facturas cuyos derechos de cobro, adquiridos en cada factura, han sido transferidos por el cliente cedente o descontante a favor de la compañía subsidiaria CADELAF. Se entiende por el cliente cedente o descontante a la entidad emisora de la factura o la cedente de sus derechos de cobro de esas facturas. Como requisito previo a que CADELAF reciba de los clientes cedentes o descontantes, la cesión de sus derechos de cobro de facturas, las cedentes deben gestionar un compromiso por escrito de pago directo del cliente pagador final de las facturas a las cuentas bancarias de CADELAF. Una vez cumplido este requisito, CADELAF autoriza al cliente pagador final para que la cedente pueda efectuar las cesiones de los derechos de cobro de las facturas emitidas a esos clientes pagadores finales. Para garantizar la recuperación de los saldos cedidos por los clientes cedentes a CADELAF, la Compañía ha contratado una póliza de seguro de crédito con Euler Hermes North America Insurance.

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimientos hasta de 120 días, con una tasa de comisión por otorgamiento que oscila entre 0.10% y 0.25% y una tasa de interés promedio del 4% anual, garantizados con pagarés. La cartera de factoraje es con recurso, o sea que CADELAF no asumen el riesgo de incobrabilidad del deudor.

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

Un resumen de los préstamos otorgados a clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Préstamos por cobrar a clientes:		
Línea de crédito rotativa		
A clientes terceros	\$1,976,216	-
A partes relacionadas (Nota 10)	<u>3,206,839</u>	<u>\$1,600,000</u>
	<u>5,183,055</u>	<u>1,600,00</u>
Factoraje		
A clientes terceros (Nota 10)	<u>590,572</u>	<u>-</u>
	<u>5,773,627</u>	<u>1,600,000</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>498,436</u>	<u>652,301</u>
	<u>\$6,272,063</u>	<u>\$2,252,301</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

10. Transacciones con partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

	2020	2019
Otras partes relacionadas		
Préstamos por cobrar (Nota 9)	<u>\$ 3,206,839</u>	<u>\$ 1,600,000</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$ 2,441,502</u>	<u>\$ 2,541,502</u>
Cuentas por cobrar – factoraje (Nota 8)	<u>\$12,838,220</u>	<u>\$14,570,524</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 9)	<u>\$ 179,579</u>	<u>\$ 184,788</u>
Otros préstamos por cobrar a corto plazo	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>-</u>
Otros préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 3,500,000</u>

Préstamos por cobrar a otras partes relacionadas –

- a) Préstamo otorgado por un monto de \$1,200,000, a una tasa de interés del 14.5% anual;
- b) Préstamo otorgado por \$400,000, con interés pagadero mensualmente y saldo de capital al vencimiento, a un plazo de 12 meses, con una tasa de interés del 12% anual, renovable cada año;
- c) Préstamo otorgado por un monto de \$1,450,000, a una tasa de interés del 11.5% anual, con fecha de vencimiento el 29 de junio de 2021; y
- d) Préstamo por un monto de \$300,000, a una tasa de interés del 12% anual, con fecha de vencimiento el 3 de julio de 2021; y
- e) Préstamo otorgado por \$600,000, a una tasa de interés del 12% anual, con fecha de vencimiento el 23 de marzo de 2021; y
- f) Préstamo otorgado por \$400,000, a una tasa de interés del 12% anual, con fecha de vencimiento el 23 de marzo de 2021.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de los préstamos por cobrar a corto plazo ascienden a \$3,206,839 y \$1,600,000, respectivamente.

Préstamos por pagar a largo plazo a otras partes relacionadas –

Los préstamos por pagar a largo plazo corresponden a los siguientes préstamos:

- (i) Préstamo recibido en el año 2014 por \$2,298,677, con último vencimiento el 1 de enero 2027, que devenga una tasa de interés del 5% anual, tiene un periodo de gracia de 10 años, y que vence el 1 de enero 2024. Durante el periodo de gracia únicamente se pagarán intereses anualmente por \$114,934, y en lo sucesivo, los intereses serán devengados y amortizados anualmente junto con las cuotas de capital. Este préstamo está garantizado con los activos de la compañía Casa de OroQ, S. A, que comprenden cuentas por cobrar a partes relacionadas e inversiones en acciones de sus subsidiarias.
- (ii) Desembolsos adicionales recibidos en los años 2016 y 2017 por \$160,000 y \$142,825, respectivamente, que forman parte del mismo préstamo anterior, con las mismas condiciones anteriores.
- (iii) Préstamo recibido en el año 2015 por \$100,000, el cual no devenga intereses, y con último vencimiento el 1 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de los préstamos por pagar a largo plazo ascienden a \$2,441,502 y \$2,541,502, respectivamente.

Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas -

Las cuentas por cobrar por \$179,579 (\$184,788 al 31 de diciembre de 2019), no tienen plazos de vencimiento específicos y no devengan intereses.

Otros préstamos por cobrar a corto plazo a otras partes relacionadas –

Préstamo otorgado el 18 de junio 2020 por un monto de \$2,000,000 a un año plazo, con vencimiento el 18 de junio de 2021, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos.

Otros préstamos por cobrar a largo plazo a otras partes relacionadas –

Las condiciones de los préstamos por cobrar a largo plazo son las siguientes condiciones:

- a) Préstamo mercantil otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés del 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. En junio de 2020 los términos de este préstamo fueron modificados y se suscribió un nuevo pagaré a un año plazo con vencimiento el 18 de junio de 2021 y se reclasificó como préstamo a corto plazo.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- b) Préstamo mercantil otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de \$2,000,000, pagadero al vencimiento, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés del 12.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 17%, sobre el saldo del capital. En noviembre de 2016, la Compañía recibió un cobro anticipado por \$500,000. Por lo tanto, el saldo de este préstamo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$1,500,000.

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

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los préstamos por cobrar y por pagar a largo plazo a partes relacionadas, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Préstamos por cobrar a largo plazo	<u>\$1,658,055</u>	<u>\$4,106,003</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$2,314,365</u>	<u>\$2,367,669</u>

El valor razonable de los préstamos por cobrar a largo plazo ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 11.4% (7.06% en 2019), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

El valor razonable de los préstamos por pagar a largo plazo ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.2% (7.06% en 2019), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	2020	2019
Otras partes relacionadas		
Ingresos por arrendamientos	<u>\$ 5,598,086</u>	<u>\$ 5,275,767</u>
Ingresos por intereses - factoraje	<u>\$ 598,948</u>	<u>\$ 633,275</u>
Ingresos por comisiones – factoraje	<u>\$ 84,018</u>	<u>\$ 95,719</u>
Ingresos financieros –intereses	<u>\$ 678,368</u>	<u>\$ 739,781</u>
Otros ingresos	<u>-</u>	<u>\$ 16,291</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2020	2019
Factoraje otorgado	<u>\$68,265,908</u>	<u>\$78,298,212</u>
Factoraje cobrado	<u>\$75,922,482</u>	<u>\$79,909,006</u>
Compañía controladora		
Ingresos financieros – intereses factoraje	<u>\$ 258,776</u>	<u>\$ 704,350</u>
Gastos de administración – Honorarios	<u>\$ 10,575</u>	<u>\$ 38,775</u>

La compañía controladora última del Grupo reconoce intereses por el equivalente a una tasa del 5% anual, de todas las operaciones de factoraje que realiza la Compañía con partes relacionadas.

Compensación al personal de gerencia clave

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal de gerencia clave:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	<u>\$85,260</u>	<u>\$91,140</u>

11. Propiedades de inversión

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

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Construcciones en proceso	Total
Año que terminó el 31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	\$8,109,999	\$7,461,268	\$133,140	\$15,704,407
Adiciones	-	192,286	-	192,286
Traslados	-	133,140	(133,140)	-
Saldos netos al final del año	<u>\$8,109,999</u>	<u>\$7,786,694</u>	<u>-</u>	<u>\$15,896,693</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020				
Saldos netos al inicio del año	\$8,109,999	\$7,786,694	-	\$15,896,693
Ganancia neta por ajuste valor razonable	180,259	62,095	-	242,354
Saldos netos al final del año	<u>\$8,290,258</u>	<u>\$7,848,789</u>	<u>-</u>	<u>\$16,139,047</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión comprenden:

- (i) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, República de El Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización (Nota 14).
- (ii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre 25 avenida, 30-87, zona 12, Colonia Santa Elisa, Bodega N°A-4 del complejo Inter Cargo Business Logistic Center en el Municipio de Guatemala, en la República de Guatemala, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con un financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario otorgado por el Banco Crédito Hipotecario Nacional (Nota 15).
- (iii) Inmuebles urbanos, con sus construcciones, situados sobre carretera que conduce a la aldea de Chamelecón, jurisdicción de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, República de Honduras, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de préstamo hipotecario (Nota 15).

En el año 2020, la Compañía registró un incremento por \$242,354 en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de nivel 3.

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

	2020	2019
Ingresos por arrendamientos	<u>\$1,957,704</u>	<u>\$1,958,496</u>
Ganancia por ajuste al valor razonable	<u>\$ 242,894</u>	<u>-</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Maquinaria y vehículos

Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de estos bienes y sus movimientos se detallan a continuación:

	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Total
Al 31 de diciembre de 2018				
Al costo	\$11,698,312	\$596,310	\$689,715	\$12,984,337
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	(3,068,467)	(472,086)	(336,730)	(3,877,283)
Valor neto en libros	\$ 9,244,353	\$124,224	\$352,984	\$ 9,721,561
Año que terminó el 31 de diciembre 2019				
Saldos netos al inicio del año	\$ 9,244,353	\$124,224	\$352,984	\$ 9,721,561
Reclasificación al activo por derecho de uso	(1,427,160)	-	-	(1,427,160)
Adiciones	1,545,072	149,028	14,561	1,708,662
Retiros	(499,269)	-	-	(499,269)
Depreciación	(741,218)	(91,935)	(112,215)	(945,367)
Saldos netos al final del año	\$ 8,121,777	\$181,317	\$255,331	\$ 8,558,425
Al 31 de diciembre de 2019				
Costo	\$11,635,207	\$745,338	\$704,276	\$13,084,821
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	(4,127,937)	(564,021)	(448,945)	(5,140,904)
Valor neto en libros	\$ 8,121,777	\$181,317	\$255,331	\$ 8,558,425
Año que terminó el 31 de diciembre 2020				
Saldos netos al inicio del año	\$ 8,121,777	\$181,317	\$255,331	\$ 8,558,425
Adiciones	913,766	91,637	-	1,005,403
Retiros	-	-	(74,947)	(74,947)
Depreciación	(865,139)	(66,387)	(104,628)	(1,036,154)
Saldos netos al final del año	\$ 8,170,404	\$206,567	\$ 75,756	\$ 8,452,727
Al 31 de diciembre de 2020				
Costo	\$12,548,973	\$634,652	\$559,216	\$13,742,841
Revaluación	614,508	-	-	614,508
Depreciación acumulada	(4,993,077)	(428,085)	(483,460)	(5,904,622)
Valor neto en libros	\$ 8,170,404	\$206,567	\$ 75,756	\$ 8,452,727

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

Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la maquinaria garantiza préstamos bancarios por pagar a largo plazo hasta por un monto de \$870,375 (Nota 15).

Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

	2020	2019
Maquinaria		
Costo	\$12,548,973	\$11,635,207
Depreciación acumulada	<u>(4,993,076)</u>	<u>(4,127,937)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 7,555,897</u>	<u>\$ 7,507,270</u>

13. Activos por derecho de uso

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

	Maquinaria Industrial
Al 31 de diciembre de 2019	
Al costo	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(1,143,588)</u>
Valor neto en libros	<u>\$1,108,909</u>
Año que terminó el 31 de diciembre 2020	
Saldos netos al inicio del año	\$1,108,909
Amortización del año	<u>(313,279)</u>
	<u>\$ 795,630</u>
Al 31 de diciembre de 2020	
Al costo	\$2,252,497
Amortización por derecho de uso	<u>(1,456,866)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 795,630</u>

Gastos de arrendamientos

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

	2020	2019
Cargo por amortización de los activos por derecho de uso -		
Maquinaria	\$313,278	\$318,251
Gasto por intereses (incluidos en gastos financieros)	<u>24,044</u>	<u>40,273</u>
Total	<u>\$337,322</u>	<u>\$358,524</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

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

El Fondo de Titularización FTRTIME 01 se constituyó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo celebrado entre la Compañía subsidiaria Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. y su compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en \$16,730,132; así como otros derechos accesorios. La última calificación de riesgo del fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A, con fecha de referencia 30 de junio de 2020.

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

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

El financiamiento recibido por la Compañía, mediante este fondo de titularización, fue utilizado para la adquisición de inmuebles y maquinaria de la compañía relacionada Cartonera Centroamericana, S. A. de C. V. (Notas 11 y 12).

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

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$ 562,211	\$ 996,363
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivo por titularización a largo plazo	\$2,803,905	\$3,366,116



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

	2020	2019
Hasta un año	\$ 562,211	\$ 996,363
Entre uno y dos años	607,313	562,210
Entre dos y cinco años	<u>2,196,592</u>	<u>2,803,906</u>
	<u>\$3,366,116</u>	<u>\$4,362,479</u>

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, del pasivo financiero por titularización, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Pasivo financiero por titularización	<u>\$3,397,992</u>	<u>\$3,904,922</u>

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 6.5% (7.06% en 2019) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

15. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Préstamo bancario a corto plazo	<u>\$9,903,331</u>	<u>\$12,108,318</u>
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$1,956,021</u>	<u>\$ 1,135,137</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de préstamos bancarios por pagar contratados a largo plazo	<u>\$6,552,264</u>	<u>\$ 7,436,943</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	2020	2019
Dentro de un año	\$11,859,352	\$13,243,455
Entre uno y dos años	841,508	4,001,703
Entre dos y cinco años	<u>5,710,756</u>	<u>4,633,710</u>
	<u>\$18,411,616</u>	<u>\$20,680,398</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. - El Salvador -

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.0% (7.0% al 31 de diciembre de 2019), y con último vencimiento en el año 2022. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial (Nota 12).

CADELAF -

Los préstamos a corto plazo están contratados en dólares, son pagaderos de forma inmediata al cobro de las operaciones de factoraje con clientes, incluyendo capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 3.20% más tasa LIBOR a un mes (3.50% más tasa LIBOR a un mes al 31 de diciembre de 2019). La compañía relacionada Bufkor Inc., es codeudora del préstamo.

Con fecha 10 de julio de 2019, Bank United, N.A., extendió la fecha de vencimiento de la línea de crédito al 31 de agosto de 2019 y se encontraba en proceso la renovación del contrato original, el 21 de agosto del mismo año, se renovó el contrato de línea de crédito con Bank United, N.A., y como resultado se incrementó el límite disponible de la línea de crédito a \$15,000,000, con un plazo para su utilización de 24 meses a partir de la fecha de renovación.

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

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.50% (7.50% al 31 de diciembre de 2019), y con último vencimiento en el año 2032. Están garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 11).

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

Los préstamos a largo plazo están contratados en quetzales y dólares, son pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 8.25% (8.5% al 31 de diciembre de 2019), y con último vencimiento en septiembre 2028. Uno de los préstamos por Q24,965,344, está garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de la Compañía (Nota 11).

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los préstamos por pagar se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Préstamos por pagar	\$7,965,401	\$8,414,107

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.90% (7.06% en 2019) para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

16. Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos de financieros detallados así:

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

	2020	2019
Pagos de arrendamiento:		
Un año o menos	\$189,189	\$363,599
Entre uno y cinco años	<u>159,562</u>	<u>351,570</u>
	348,751	715,169
Menos - cargos financieros futuros	<u>(23,936)</u>	<u>(62,712)</u>
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$324,815</u>	<u>\$652,457</u>

La integración de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	2019
Pasivos corrientes		
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$176,530</u>	<u>\$327,642</u>
Pasivos no corrientes		
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	<u>\$148,285</u>	<u>\$324,815</u>

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

La Compañía arrienda varias máquinas industriales, las cuales han sido subarrendadas a compañías relacionadas. Los cobros futuros mínimos al 31 de diciembre de 2020, por estos subarrendamientos ascendían a \$474,071 (\$893,905 al 31 de diciembre de 2019).

Términos principales de los contratos de arrendamiento

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

17. Otras préstamos por pagar a corto plazo

El 28 de septiembre de 2017, la Compañía suscribió pagaré a favor de la sociedad Quedex, S. A. de C. V., con los siguientes términos: monto de \$1,199,552, con una tasa de interés de 13.5% anual, y 0.50% de comisión por renovación, el plazo era a 18 meses con vencimiento el 22 de abril de 2019, renovándose por periodo de 6 meses. Posteriormente se realizó una nuevamente renovación el 31 de octubre de 2019, por monto de \$1,198,457, con una tasa de interés de 13.5%, y 0.50% de comisión por renovación, con un plazo de 12 meses que venció el 31 de octubre 2020. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo se encontraba totalmente cancelado, (\$1,198,457 al 31 de diciembre de 2019).



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. Papel bursátil por pagar a corto plazo

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S. A. y los saldos pagar al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

	2020
Tramo I	\$2,000,000
Tramo III	1,515,000
Tramo IV	1,500,000
Tramo V	1,000,000
Tramo VI	<u>500,000</u>
	<u>\$6,515,000</u>

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Papel Bursátil por \$2,000,000, fue negociado el 18 de junio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 18 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 8.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 29 de junio de 2020, el precio base fue 96.27%, a un plazo de 182 días, con vencimiento el 28 de diciembre de 2020, devengó una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.00%. Los documentos fueron redimibles al vencimiento y así como los intereses.

Tramo III

El Tramo III de la emisión de Papel Bursátil por \$1,515,000, fue negociado el 3 de julio de 2020, el precio base fue 100%, a un plazo de 364 días, con vencimiento el 2 de julio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 7.75% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo IV

El Tramo IV de la emisión de Papel Bursátil por \$1,500,000, fue negociado el 19 de noviembre de 2020, el precio base fue 97.36%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 18 de mayo de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 5.50% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo V

El Tramo V de la emisión de Papel Bursátil por \$1,000,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

Tramo VI

El Tramo VI de la emisión de Papel Bursátil por \$500,000, fue negociado el 16 de diciembre de 2020, el precio base fue 97.13%, a un plazo de 180 días, con vencimiento el 14 de junio de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 6.00% anual. Los documentos son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos al vencimiento. Estos documentos no tienen una garantía específica.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A con perspectiva estable, con fecha de referencia 1 de octubre de 2020.

19. Certificados de inversión por pagar a largo plazo

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

Tramo I

El Tramo I de la emisión de Certificados de Inversión por \$2,000,000, fue negociado el 28 de octubre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 1,568 días, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 de 11.86% anual (11.86% anual al 31 de diciembre de 2019). Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica. Estos certificados fueron redimidos y cancelados con los fondos provenientes de la emisión de papel bursátil Tramo I del 18 de junio 2020, con una tasa de interés del 8% a un año plazo (véase Nota 18).

Tramo II

El Tramo II de la emisión de Certificados de Inversión por \$1,500,000, fue negociado el 23 de noviembre de 2016, el precio base fue 100%, a un plazo de 2,930 días, con vencimiento el 24 de noviembre de 2024, devengando una tasa de interés al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del 11.01% anual. Los certificados son redimibles al vencimiento y los intereses son pagaderos en forma mensual, pero se podrán hacer redenciones anticipadas de capital parciales o totales a partir del décimo trimestre o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Compañía. Estos certificados no tienen una garantía específica.

La última calificación de riesgo de la emisión, realizada por Pacific Credit Rating (PCR), fue A, con fecha de referencia 30 de junio de 2020.



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable

El valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los certificados de inversión por pagar, se detalla a continuación:

	Valor razonable	
	2020	2019
Certificados de inversión por pagar	\$1,622,982	\$3,809,312

El valor razonable ha sido determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 7.2% (7.06% en 2019), para instrumentos similares disponible en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde al Nivel 3.

20. Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Compañía asciende a \$1,907,594, y está representado por 1,000 acciones comunes. El número total de acciones que podrán ser emitidas por la sociedad es de 1,000 las cuales serán sin valor nominal. Las acciones serán comunes o preferentes y nominativas, según escritura de constitución No. 7,869 de fecha 28 de marzo de 2012.

Reserva legal

La reserva legal ha sido constituida por las compañías que forman parte de los estados financieros consolidados conforme a los porcentajes regulados según la legislación de cada país, y se constituye sobre las utilidades netas de cada ejercicio hasta que la alcance los porcentajes establecidos en cada país sobre el capital social:

País	Porcentaje de reserva anual sobre las utilidades	Porcentaje de reserva máximo sobre el capital social
El Salvador	7%	20%
Guatemala	5%	20%
Honduras	5%	20%
Panamá	5%	50%

Al 31 de diciembre de 2020 la reserva legal asciende a \$421,738 (\$317,079 al 31 de diciembre de 2019), y representa el 22.1% (16.6% al 31 de diciembre de 2019) del capital social.

21. Ingresos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

	2020	2019
Maquinaria y vehículos	\$3,231,808	\$2,787,855
Propiedades de inversión	1,957,704	1,958,489
Activo por derecho de uso	<u>408,574</u>	<u>529,423</u>
	<u>\$5,598,086</u>	<u>\$5,275,767</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos cancelables, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

	2020	2019
Dentro de 1 año	\$ 4,648,726	\$ 5,342,354
Entre 1 y 2 años	5,476,640	4,519,998
Entre 2 y 3 años	2,783,031	3,584,774
Entre 3 y 4 años	1,243,696	2,954,866
Entre 4 y 5 años	1,510,930	1,058,986
Más de 5 años	<u>5,873,996</u>	<u>1,758,787</u>
	<u>\$21,537,019</u>	<u>\$19,219,765</u>

Ingresos financieros por operaciones de factoraje

Un resumen de los ingresos financieros es el siguiente:

	2020	2019
Intereses	\$1,277,316	\$1,337,625
Comisiones	<u>84,018</u>	<u>95,719</u>
	<u>\$1,361,334</u>	<u>\$1,433,344</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos por intereses y por comisiones están relacionados a los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes; el porcentaje de interés para todos los contratos es de 9% anual de los montos desembolsados (los clientes pagan el 4% y la controladora última del Grupo reconoce el 5% adicional. (Véase la Nota 8), y las comisiones por desembolso oscilan entre 0.10% y 0.25% sobre el monto desembolsado.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los montos totales de los contratos de factoraje por cesión de crédito de clientes, que fueron suscritos, ascendieron a \$68,265,908 y \$78,298,212, respectivamente.

Los clientes tienen derecho a hacer uso de estas líneas para cesión de créditos, cediendo a la Compañía sus derechos contenidos en cada una de las facturas comerciales u otros documentos mercantiles con vencimiento pactado de acuerdo al plazo de cada uno de estos documentos, los cuales, además del requisito de aceptación por parte del cesionario (CADELAF), deberán cumplir con los requisitos legales de cada país, especialmente lo relacionado a la entrega de los productos, calidad de los mismos u otros servicios especificados en ellas.

Otros Ingresos

Un resumen de los otros ingresos es el siguiente:

	2020	2019
Venta de energía generada	<u>-</u>	<u>\$16,291</u>

22. Costos de operación

Un resumen de los costos de operación conforme a la naturaleza de esos costos es el siguiente:

	2020	2019
Costos por arrendamientos		
Depreciación	\$1,349,433	\$1,246,273
Gastos de mantenimiento	<u>605,511</u>	<u>588,654</u>
	<u>1,954,944</u>	<u>1,834,927</u>
Intereses sobre préstamos – operaciones de factoraje	<u>402,734</u>	<u>703,665</u>
Costos de generación de energía		
Depreciación	-	14,506
Otros costos	<u>-</u>	<u>382</u>
	<u>-</u>	<u>14,888</u>
	<u>\$2,357,678</u>	<u>\$2,553,480</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

23. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos conforme a la naturaleza de esos gastos es el siguiente:

	2020	2019
Gastos de personal	\$206,122	\$179,138
Honorarios	54,531	71,408
Otros	<u>103,990</u>	<u>87,876</u>
	<u>\$364,643</u>	<u>\$338,422</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	2020	2019
Sueldos y salarios	\$165,766	\$146,896
Seguridad social y pensiones	37,548	14,419
Seguros médicos	2,078	1,469
Indemnización	<u>730</u>	<u>16,354</u>
	<u>\$206,122</u>	<u>\$179,138</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 fue de 5 (5 en 2019).

24. Otros gastos (ingresos), netos

Un resumen de los otros gastos (ingresos) conforme a su naturaleza es el siguiente:

	2020	2019
Honorarios por servicios	\$ 79,350	\$ 73,500
Otros gastos	<u>21,571</u>	<u>56,709</u>
	<u>\$100,921</u>	<u>\$130,209</u>

25. Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

	2020	2019
Gastos financieros:		
Intereses sobre obligaciones financieras por pagar	\$1,949,833	\$1,781,332
Otros gastos financieros	<u>18,063</u>	<u>15,235</u>
	<u>\$1,967,896</u>	<u>\$1,796,567</u>
Ingresos financieros:		
Intereses sobre préstamos otorgados y depósitos bancarios	<u>\$1,019,676</u>	<u>\$ 749,908</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos por intereses – corresponden principalmente a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a corto y largo plazo, otorgado a una parte relacionada (Nota 10).

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar (Notas 14, 15, 16, 17,18 y 19).

26. Impuesto sobre la renta

Los componentes del gasto por impuesto sobre renta se muestran a continuación:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	\$403,223	\$256,280
Impuesto sobre la renta diferido	<u>225,426</u>	<u>67,201</u>
	<u>\$628.649</u>	<u>\$323.481</u>

Las provisiones de gastos para impuesto sobre la renta correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han calculado como se presenta a continuación:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad contable (a la tasa de impuesto vigente)	\$1,022,968	\$730,574
Efecto fiscal por:		
Gastos no deducibles	26,044	56,462
Constitución de la reserva legal	(27,751)	(21,304)
Ingresos no gravables	(80,907)	(95,508)
Propiedades de Inversión	(84,653)	(73,550)
Efecto en el impuesto por la presentación de las declaraciones de cada compañía en forma separada	<u>(227,010)</u>	<u>(273,193)</u>
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>\$ 628,649</u>	<u>\$323,481</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>21.66%</u>	<u>13.91%</u>



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
 (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
 (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se muestran a continuación:

Diferencias temporarias	2020			2019		
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Activo por impuesto sobre la renta diferido						
Pasivo por arrendamiento	\$ 127,962	\$ (67,768)	\$ 60,194	\$ 199,891	\$(71,929)	\$ 127,962
	<u>127,962</u>	<u>(67,768)</u>	<u>60,194</u>	<u>199,891</u>	<u>(71,929)</u>	<u>127,962</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido						
Activo por derecho de uso	\$ 240,738	\$ (54,313)	\$ 186,425	306,987	(66,249)	240,738
Propiedades de inversión	379,423	17,302	396,725	365,743	13,680	379,423
Maquinaria y vehículos	915,699	194,669	1,110,368	867,858	47,841	915,699
	<u>1,535,860</u>	<u>157,658</u>	<u>1,693,518</u>	<u>1,540,588</u>	<u>(4,728)</u>	<u>1,535,860</u>
	<u>\$(1,407,898)</u>	<u>\$(225,426)</u>	<u>\$(1,633,324)</u>	<u>\$(1,340,697)</u>	<u>\$(67,201)</u>	<u>\$(1,407,898)</u>

El importe esperado a recuperar o a liquidar antes y después de los doce meses para el activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido, se detalla a continuación:

	2020	2019
Activo por impuesto diferido:		
A recuperar antes de 12 meses	\$ 60,194	\$ 67,005
A recuperar después de 12 meses	-	60,957
	<u>\$ 60,194</u>	<u>\$ 127,962</u>
Pasivo por impuesto diferido		
A liquidar antes de 12 meses	\$ 117,406	\$ 124,340
A liquidar después de 12 meses	1,576,112	1,411,520
	<u>1,693,518</u>	<u>1,535,860</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido – neto	<u>\$1,633,324</u>	<u>\$1,407,898</u>

Los impuestos corrientes en los países en que están domiciliadas las subsidiarias son determinados de la siguiente manera:

Panamá

El impuesto sobre la renta en Panamá se aplica únicamente a las rentas derivadas de las operaciones dentro de la República de Panamá. Los ingresos de la Compañía CADELAF, domiciliada en ese país, provienen de operaciones que se realizan fuera de la República de Panamá; por lo tanto, no están sujetos a impuesto sobre la renta de dicho país. Conforme a las leyes fiscales panameñas CADELAF no tiene la obligación de pagar impuesto sobre la renta por actividades consideradas "off-shore".



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias (compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados (expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Guatemala

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluida en el Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012) en Guatemala establece dos regímenes para pagar el impuesto anual de los contribuyentes que obtengan rentas de fuente guatemalteca, tal como se indica a continuación:

1. Régimen Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo del 25% sobre la renta imponible determinada en el ejercicio contable. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos y se liquida al final de cada año.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Este Régimen consiste en aplicar el tipo impositivo de retener el 5% hasta Q30,000 y al excedente de Q30,000, el 7% según Decreto 10-2012, Reformado con el Decreto 19-2013 en su artículo 25.

La Compañía Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V., domiciliada en Guatemala, paga su impuesto sobre la renta conforme el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Honduras

En el año 2014, entró en vigencia en la República de Honduras el Decreto N°278-2013 contentivo de la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti Evasión, en la cual se adicionó el Artículo 22-A a la Ley del Impuesto sobre la Renta, que establecía que las compañías deberían pagar el uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los ingresos brutos iguales o superiores a diez millones de lempiras (L10,000,000) del período impositivo que se trate, cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo del uno punto cinco por ciento (1.5%) de los ingresos brutos declarados.

Mediante el Decreto N°31-2018 publicado en La Gaceta el 20 de abril de 2018, se aprobó reformar el Artículo 22-A antes mencionado, estableciendo que las compañías con ingresos brutos iguales o menores a trescientos millones de lempiras (L300,000,000) en el período fiscal 2018 y subsiguientes, no estarán sujetas a la aplicación del Artículo 22-A. También establece que para el período fiscal 2019, las compañías con ingresos brutos que oscilen entre trescientos y seiscientos millones de lempiras (L300,000,000 y L600,000,000), deberán pagar el cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre dichos ingresos y para ingresos superiores a seiscientos millones de lempiras (L600,000,000) pagarán el uno por ciento (1%), cuando la aplicación de la tarifa del 25% calculado sobre la renta neta gravable resultase menor al cálculo de los porcentajes descritos anteriormente. A partir del período fiscal 2020, se definió que las compañías con ingresos brutos que sean superiores a mil millones de lempiras (L1,000,000,000), pagarán el uno por ciento (1%) de dichos ingresos. La Compañía subsidiaria domiciliada en Honduras, no supero los ingresos brutos indicados.

El Salvador

Conforme a las disposiciones legales, las entidades constituidas en El Salvador determinan el impuesto sobre la renta aplicando una tasa del 30% sobre la renta imponible. Los dividendos recibidos se gravan con un impuesto del 5% cuando se distribuyen



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias

(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Contribución especial para la seguridad ciudadana

Con fecha 29 de octubre de 2015, la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, aprobó el Decreto Legislativo N°161 que contiene la "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana". El objeto de esta Ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes; tiene por hecho generador la obtención de las ganancias netas iguales o mayores a \$500,000 y se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el monto total de las mismas. La Compañía subsidiaria domiciliada en El Salvador no ostenta la categoría de "gran contribuyente" otorgada por el Ministerio de Hacienda y, por lo tanto, no está sujeta a esta contribución especial. Esta ley estuvo vigente hasta el mes de noviembre de 2020.

27. Aportación solidaria

En el año 2003, entró en vigencia en la República de Honduras la Ley de Equidad Tributaria, en la cual se estableció el pago adicional de una aportación solidaria temporal del 5% aplicable sobre el exceso de L1,000,000 de la renta neta gravable anual, la aplicación de esta sobretasa del impuesto sobre la renta ha venido siendo prorrogada anualmente. Mediante el Decreto N°278-2013 publicado en La Gaceta el 30 de diciembre de 2013, que contiene la Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Controles de las Exoneraciones y Medidas Anti-Evasión, se aprobó restablecer la aportación solidaria del 5% a partir del 2014 en adelante. Esta aportación por tratarse de una sobretasa del impuesto sobre la renta, no es deducible del mismo impuesto y está sujeta a los pagos a cuenta.

La aportación solidaria constituye un sobre tasa del impuesto Sobre la Renta, por lo que no será deducible de dicho impuesto quedando sujeta al Régimen de Pagos a Cuenta, declaración Anual y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El monto de la aportación solidaria reconocido por la compañía subsidiaria domiciliada en Honduras en el año 2020 ascendió a \$21,019 (en el año 2019 \$8,283).

28. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Actividades de financiamiento e inversión que no requirieron uso de efectivo:

	2020	2019
Incremento en propiedades de inversión por efecto de aumento del valor razonable	\$242,894	-



Casa de OroQ, S. A. y subsidiarias
(compañía panameña, subsidiaria de Latin American Kraft, S.A.)

Notas a los estados financieros consolidados
(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Pasivo financiero por titularización	Préstamos bancarios por pagar largo plazo	Otros préstamos por pagar	Certificados de inversión a largo plazo	Papel bursátil	Arrendamientos financieros a largo plazo - Pasivo por arrendamiento	Préstamos por pagar largo plazo relacionadas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$5,290,422	\$9,283,333	\$1,198,531	\$3,500,000	-	\$1,066,753	\$2,541,502	\$22,880,541
Préstamos recibidos	-	1,528,500	-	-	-	-	-	1,528,500
Préstamos pagados	(927,943)	(2,239,753)	(74)	-	-	-	-	(3,167,770)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(414,296)	-	(414,296)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$4,362,479	\$8,572,080	\$1,198,457	\$3,500,000	-	\$652,457	\$2,541,502	\$20,826,975
Préstamos recibidos	-	2,341,935	-	-	\$6,515,000	-	-	8,856,935
Préstamos pagados	(996,363)	(2,405,730)	(1,198,457)	-	-	-	(100,000)	(4,700,550)
Pago de certificados de inversión	-	-	-	(2,000,000)	-	-	-	(2,000,000)
Pagos de capital de pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	(327,642)	-	(327,642)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$3,366,116</u>	<u>\$8,508,285</u>	<u>-</u>	<u>\$1,500,000</u>	<u>\$6,515,000</u>	<u>\$ 324,815</u>	<u>\$2,441,502</u>	<u>\$22,655,718</u>

29. Eventos subsecuentes

La pandemia de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en 2020, con un número significativo de casos de contagio a nivel global. Las medidas tomadas por los Gobiernos de El Salvador, Honduras y Guatemala para contener el virus afectaron la actividad económica de los países. La Compañía ha tomado una serie de medidas para monitorear y mitigar los efectos del COVID-19, incluyendo medidas de seguridad y salud para el personal (tales como el distanciamiento social y trabajar desde casa).

En el año 2020, la pandemia no ha causado impactos significativos en el negocio y en los resultados obtenidos. Se continuará cumpliendo con las diversas políticas y medidas recomendadas por las autoridades gubernamentales y, en paralelo, se espera continuar con las operaciones de la mejor forma posible sin poner en peligro la salud de nuestro personal. No obstante, actualmente, no es posible estimar razonablemente la duración y la gravedad de esta pandemia, lo que podría tener eventualmente algún impacto en la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros de la Compañía.

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 veintiun días del mes de abril del dos mil veintiuno



Emisión de Papel Bursátil Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V. (PBIMSA02)

Comité No. 71/2021

Informe con EEFF Auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de comité: jueves 06 de mayo de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario, El Salvador

Equipo de Análisis

Gabriel Marín
gmarin@ratingspcr.com

Alexis Figueroa
afigueroa@ratingspcr.com

(503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-20
Fecha de comité	06/05/2021
Papel Bursátil (PBIMSA02)	
Corto Plazo	N-2
Largo Plazo	
Con garantía	A+
Sin garantía	A
Perspectiva	Estable

Significado de la Clasificación

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

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

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

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".

Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió por unanimidad otorgar la Clasificación de Riesgo a la Emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (PBIMSA02) en Nivel-2 con perspectiva "Estable" a la emisión de corto plazo; A+ con perspectiva "Estable" a la emisión de largo plazo con garantía y "A" con perspectiva "Estable" a la emisión sin garantía.

La clasificación se fundamenta en la alta capacidad de pago de Inmobiliaria Mesoamericana, derivado del enfoque estratégico de la compañía que permite estabilidad en sus márgenes de rentabilidad. Asimismo, se considera el soporte técnico y experiencia del Grupo Sigma Q en la industria de envasado.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **El margen bruto de Inmobiliaria Mesoamericana (IME) mejora.** Al período de análisis la utilidad bruta de Inmobiliaria Mesoamérica registró un crecimiento de 3.33% permitiendo que el margen bruto se ubicara en 66.11%, ligeramente superior al reportado a diciembre 2019 (65.55%), debido al crecimiento de los ingresos por arrendamiento (2.44%) los cuales conforman la principal fuente de ingresos de Inmobiliaria Mesoamericana (IME). Cabe destacar que éstos ingresos provienen, principalmente de los contratos a largo plazo firmados con empresas relacionadas de la industria de Papel y Cartón. Adicionalmente, se observa que el margen operativo se posicionó en mejores niveles al ubicarse en 57.53%, superior al reportado en diciembre 2019 (52.54%).
- **Los indicadores de rentabilidad se mantienen estables.** Al cierre del año 2020, la utilidad neta se ubicó en US\$1,066.63 miles, equivalente a una tasa de crecimiento de 15.82%, impulsado por el aumento en el margen bruto. Permitiendo que la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) se ubicara en 12.82%, evidenciando una mejor posición respecto al cierre de 2019 (12.69%). Por su parte, el rendimiento sobre activos (ROA) se posicionó en 4.66%,

ligeramente inferior al reportado en diciembre 2019 (5.21%), como resultado del incremento de los activos de la compañía, los cuales mostraron un mayor crecimiento respecto a las utilidades del período.

- **Adecuados niveles de endeudamiento y solvencia.** El incremento de los pasivos de Inmobiliaria Mesoamericana fue motivado por su estrategia de diversificación en sus fuentes de fondeo, los cuales crecieron en mayor proporción que los activos y el patrimonio de la entidad, influyendo de forma directa en sus principales indicadores de solvencia. En este sentido, la razón de endeudamiento (Pasivo total/Activo total) se ubicó en 0.64 veces, ligeramente superior al reportado al cierre de 2019 (0.59 veces). Asimismo, el índice de apalancamiento muestra un comportamiento similar, posicionándose en 1.75 veces, por encima del reportado a diciembre de 2019 (1.44 veces).
- **Miembro del grupo corporativo.** Inmobiliaria Mesoamericana forma parte del grupo corporativo Casa de Oro Q, propiedad del grupo LATIN AMERICAN KRAFT, 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-P-012, El Salvador) vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado en Comité de Metodologías con fecha 25 de noviembre de 2019. 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 Auditados correspondientes a diciembre de 2016-2020.
- **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 potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas.

Al período de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

Limitaciones potenciales: (Riesgos previsibles)

A pesar de la actual coyuntura económica y financiera generada por la pandemia por COVID-19, los indicadores de rentabilidad de Inmobiliaria Mesoamericana muestran un comportamiento relativamente estable, derivado de los flujos y pago de rentas de su principal cliente, Cartonera Centroamericana, empresa dedicada a la producción de cajas y productos de cartón que atiende a segmentos como: Alimentos, bebidas, agroindustria y cuidado personal, los cuales forman parte de su cadena de abastecimiento. Al período de análisis no se estima un impacto negativo en los ingresos de la Inmobiliaria, debido a la posición financiera de Carsa y demanda de productos envasados, especialmente de delivery y los segmentos industriales a los cuales atiende. La clasificación de largo plazo con garantía específica estará sujeta a la cobertura mínima de las garantías.

Hechos de Importancia

- Al cierre 2020, Inmobiliaria Mesoamericana inició con operaciones de colocación de productos financieros a terceros, dentro de los cuales destacan las líneas de crédito para capital de trabajo, factoraje, entre otros.
- Durante el año 2020, Inmobiliaria Mesoamérica emitió un total de seis tramos de la Emisión de Papel Bursátil, con un pago de intereses y capital es hasta el vencimiento. La presente emisión no cuenta con garantía específica.
- El 18 de junio de 2020 Inmobiliaria Mesoamericana realizó su primera emisión de Papel Bursátil correspondiente al tramo 1 de PBIMSA01 por un monto de US\$2,000,000.00 a una tasa de interés anualizada del 8% a un plazo de 365 días. El pago de intereses es de forma mensual y el capital se pagará al vencimiento. La presente emisión no cuenta con garantía específica.
- En marzo 2020 Inmobiliaria Mesoamericana renovó el arrendamiento firewalls por un monto de US\$23,139.72 otorgado por CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. por un plazo de 2 años.
- Para el ejercicio 2019 Inmobiliaria Mesoamericana contrató la firma Price Waterhouse Coopers como auditores externos. El informe de auditoría y notas a los Estados Financieros se presentó a la Junta General de Accionistas el día 14 de febrero de 2020.

Contexto COVID-19

Ante la actual coyuntura generada por la pandemia por COVID-19, Inmobiliaria Mesoamérica S.A de C.V y el grupo SigmaQ ha elaborado una serie de medidas para prevenir posibles impactos negativos en el desarrollo de sus actividades. Cabe señalar que los principales clientes de la Inmobiliaria son empresas relacionadas del sector de empaques y envases, de tal forma que para cumplir oportunamente con los compromisos de pago con los Inversionistas y entidades financieras

proveedoras de recursos, es necesario analizar las medidas adoptadas por el grupo, las cuales se muestran a continuación:

- El grupo de empresas de SigmaQ fue reforzado con el protocolo de prevención para ofrecer a clientes y colaboradores el mejor servicio y calidad, en donde se respeten las recomendaciones emitidas por las autoridades oficiales.
- Los productos del portafolio de SigmaQ se vuelven aún más importantes ante la pandemia COVID-19, ya que éstos son parte de la cadena de producción de industrias como la de alimentos, bebidas, farmacéuticos y otras que actualmente son de vital importancia para el resto del mundo.
- El grupo ha conformado diferentes comités para la correcta y oportuna atención de sucesos relevantes o riesgos posibles.

Ante la coyuntura, CARSA mantuvo sus operaciones con normalidad, generando flujos de ingresos y pagando sus rentas a la Inmobiliaria. Dentro de las principales medidas adoptadas por CARSA están las siguientes:

- La alta dirección corporativa ha dado seguimiento a las medidas y nuevos lineamientos. Dentro los lineamientos aprobados se encuentra el levantamiento de saldos de caja mediante deuda para garantizar suficiente liquidez y así poder hacer frente a sus obligaciones más próximas.
- Solitud de mayores plazos a proveedores.
- Gestión financiera para desplazar amortizaciones de capital y extensión de líneas de crédito.

Panorama Internacional

El año 2020 registró la mayor contracción económica mundial desde 1946, producto de los efectos del Covid 19 y las decisiones de los gobiernos de cerrar las economías, sumado a la guerra comercial de Estados Unidos con China, se prevé una caída de la economía global del 4.3% según cifras del Banco Mundial.

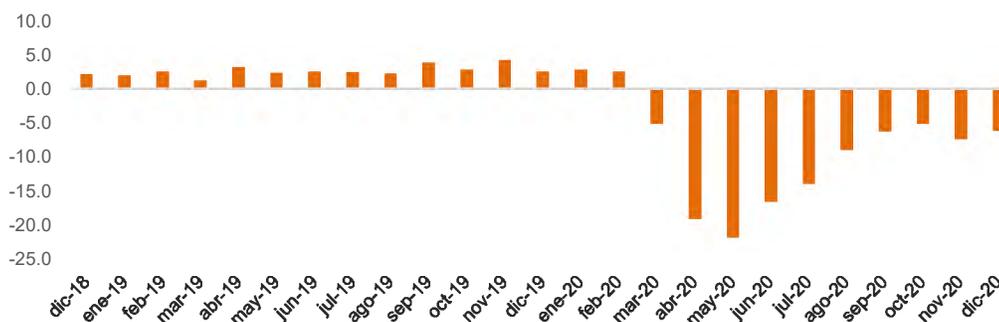
Las economías desarrolladas como Estados Unidos, la Eurozona y Japón, presentan proyecciones de crecimiento para el 2021 de 3.1%, 4.7% y 2.3% respectivamente, mientras que China (economía emergente y en desarrollo) presentará un crecimiento del 8.2% al ser uno de los países más avanzados en el ámbito de gestión de la crisis sanitaria. Cabe resaltar que, a pesar de que la pandemia la golpeó fuertemente, presentó un crecimiento económico de 2% en el 2020. Por otro lado, para las economías de ingreso bajo se estima un crecimiento del 3.3% en el 2021, tras una caída del 0.9% en el 2020. Sin embargo, no es parejo, algunas economías iniciarán su recuperación, mientras que otras entrarán en crisis fiscales y de deuda en mayor o menor medida.

En América Latina, las economías más golpeadas durante el 2020 son Perú, Argentina y Ecuador con caídas en su PIB de -12%, -10.6% y -9.5% respectivamente. No obstante, Perú presenta un panorama bastante optimista con la tasa más alta de crecimiento estimada para el 2021 en la región, con un crecimiento estimado de 7.6%, seguido de Panamá 5.1%; Chile y Colombia con un crecimiento de 5%. Por otro lado, Nicaragua es el único país que presenta proyecciones negativas hacia el 2021, a pesar de caer -6% en el 2020, se estima que para el 2021 seguirá cayendo -0.5% en el PIB.

Entorno Económico

- **La actividad económica frena ritmo de recuperación gradual a diciembre 2020.** De acuerdo con las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), muestran que la actividad económica del país al cierre de 2020 mantiene resultados contractivos del orden de -6.1%, mostrando un freno a la recuperación gradual reflejada hasta octubre de 2020, lo que podría estar asociado al período pre electoral, y a la menor dinámica comparada a con los meses de noviembre y diciembre de 2019, meses que contienen un efecto estacional derivado de la fiestas de fin de año y el incremento en el ingresos de los hogares durante dichos meses.

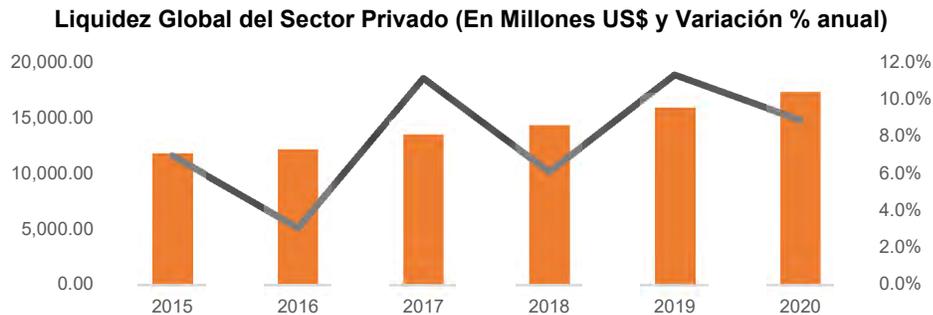
Actividad Económica General, IVAE diciembre 2020. Serie Desestacionalizada (Variación % anual)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

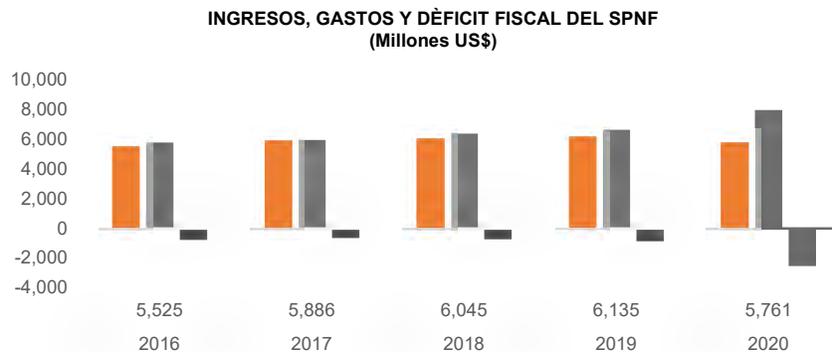
- **Sistema financiero mantiene sólida liquidez, pero con desaceleración del crédito.** La liquidez global del sector privado fue de US\$17,287 millones, equivalente a una tasa de crecimiento interanual del 8.9% y representando aproximadamente el 70% del PIB estimado para el año 2020. La liquidez del sector privado estuvo estimulada, en

parte, por los desembolsos de deuda hacia el sector público proveniente del extranjero, la dinámica de las remesas familiares y la reducción de las reservas bancarias, lo cual se comprueba con la disminución de la Base Monetaria, pasando de US\$3,958 millones en diciembre de 2019 a US\$2,871 millones en el período analizado, equivalente a una reducción del -27.5%. Por otra parte, la cartera de préstamos registrada por el Sistema Financiero mostró un relativo estancamiento al crecer interanualmente solamente 0.6% a diciembre 2020.



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- El déficit fiscal alcanza cifras récord poniendo en amenaza la sostenibilidad fiscal del país.** Los principales indicadores fiscales muestran un importante deterioro al cierre del año 2020, derivado de la reducción de los ingresos tributarios y la expansión del gasto corriente del Gobierno. En este sentido, el déficit fiscal registrado a diciembre de 2020 ascendió a US\$2,498 millones, equivalente a una expansión del 202.7%, respecto de los reportado a diciembre de 2019, una cifra sin precedentes y equivalente a aproximadamente el 10.1% del PIB nominal estimado para 2020, un indicador récord que aumenta los riesgos de insolvencia y amenaza la sostenibilidad de las finanzas del Estado, considerando el alto endeudamiento público que asciende a aproximadamente el 91% del PIB.



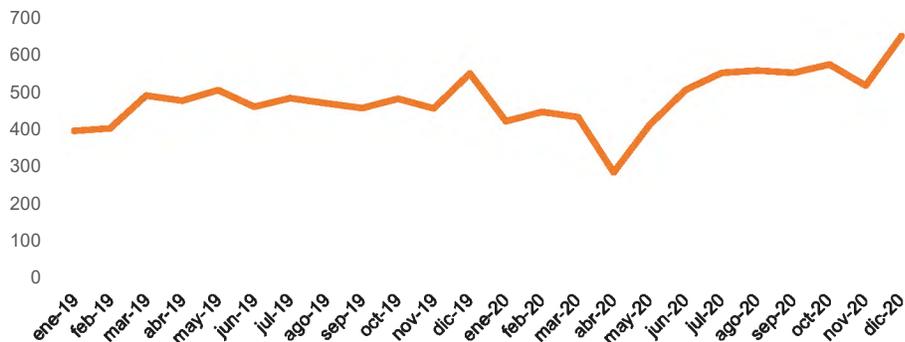
Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

DEUDA PÚBLICA TOTAL DEL SPNF					
Componente	2016	2017	2018	2019	2020
Deuda Pública Total	17,558	18,373	18,975	19,808	22,626
Sector Público No Financiero	12,620	13,043	13,385	13,910	16,416
Gobierno	11,862	12,038	12,413	12,900	15,436
LETES	1,073	746	817	991	1,409
Sector Público Financiero	4,726	5,177	5,476	5,788	6,042
Del cual FOP:	4,016	4,574	4,922	5,265	5,556
Deuda Externa Pública	9,317	9,675	9,565	9,981	11,153
Deuda Interna Pública	8,241	8,697	9,409	9,827	11,473

Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- Las remesas familiares mantienen buen ritmo de crecimiento, permitiendo reducir el déficit en cuenta corriente.** Las Remesas Familiares que constituyen el principal ingreso secundario de la economía, acumularon durante el año 2020 un monto de US\$5,930 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 4.8% respecto de diciembre de 2019 y presentando una participación de aproximadamente el 23.9% respecto del PIB, demostrando la importancia económica en el ingreso disponible de los hogares salvadoreños. Cabe destacar que las remesas familiares comenzaron su proceso de recuperación a partir del mes de mayo de 2020 después de haber alcanzado un mínimo en el mes de abril 2020 que coincide con el mes donde se decretaron restricciones a la movilidad en Estados Unidos, país de origen de aproximadamente el 96% de las remesas que recibe El Salvador.

REMESAS FAMILIARES MENSUAL (MILLONES DE US\$)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR.

- **Los recientes resultados electorales permiten una menor polarización política.** A partir de las elecciones del 28 de febrero, el EMBI ha mantenido su tendencia hacia la baja producto de los resultados electorales para diputados y alcaldes del partido de Gobierno, lo que ha mitigado riesgos en cuanto a aprobación de futuras emisiones para el repago de deuda de corto plazo. En este sentido, al 16 de marzo el EMBI se ubicó en 5.91%, siendo uno de los indicadores más bajos desde que inició la pandemia y alejado del máximo alcanzado en el mes de mayo de 2020 (10.29%).

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 ligada a las operaciones de SigmaQ, tanto en ingresos como en inversiones de bienes muebles e inmuebles. Adicionalmente, Inmobiliaria mesoamericana dentro de sus lineamientos estratégicos y de sus operaciones considera el otorgamiento de préstamos para capital de trabajo a sus relacionadas y terceros. 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 la emisión de certificados de inversión, papel bursátil 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 política integral, se 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 Óptimo¹ respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.

Dentro de los aspectos 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

¹ 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.

que, de acuerdo con sus estatutos los miembros que conforman el Directorio no deben ser empleados de la compañía y además no deben tener vínculos económicos o familiares con la misma.

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 es de (US\$2,301.7 miles) y se encuentra distribuido entre una persona jurídica y una persona natural, de acuerdo con la siguiente estructura:

NÓMINA DE ACCIONISTAS		
Nombre	Número de Acciones	Participación Accionaria
Casa de OroQ, S.A.	23,016	99.995%
Ing. José Roberto Rivera Samayoa	1	0.0043%
Total Acciones Suscritas y Pagadas	23,017	100%

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

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, entre otros los cuales se detallan a 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.

Fuente: Casa de Oro Q / Elaboración: PCR

- **Casa de Oro Q**

Es propiedad de LATIN AMERICAN KRAFT, S.A, de nacionalidad panameña, la cual cuenta con una experiencia de más 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 2,500 empleados distribuidos en doce unidades de negocio localizadas en diez países de 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 veintuno de febrero de dos mil diecinueve para un período de siete años, quedando incorporada de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA	
Cargo	Nombre
Presidente	José Roberto Rivera Samayoa
Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Secretario	Óscar Armando Calderón Arteaga
Director Suplente	Alejandra Yarhi Deneke

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

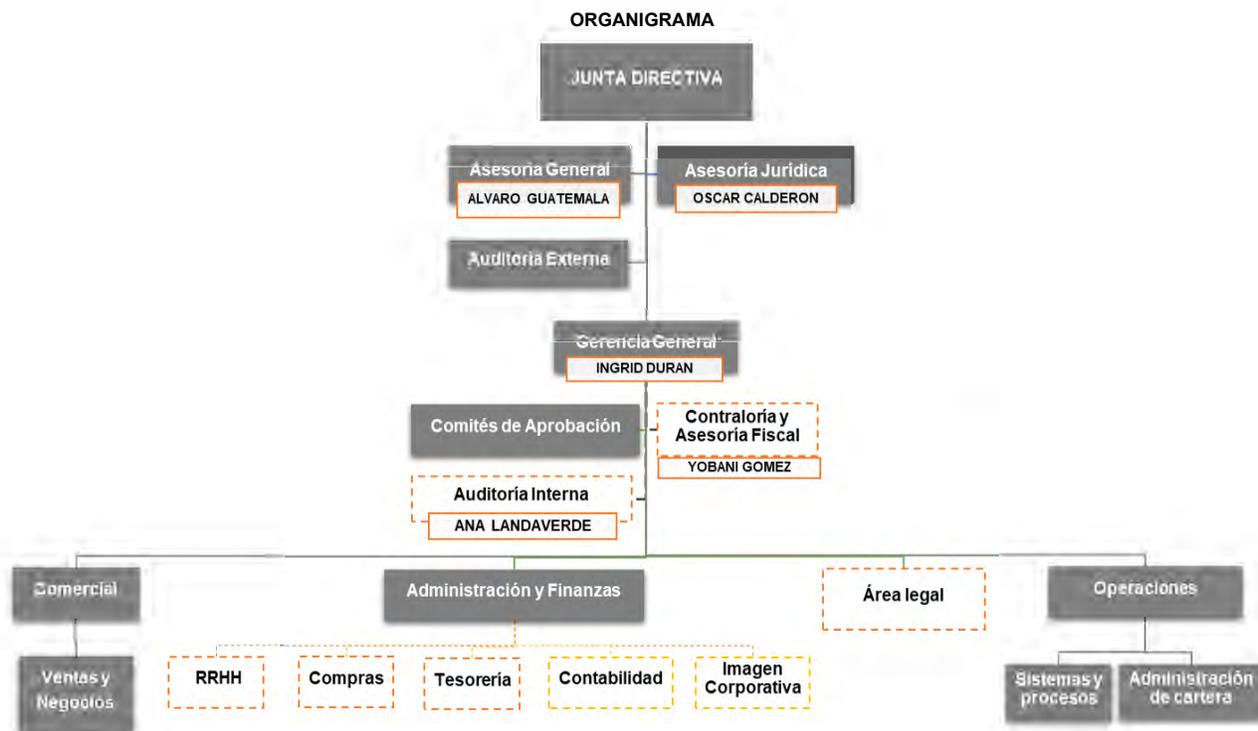
Plana Gerencial

En opinión de PCR, la sociedad posee personal capacitado y con experiencia en la dirección de las diferentes áreas estratégicas. Al cierre del año 2020, la compañía cuenta con un Gerente General, formada en Economía y Negocios de la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN), cuenta con un diplomado en modelos de riesgo de servicios financieros de consumo, empresarial, manejo de portafolios, modelos de incentivos y modelos de atención de la banca pyme, y en Administración de Riesgo Bancario.

PLANA GERENCIAL	
Cargo	Nombre
Gerente General	María Ingrid Durán Garay

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana/ Elaboración: PCR

Al período de estudio, Inmobiliaria Mesoamericana posee la siguiente estructura organizativa:



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana

Responsabilidad Social Empresarial

De acuerdo con el análisis efectuado por PCR, Inmobiliaria Mesoamericana cuenta con un nivel de desempeño Óptimo² 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
- Crédito para Capital de Trabajo (LCR y ABL)

Actualmente, sus principales clientes son empresas relacionadas, con las que posee contratos de arrendamiento de largo plazo y de las cuales obtiene todos sus ingresos.

El mercado objetivo de la Inmobiliaria son todos aquellos sujetos de crédito que comprueben ventas anuales de más de US\$1,000 miles, que tengan necesidades de financiamiento mayores a US\$50 miles y hasta US\$3,000 miles y que presenten proyectos viables y rentables.

Dentro de los principales lineamientos estratégicos de la Inmobiliaria está la búsqueda de una mayor Rentabilidad mediante una disminución en los costos de fondeo y la aceptación de un spread mínimo de 3%. Enfoque en Cadena de Valor de Sigma Q (Clientes y proveedores) de sectores de la Industria, Comercio y Servicios relacionados a la Industria; Administración de riesgo mediante un análisis enfocado a la capacidad de pago del cliente, con plazos de financiamiento de 1 a 2 años y rígidos controles de riesgos y Eficiencia por medio de una organización pequeña, outsourcing, procesos estandarizados, etc.

² 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.

Análisis financiero de Inmobiliaria Mesoamericana

Activos

Al cierre del año 2020, los activos totales de Inmobiliaria Mesoamericana se ubicaron en US\$22,884.1 miles, equivalentes a un incremento de US\$5,204.7 miles (+29.44%) asociado al aumento de préstamos por cobrar de clientes y otras cuentas por cobrar, las cuales totalizaron un monto de US\$3,005.6 millones, como resultado del otorgamiento de líneas de crédito rotativas a clientes terceros las cuales tiene un plazo de hasta 12 meses y US\$4,350 miles otorgados a partes relacionadas como préstamos de corto plazo, el cual será pagadero a su vencimiento y con una tasa promedio de interés del 9.6%. Adicionalmente, el efectivo de la inmobiliaria se ubicó en US\$268.4 miles, como parte de los lineamientos emitidos por la Junta Directiva para mantener suficientes saldos en caja y bancos, para poder garantizar el pago oportuno de sus obligaciones más próximas. Por su parte, la Propiedad, planta y equipo reportó un moderado crecimiento de 0.90% correspondiente a las mejoras y actualizaciones a instalaciones y Edificio.

ESTRUCTURA DEL ACTIVO (MILES DE US\$)

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activos					
Efectivo	67.3	201.9	177.4	138.5	48.5
Cuenta por cobrar- CR	100.0	62.9	53.7	53.7	53.7
Cuentas por cobrar cuenta restringida	219.9	219.9	219.9	219.9	219.9
Préstamos por cobrar a clientes y otras ctas. por cobrar	39.2	36.6	38.8	34.8	3,005.6
Gastos pagados por anticipado	-	-	7.9	84.2	140.8
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	-	-	-	-	4,350.0
Propiedad, planta y equipo	12,874.4	13,172.1	13,788.3	12,828.3	12,944.2
Préstamos a compañías relacionadas LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	1,500.0
Activo por impuesto diferido	384.0	318.4	-	-	-
Activo por derecho de uso	-	-	-	820.3	621.4
Total activos	17,946.9	17,795.7	17,785.9	17,679.7	22,884.1

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

En cuanto a la estructura de los activos, la Propiedad, Planta y Equipo neto registra una participación de 52.02%, inferior al reportado en diciembre 2019 (76.09%); En cuanto a la estructura de los activos fijos de Inmobiliaria Mesoamericana, la Maquinaria y Equipo representan aproximadamente el 51.0%, seguido por un Edificio donde se ubican las oficinas de Carsa y un Terreno, cuyas participaciones son de 24.6% y 21.2%, respectivamente.

Los préstamos a compañías relacionadas a corto plazo se ubican en segundo lugar con un monto de US\$4,350.0 miles, representando el 19.01% de los activos, seguido de los préstamos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar las cuales incrementan su nivel de participación respecto a los activos totales, registrando 13.13% al período de análisis, cuya participación corresponde principalmente por los montos adeudados de clientes por operaciones de factoraje y líneas de créditos de capital de trabajo o rotativo?.

Pasivos

A diciembre 2020, los pasivos totales de la Inmobiliaria se ubicaron en US\$14,561.1 miles, equivalente a un incremento de US\$4,137.81 (39.70%) respecto de diciembre 2019, como resultado del alza en los préstamos y obligaciones financieras de corto plazo (+332.12%), especialmente por la emisión de papel bursátil (US\$6,515.0 miles) que contrarrestó la reducción del pasivo financiero por titularización debido a las amortizaciones de capital realizadas al fondo y la redención anticipada del primer tramo de los certificados de inversión.

ESTRUCTURA DEL PASIVO (MILES DE US\$)

Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Préstamos y obligaciones financieras CP	2,090.1	2,386.8	1,905.1	2,026.3	8,756.1
Proveedores y otras cuentas por pagar	64.9	81.3	247.5	74.7	117.1
Préstamos – CR	478.1	509.6	197.4	485.3	436.7
Porción circulante préstamo bancario	62.4	193.4	203.2	190.2	860.3
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización	838.0	857.9	925.6	996.4	562.2
Vencimiento corriente de pasivo por arrendamiento	-	-	-	176.6	103.2
Papel Bursátil por pagar a corto plazo	-	-	-	-	6,515.0
Provisiones	50.0	70.9	91.6	103.1	161.7
Préstamos y obligaciones financieras LP	11,967.8	10,984.2	9,545.3	8,396.9	5,804.9
Pasivo financiero de titularización	6,262.1	5,279.3	4,364.8	3,366.1	2,803.9
Préstamos bancarios a LP	136.6	564.5	358.3	378.6	341.2
Pasivo por arrendamiento a LP	-	-	-	223.4	120.1
Certificados de inversión de deuda a LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	1,500.0
ISR Diferido	898.5	974.2	895.7	928.9	1,039.7
Total Pasivos	14,057.9	13,371.0	11,450.4	10,423.3	14,561.1

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Al período de análisis, el 60.13% de los pasivos totales registrados por la Inmobiliaria Mesoamericana corresponden a préstamos y obligaciones de corto plazo, superior en 40.69 p.p. respecto a la participación reportada en diciembre de 2019; mientras que el 39.87% están vinculados a los préstamos y obligaciones financieras de largo plazo, en este sentido el pasivo financiero por titularización a largo plazo tiene una participación de 19.26% sobre el total de los pasivos, menor al 32.29% de diciembre de 2019 y corresponde al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) suscrito en diciembre de 2013 por un monto de US\$9,300 miles mediante dos tramos; el tramo 1, por un monto de US\$6,510 miles a un plazo de 10 años y una tasa de interés de 7% y el tramo 2, por

un monto de US\$2,790 miles a un plazo de 7 años y una tasa de interés de 6.5%³. Mientras que el segundo pasivo de mayor importancia a largo plazo son los Certificados de Inversión, los cuales representan a diciembre 2020 el 10.30% de los pasivos totales y que corresponde al tramo II por un monto de US\$1,500 miles con vencimiento en noviembre de 2024.

Patrimonio

Al período de análisis, Inmobiliaria Mesoamericana registró un patrimonio de US\$8,323 miles, equivalente a un incremento de US\$1,066.7 miles (+14.70%) respecto a diciembre 2019, como resultado del incremento de las utilidades retenidas las cuales se ubicaron en US\$5,163.8 miles, reflejando una tasa de crecimiento de 59.74%, cabe aclarar que el incremento estaría relacionado a los ajustes por corrección de errores de años anteriores, dicho ajuste fue equivalente a un incremento en las utilidades retenidas de US\$1,931.14 miles⁴. Asimismo, la utilidad del período se ubicó en US\$1,066.6 miles, equivalente a un incremento de 15.82% respecto a diciembre 2019.

ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO (MILES DE US\$)					
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
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	302.1	394.6
Superávit por revaluación	-	-	544.0	499.0	462.9
Utilidades retenidas	557.9	536.6	1,912.6	3,232.7	4,097.2
Utilidades (Pérdidas) de Período	925.9	1,423.1	1,345.9	920.9	1,066.6
Total patrimonio	3,889.0	4,424.7	6,335.5	7,256.4	8,323.0

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Riesgos financieros

La institución, como parte de su política para administrar sus riesgos, ha estructurado 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 créditos, de tal forma que la exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores, la antigüedad de los saldos y las garantías que presenten. El crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. Asimismo, la Inmobiliaria cuenta con un comité de aprobación integrado por el Presidente de la Junta Directiva, el 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.

Las operaciones de capital de trabajo, decrecientes, arrendamientos o cupos de crédito otorgados por la Inmobiliaria, estarán respaldadas normalmente con documentos (privados o de fuerza ejecutiva) y pagaré general por el valor total de la operación. En este sentido podrán ser aceptadas garantía hipotecaria, prendaria, seguros de crédito, firma solidaria de una o más empresas afiliadas, etc. Cabe aclarar que para todo tipo de operación la compañía buscará equiparar las operaciones activas y pasivas, buscando congruencia en los plazos y las tasas de interés.

Además, la compañía cuenta con una política sobre la administración y segmentación del riesgo, la cual permite categorizar a sus clientes con base a su nivel de riesgo, tomando en cuenta las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)⁵ 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

Préstamos por cobrar a corto plazo

Las condiciones de los préstamos por cobrar a corto plazo por \$4,350,000, otorgados a compañías relacionadas, son las siguientes:

- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$300,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos.
- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$1,450,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 8.5% sobre saldos.
- Préstamo otorgado el 7 de julio de 2020, por un monto de \$600,000, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 9% sobre saldos.
- Préstamo otorgado el 18 de junio 2020, por un monto de \$2,000,000 a un año plazo, con vencimiento el 18 de junio de 2021, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos.

Préstamos por cobrar a largo plazo

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

³ A la fecha de análisis, el tramo 2 registra un saldo a capital de US\$3,380,833.8 y el tramo 2 fue pagado en su totalidad el 20 de diciembre de 2020.

⁴ Incremento en las utilidades retenidas estaría relacionado a la reclasificación de alguno activos que pasaron a ser reconocidos como propiedad de inversión, teniendo un efecto en los niveles de depreciación.

⁵ 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.

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.

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, 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 procedimientos reforzados para el control de las Personas Expuestas Políticamente.
- Emisión de alertas y actualización constante de los parámetros inusuales de conformidad a cambios en los patrones de conducta delictuales 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 gerencia 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:

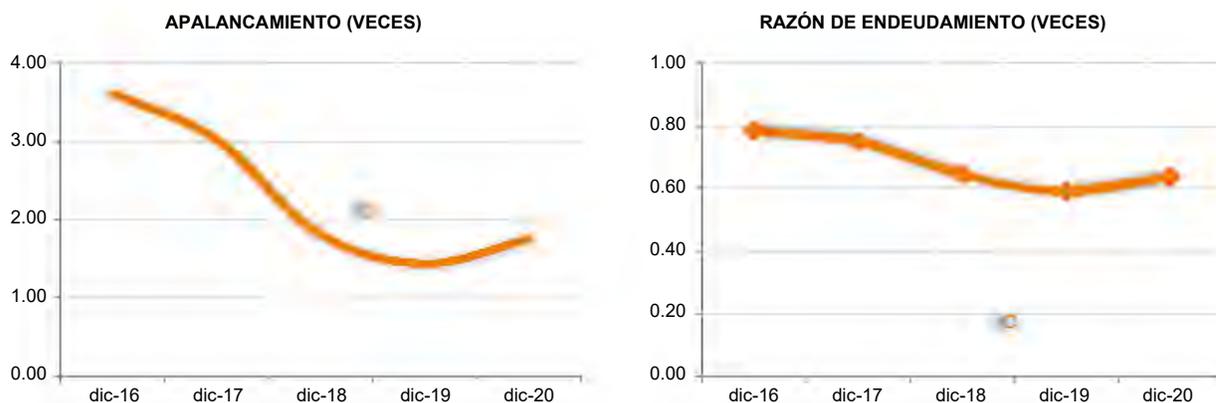
- Mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles en adecuado estado de conservación
- Cobertura de seguro asociada al bien arrendado
- Cumplimiento de canon de arrendamiento en su adecuada periodicidad

- 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

Inmobiliaria Mesoamericana ha mantenido una fuerte solvencia producto de la retención de utilidades de períodos anteriores y que se derivan de la estabilidad de sus ingresos provenientes de compañías relacionadas. Asimismo, ante el incremento de las utilidades del período (+15.82%) el patrimonio resultó fortalecido, evidenciando un crecimiento interanual del 14.70% (+US\$145.70 miles). No obstante, al cierre de 2020 se observa un moderado incremento en sus niveles de deuda producto de su estrategia de financiamiento para la colocación de créditos en líneas rotativas, factoraje, entre otras. En este sentido, el índice de apalancamiento se ubicó en 1.75 veces, siendo superior al 1.44 veces.

Por su parte, la razón de endeudamiento (Pasivo total/Activo total) se ubicó en 0.64 veces, por encima del reportado en diciembre de 2019 (0.59 veces), como resultado del incremento de los pasivos totales (39.70%) respecto al desempeño de los activos totales, los cuales crecieron 29.44% respecto a diciembre de 2019.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Resultados Financieros de Inmobiliaria Mesoamericana

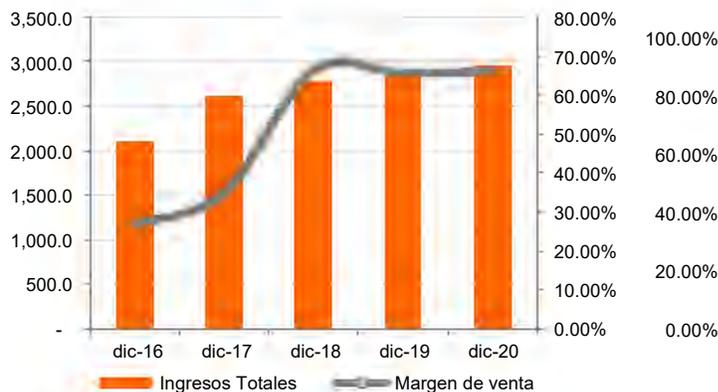
Al cierre de 2020, los ingresos por actividades de arrendamientos reportados por Inmobiliaria Mesoamericana ascienden a US\$2,943.0 miles, equivalentes a un leve incremento de US\$70.12 miles (+2.44%) respecto a diciembre 2019, debido al incremento de los ingresos por arrendamiento de maquinaria y vehículos (+4.4%). Cabe mencionar que Inmobiliaria Mesoamericana tiene contratos de arrendamientos con empresas relacionadas las cuales percibe el 100% de sus ingresos, siendo los más representativos suscritos con Carsa, cuyos ingresos equivalentes al 75% del total, y provienen de contratos de arrendamiento de maquinaria, montacargas e inmuebles. Estos contratos se han suscrito para un plazo de entre 3 y 10 años y son arrendamiento de terreno, edificio y dos maquinarias industriales a un monto total de US\$16,730.13 miles, suscrito para un plazo de 10 años a partir de diciembre de 2013.

Los costos totales por arrendamiento se ubicaron en US\$997.3 miles, equivalente a un ligero incremento de US\$7.45 miles (+0.75%) respecto a diciembre de 2020, asociado al incremento de los gastos de mantenimiento. En este sentido, la utilidad bruta se registró en US\$1,945.8 miles, reflejando una tasa de crecimiento interanual de 3.33% lo cual generó un margen de venta de 66.11%, superior al reportado en diciembre 2019 (65.55%), debido a los ingresos crecieron en mayor proporción que los costos.

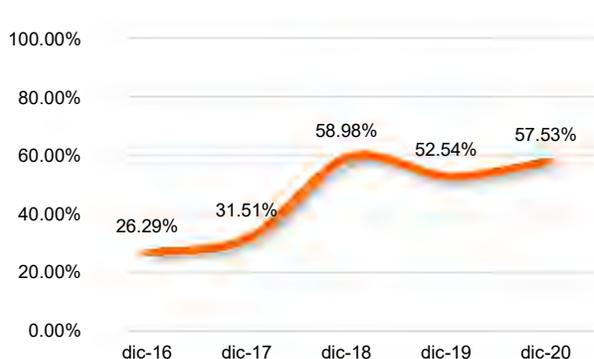
Como parte de los principales lineamientos estratégicos de IME, la colocación de créditos de capital de trabajo a través de líneas rotativas y factoraje, así como, los préstamos a compañías relacionadas han generado ingresos por dichas operaciones, devengando US\$618.59 miles en concepto de intereses, evidenciando un crecimiento del 39.71% respecto a diciembre 2019 (US\$442.78 miles).

Por su parte, el indicador de eficiencia operativa se ubicó en 57.53%, superior al reportado en diciembre de 2019 (52.54%), como resultado del mayor incremento de los ingresos respecto a los gastos operativos, los cuales siguen siendo congruentes con los lineamientos estratégicos de la inmobiliaria en cuanto a la búsqueda de eficiencia por medio de una organización más pequeña, es decir, con baja carga administrativa.

INGRESOS TOTALES Y MARGEN DE VENTA (MILES Y PORCENTAJE)



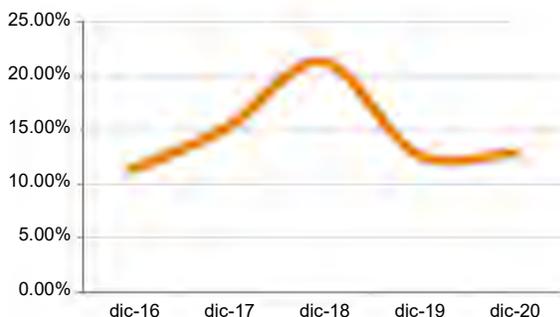
EFICIENCIA OPERATIVA (PORCENTAJE)



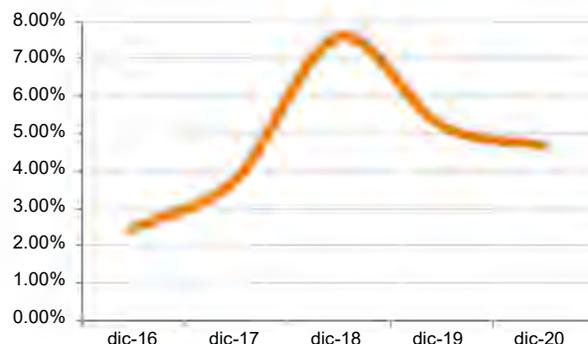
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Para finalizar, la utilidad neta se ubicó en US\$1,066.63 miles, equivalente a una tasa de crecimiento de 15.82%, impulsado por el aumento en el margen bruto. De acuerdo con lo anterior, la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) se ubicó en 12.82%, evidenciando una mejor posición respecto al cierre de 2019 (12.69%). Por su parte, el rendimiento sobre activos (ROA) se ubicó en 4.66%, ligeramente inferior al reportado en diciembre 2019 (5.21%), como resultado del incremento de los activos de la compañía, quienes mostraron un mayor crecimiento respecto a las utilidades del período.

ROE



ROA



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Presencia Bursátil

PBIMSA01: 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

Al cierre de 2020, el saldo de la emisión de Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana (PBIMSA01) fue de US\$6,515 miles, distribuidos en seis tramos, de los cuales el tramo 1 y 3 para un plazo de doce meses; mientras que los tramos del 4 al 6 para un plazo de seis meses, a una tasa de interés promedio del 6.65%. Cabe mencionar que los tramos no cuentan con garantía específica.

DETALLE DE PBIMSA01 (EN MILES US\$ Y PORCENTAJE)

Tramos vigentes	Monto colocado	Saldo	Valor de la garantía	Plazo	Tasa	Pago de cupón
Tramo 1	2,000	2,000	N/A	12	8.00%	Mensual
Tramo 3	1,515	1,515	N/A	12	7.75%	Mensual
Tramo 4	1,500	1,500	N/A	6	5.50%	A descuento
Tramo 5	1,000	1,000	N/A	6	6.00%	A descuento
Tramo 6	500	500	N/A	6	6.00%	A descuento
Total	6,515	6,515	-	-	6.65%	

Resumen de la Emisión (PBIMSA02)

Nombre del Emisor	Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión	PBIMSA02
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 doce millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$12,000,000.00). 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. 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:
Garantía de la Emisión	<p>a) Garantías Reales, con activos tangibles o intangibles:</p> <p>a.1) Dentro de las garantías reales tangibles se podrán considerar la constitución de Hipotecas sobre bienes inmuebles que la emisora posea a su nombre al momento requerido, o bien Prendas con o sin desplazamiento a constituirse sobre bienes muebles de su propiedad, tales como maquinaria, inventarios de materia prima, vehículos, entre otros similares.</p> <p>a.2) Para garantías reales sobre activos intangibles se podrán considerar Prendas sobre cuentas por cobrar determinadas o inversiones que Inmobiliaria posea en un futuro.</p> <p>b) Aavales:</p> <p>b.1) Los Aavales podrán ser garantías fiduciarias otorgadas por entidades afiliadas a Inmobiliaria, que formen parte del grupo empresarial al que pertenece.</p> <p>c) Bancarias:</p> <p>c.1) Dentro de las garantías bancarias se podrán otorgar Fianzas Bancarias, emitidas por instituciones reguladas.</p> <p>d) De seguros:</p> <p>d.1) También podrán ser consideradas las Fianzas de Aseguradoras reguladas.</p> <p>d.2) Seguros de Crédito se podrán contratar para garantizar alguna emisión.</p> <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.
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.
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.

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\$12 millones de dólares de los Estados Unidos de América.

DETALLE DE LA EMISIÓN

Monto Emisión	Plazo Máximo de Emisión	Valor Nominal Unitario
US\$ 12,000,000.00	132 meses	US\$ 100.00

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

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 desde 15 días hasta 3 años, 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.

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. El capital se pagará al vencimiento, cuando sean valores emitidos a descuento y cuando los valores devenguen intereses podrán ser amortizados mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, y los intereses se podrán pagar mensual, trimestral, semestral o anualmente; a partir de la primera fecha establecida de pago. Capital e intereses se pagarán a partir de la fecha de colocación a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). 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 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.

Riesgos asociados al emisor y la emisión

Riesgos asociados a la emisión.

- **Riesgo de Liquidez.** Es el riesgo que un inversionista no pueda obtener liquidez financiera mediante la venta del papel bursátil en el mercado secundario local o mediante la realización de operaciones de reporto a nivel local. A pesar de que el riesgo en mercado secundario existe, la experiencia en el mercado demuestra que se trata de valores potencialmente líquidos, por lo que el inversionista puede realizar operaciones de venta o reportos con facilidad.
- **Riesgo de Mercado.** Es el riesgo de posibles pérdidas en que podrían incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios del papel bursátil por variaciones en las tasas de interés del mercado y otras variables exógenas.
- **Riesgo de Tasa de Interés.** Es el riesgo de cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de similar plazo y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa fija de la presente emisión de papel bursátil.
- **Riesgo de incumplimiento de obligaciones.** Es el riesgo que el emisor incumpla las obligaciones de hacer y no hacer que respaldan el papel bursátil. En caso de incumplimiento, cada tenedor de papel bursátil tendrá derecho a que pueda exigir la petición de cumplimiento de lo establecido y podrá iniciar las acciones ordinarias o ejecutivas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil.

Riesgos asociados al 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 suficientes 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.

- **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.

Descripción del Proceso de Colocación

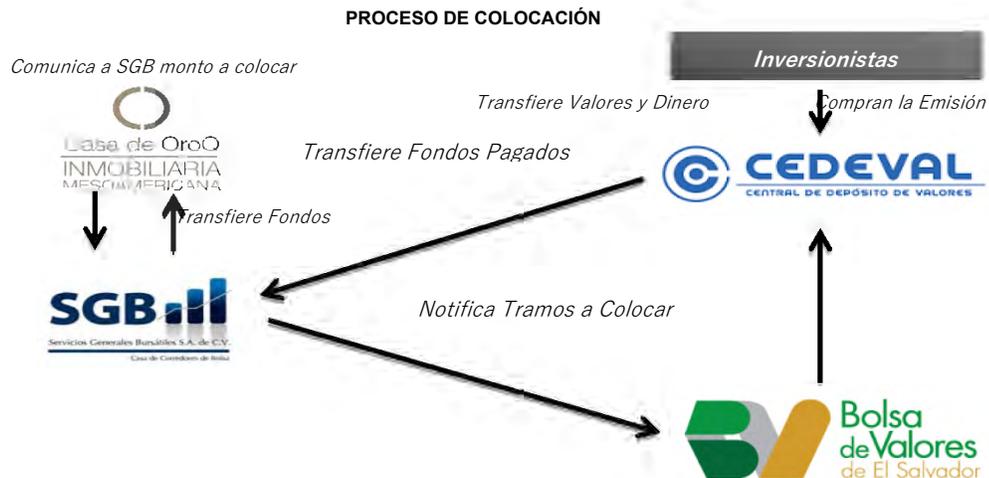
El proceso de colocación da inicio desde el momento en que Inmobiliaria Mesoamericana requiere una fuente de financiamiento con el objetivo de incrementar su capital de trabajo y la reestructuración de la deuda. En ese sentido, la entidad financiera determina la modalidad para financiarse, así como el 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 Inmobiliaria Mesoamericana

Escenario base

De acuerdo con el modelo financiero presentado por Inmobiliaria Mesoamericana, los principales supuestos sobre los cuales descansa la estructura 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 con base a la colocación de fondos de Papel Bursátil y excedentes de efectivo. Se prevé que durante el período 2021-2031 presenten un crecimiento promedio ponderado de 8.48%. En este sentido, la Inmobiliaria prevé cobrar una tasa de interés del 11.0%.
- La colocación de terceros con 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 3.6% durante el período 2020-2031.
- De acuerdo con la tendencia de las comisiones, para el período 2021-2031 se estima un incremento de 5% anual.
- Gastos administrativos se estiman con un incremento promedio de 5% anual para el período 2021-2031.

El modelo contempla la siguiente proyección para los años que dura la emisión:

Estado de Resultados Proyectado

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 contemplan los ingresos por arrendamiento de maquinaria y equipo con otras empresas relacionadas, estos ingresos tendrán una representación de aproximadamente el 67.38% durante el período 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 devengando una tasa de interés del 11% anual. Bajo esta línea, la Inmobiliaria prevé que los ingresos por arrendamiento muestren un decrecimiento durante el período 2021-2031. Por su parte, se estima que los ingresos por intereses cobrados a terceros presenten una tasa de crecimiento promedio de 8.48% durante el período proyectado.

Costos

En cuanto a los costos proyectados por la Inmobiliaria, se estima que estos se mantendrán compuestos principalmente por la depreciación, los cuales representarán en promedio el 48.86% del total de costos, seguido de los pagos por intereses que se ubicarán con una participación del 43.60%.

Gastos

Por su parte, los gastos totales se estima que tengan un crecimiento promedio ponderado de 7.96% durante el período 2021-2031. Dichos gastos se encuentran integrados principalmente por los gastos administrativos, para los cuales se proyecta un incremento del 5% anual durante el período 2021-2031.

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 0.64%. Por su parte, el ROE y ROA promedio durante el período proyectado se ubicarán en 8.9% y 3.3%, respectivamente.

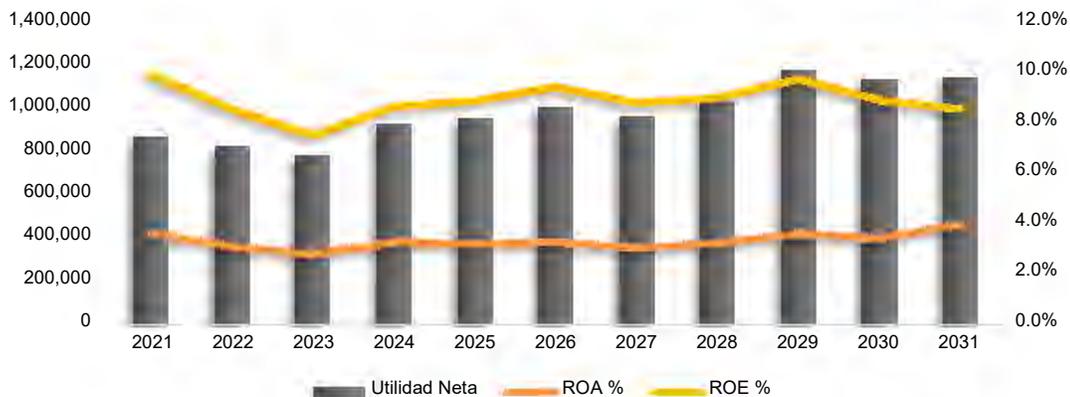
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO (EN MILES US\$)

Componente	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos por Arrendamiento	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	560	834	927	1,022	1,175	1,474	1,314	1,472	1,795	1,586	1,564
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	3,318	3,262	3,334	3,526	3,671	3,970	3,810	3,968	4,291	4,082	4,061
Comisiones	(23)	(24)	(25)	(26)	(28)	(29)	(30)	(32)	(34)	(35)	(37)
Honorarios por servicios	(86)	(90)	(95)	(100)	(105)	(110)	(115)	(121)	(127)	(133)	(140)
Depreciación	(935)	(925)	(1,005)	(1,021)	(1,015)	(1,015)	(1,015)	(981)	(906)	(906)	(906)
Amortización de gastos pagados por anticipado (titularización)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Costos	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses pagados	(652)	(749)	(784)	(737)	(824)	(1,024)	(893)	(955)	(1,130)	(943)	(883)
Costos	(1,793)	(1,788)	(1,908)	(1,883)	(1,971)	(2,177)	(2,053)	(2,089)	(2,197)	(2,017)	(1,966)
Utilidad Bruta	1,525	1,474	1,425	1,642	1,701	1,793	1,758	1,879	2,094	2,065	2,094
Gastos Administrativos	(298)	(313)	(328)	(345)	(362)	(380)	(399)	(419)	(440)	(462)	(485)
Gastos Financieros	(76)	(108)	(101)	(86)	(101)	(94)	(105)	(108)	(94)	(105)	(47)
Otros Ingresos (Gastos)	95	123	123	123	123	123	123	123	123	123	72
Gastos Totales	(278)	(299)	(307)	(309)	(341)	(351)	(381)	(405)	(411)	(444)	(460)
Utilidad de Operación	1,247	1,176	1,118	1,334	1,360	1,441	1,376	1,474	1,683	1,620	1,634
Utilidad antes de Impuestos	1,247	1,176	1,118	1,334	1,360	1,441	1,376	1,474	1,683	1,620	1,634
Impuesto sobre la renta corriente	(328)	(296)	(252)	(467)	(480)	(492)	(459)	(489)	(551)	(533)	(537)
Impuesto sobre la renta diferido	(46)	(57)	(84)	67	72	59	47	47	47	47	47
Impuesto sobre la Renta	(374)	(353)	(336)	(400)	(408)	(432)	(413)	(442)	(505)	(486)	(490)
Utilidad Neta	873	823	783	933	952	1,009	963	1,032	1,178	1,134	1,144
Reserva Legal	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Neta después de Reserva Legal	807	823	783	933	952	1,009	963	1,032	1,178	1,134	1,144

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

De acuerdo con el estado de resultados proyectado para el período 2021-2031, la compañía estima reflejar utilidades, generando así indicadores de rentabilidad positivos, con valores mínimos para el año 2023 (ROA de 2.8% y ROE de 7.5%), posteriormente se observa un comportamiento relativamente estable.

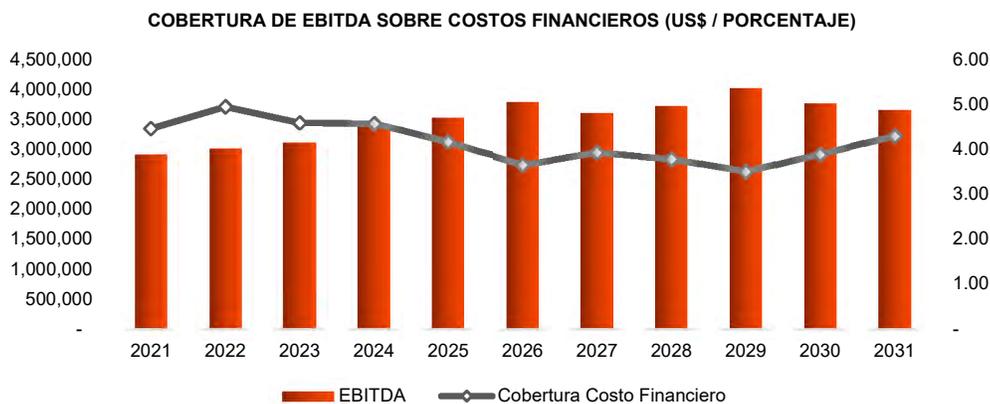
UTILIDAD NETA E INDICADORES DE RENTABILIDAD PROYECTADOS (US\$ / PORCENTAJE)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Respecto a las proyecciones financieras de IME para el período 2021-2031, se observa un comportamiento estable del EBITDA, como resultado de la generación de ingresos de la compañía, principalmente por el incremento progresivo de

los ingresos por intereses de la colocación de préstamos. Lo anterior permitirá que la cobertura promedio del EBITDA sobre los costos financieros⁶ se ubique en 4.16 veces.



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Flujo de Efectivo Projectado

El flujo de efectivo de actividades de operación muestra resultados negativos para los años 2021 y 2022, producto del incremento de las cuentas por cobrar, las cuales corresponden a fondos colocados por la Inmobiliaria en líneas de crédito con terceros para financiar capital de trabajo. No obstante, el flujo de efectivo neto por actividades 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 período de US\$139 miles (2021) y US\$281 miles (2022).

A partir del año 2023, 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 suficientes para financiar las actividades de inversión y financiamiento, que se esperan se conviertan en flujos negativos a medida que IMSA honre las obligaciones financieras contraídas. Asimismo, se estima que para el período 2021-2031 se siga manteniendo residuos positivos en el efectivo de la compañía.

FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO (EN MILES US\$)

Componente	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Flujo de efectivo neto por actividades de operación	(223)	(324)	(297)	(255)	(470)	(486)	(489)	(462)	(494)	(548)	(532)
Flujo de efectivo neto por actividades de inversión	(535)	(592)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)
Flujo de efectivo neto por actividades de financiamiento	1,357	1,455	(130)	(502)	500	-	(500)	(500)	(500)	(500)	(10,500)
Total Flujo de Caja	(130)	142	120	189	206	(125)	(301)	291	(107)	273	3,806
Efectivo al inicio del período	268	139	281	401	590	796	671	370	661	554	828
Efectivo al final del período	139	281	401	590	796	671	370	661	554	828	4,634

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Balance General proyectado

De acuerdo con el Balance General Projectado, 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 4.61%, obteniéndose así un apalancamiento promedio de 1.64 veces.

BALANCE GENERAL PROYECTADO (EN MILES US\$)

Componente	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Efectivo	139	281	401	590	796	671	370	661	554	828	4,634
Cuentas por Cobrar (afiliadas)	2,064	2,063	2,064	2,068	2,071	2,577	3,074	3,077	3,583	3,579	78
Otras Cuentas por Cobrar	56	55	56	10	10	11	10	11	12	11	11
Total Cuentas por Cobrar	2,120	2,118	2,120	2,078	2,081	2,588	3,084	3,088	3,595	3,590	90
Colocación Terceros	5,665	8,165	9,365	10,215	11,815	12,815	13,415	14,015	14,615	15,215	3,800
Disponible restringido	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Corrientes	8,143	10,783	11,886	12,883	14,692	16,074	16,869	17,764	18,764	19,633	8,523
Préstamos por Cobrar	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	5,515
Propiedad, Planta y Equipo bruta	18,053	18,644	19,244	19,844	20,444	21,044	21,644	22,244	22,844	23,444	24,044
Depreciación Acumulada	(4,534)	(5,459)	(6,464)	(7,485)	(8,499)	(9,514)	(10,528)	(11,509)	(12,415)	(13,321)	(14,228)
Propiedad, planta y equipo – Neto	13,519	13,185	12,780	12,360	11,945	11,531	11,116	10,735	10,429	10,123	9,817
Activo por impuesto diferido	25	22	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Total Activos No Corrientes	17,044	16,707	16,280	15,860	15,445	15,031	14,616	14,235	13,929	13,623	15,332
Total Activos	25,187	27,491	28,167	28,742	30,137	31,105	31,485	31,999	32,693	33,256	23,855
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización - porción corriente	607	2,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos Bancarios Corto Plazo y Vencimiento corriente de deuda - porción corriente	261	311	380	378	378	378	378	378	378	378	302
Papel Bursátil CP - porción corriente	11,000	10,000	9,500	10,500	10,000	12,500	13,000	11,000	12,500	14,500	-
Proveedores	98	98	105	103	108	119	112	114	120	111	108
Impuestos por pagar	267	239	193	406	416	422	393	419	476	461	466

⁶ Costos financieros: intereses pagados por actividades de financiamiento.

Total Pasivos Corrientes	12,233	12,845	10,178	11,387	10,902	13,420	13,883	11,912	13,475	15,450	876
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	2,197	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Préstamo bancario a largo plazo menos vencimiento corriente	1,028	1,095	1,093	1,093	1,093	1,093	1,093	1,093	1,093	1,093	1,169
Pasivo por impuesto diferido	1,473	1,531	1,590	1,531	1,467	1,403	1,330	1,262	1,216	1,171	1,125
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente	55	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Papel Bursátil menos vencimiento corriente	(2,485)	515	3,015	2,515	4,515	3,015	2,515	4,515	3,015	1,015	5,515
Certificados de Inversión	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
Total Pasivos No Corrientes	3,768	4,640	7,198	6,639	8,575	7,012	6,438	8,370	6,824	4,779	9,309
Total Pasivos	16,001	17,485	17,376	18,026	19,478	20,432	20,322	20,282	20,299	20,229	10,185
Capital Social	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302
Reserva Legal	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Superávit por Revaluación	453	450	453	444	436	440	467	488	487	487	486
Resultados Acumulados	5,971	6,794	7,576	7,510	7,462	7,471	7,934	8,466	9,144	9,778	10,422
Total Patrimonio	9,186	10,005	10,791	10,716	10,660	10,673	11,163	11,717	12,394	13,027	13,670
Total Pasivo y Patrimonio	25,187	27,491	28,167	28,742	30,137	31,105	31,485	31,999	32,693	33,256	23,855

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Análisis de sensibilidad

Con el objetivo de evaluar los principales indicadores financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, PCR realiza un análisis de sensibilidad ante escenarios complejos, ajustando las variaciones o supuestos de la proyección base.

Escenario Base	Escenario Moderado	Escenario Pesimista
<ul style="list-style-type: none"> Rendimiento promedio de préstamos a CARSA en 11.00%. Rendimiento promedio de préstamos a terceros en 11.00%. Tasa de interés de la emisión PBIMSA02 en 7.5%. Crecimiento promedio de Gastos Administrativos en 5.0%. Crecimiento promedio de Gastos de Honorarios por servicios 5.0%. Crecimiento promedio de Gastos por comisiones 5.0%. 	<ul style="list-style-type: none"> Rendimiento promedio de préstamos a CARSA en 10.5%. Rendimiento promedio de préstamos a terceros en 10.5%. Tasa de interés de la emisión PBIMSA02 en 8.5%. Crecimiento promedio de Gastos Administrativos en 10.0%. Crecimiento promedio de Gastos de Honorarios por servicios 9.0%. Crecimiento promedio de Gastos por comisiones 9.0%. 	<ul style="list-style-type: none"> Rendimiento promedio de préstamos a CARSA en 9.5%. Rendimiento promedio de préstamos a terceros en 9.5%. Tasa de interés de la emisión PBIMSA02 en 9.0%. Crecimiento promedio de Gastos Administrativos en 11.0%. Crecimiento promedio de Gastos de Honorarios por servicios 9.0%. Crecimiento promedio de Gastos por comisiones 9.0%.

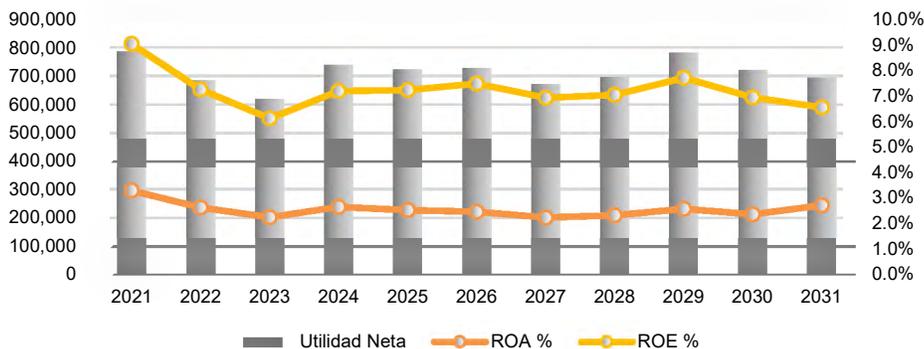
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Escenario Moderado

Para realizar el primer análisis de sensibilidad se ha considerado que la tasa de rendimiento de los préstamos otorgados a CARSA y a terceros se reduzca en 0.5 puntos porcentuales (p.p.). Por otra parte, se ha contemplado dentro del escenario moderado que la tasa de interés por la nueva emisión PBIMSA02 incremente 1.0 p.p., adicionalmente, se considera un incremento en los gastos administrativos y gastos por honorarios por servicios y comisiones en 5.0 y 4.0 p.p. respectivamente, en relación con el escenario base, manteniéndose los demás factores constantes.

En este sentido, conforme a los resultados reflejados en el análisis de sensibilidad moderado, se observa una ligera disminución en los indicadores de rentabilidad, presentando un ROE y ROA promedio de 7.23% y 2.55% respectivamente (Escenario Base: ROE: 8.93%; ROA: 3.34%), lo que demuestra un comportamiento estable en los principales indicadores de Inmobiliaria Mesoamericana.

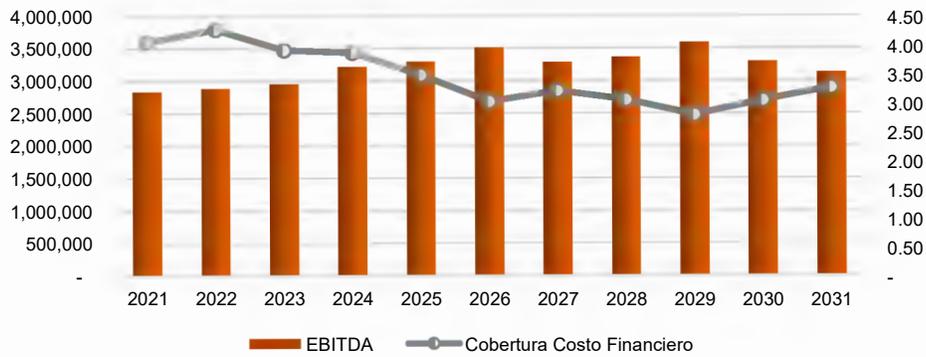
ESCENARIO MODERADO: UTILIDAD NETA E INDICADORES DE RENTABILIDAD PROYECTADOS (US\$ / PORCENTAJE)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a la cobertura de costos financieros de IME, tomando en consideración el análisis de sensibilidad moderado; al relacionar el EBITDA sobre los costos financieros de la entidad, la cobertura promedio resulta en 3.45 veces durante el período proyectado (2021-2031), evidenciando una buena capacidad para responder a sus compromisos financieros.

ESCENARIO MODERADO: COBERTURA DE EBITDA SOBRE COSTOS FINANCIEROS (US\$ / PORCENTAJE)



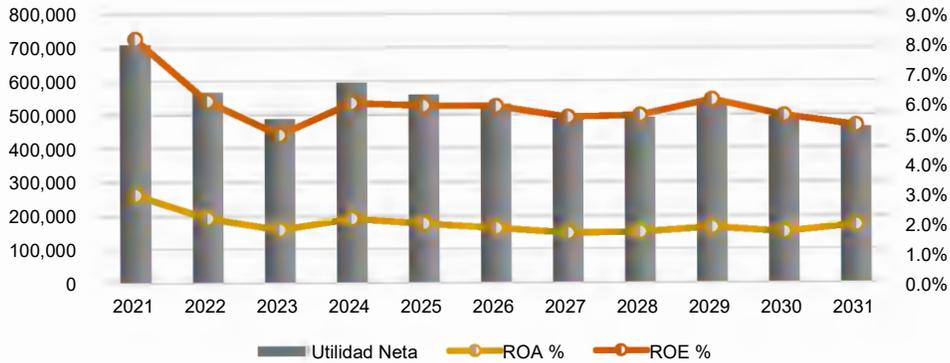
Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana S.A. / Elaboración: PCR

Escenario Pesimista

Por su parte, al realizar el análisis de sensibilidad desde un escenario pesimista se toma en consideración que la tasa de rendimiento de los préstamos otorgados a CARSA y a terceros se reduzca en 1.5 p.p. Por otra parte, se ha contemplado dentro del escenario pesimista que la tasa de interés por la nueva emisión PBIMSA02 incremente 1.5 p.p., adicionalmente, se considera un incremento en los gastos administrativos y gastos por honorarios por servicios y comisiones en 6.0 y 4.0 p.p. respectivamente, en relación con el escenario base, manteniéndose los demás factores constantes.

En este sentido, conforme a los resultados reflejados en el análisis de sensibilidad pesimista, se observa que los principales indicadores de rentabilidad muestran una mayor contracción, presentando un ROE y ROA promedio de 5.94% y 1.99% respectivamente (Escenario Base: ROE: 8.93%; ROA: 3.34%). Sin embargo, dichos indicadores siguen presentando niveles positivos de rentabilidad.

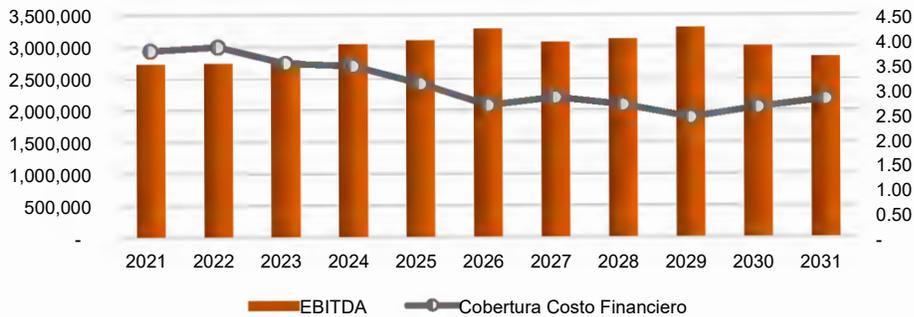
ESCENARIO PESIMISTA: UTILIDAD NETA E INDICADORES DE RENTABILIDAD PROYECTADOS (US\$ / PORCENTAJE)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Tomando en consideración el análisis de sensibilidad pesimista, la relación del EBITDA sobre los costos financieros otorga una cobertura promedio para el período proyectado (2021-2031) de 3.09 veces, reflejando una buena capacidad para responder a sus compromisos financieros.

ESCENARIO PESIMISTA: COBERTURA DE EBITDA SOBRE COSTOS FINANCIEROS (US\$ / PORCENTAJE)



Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

Resumen de Estados Financieros Auditados

Inmobiliaria Mesoamericana

BALANCE GENERAL (MILES DE US\$)					
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activos					
Efectivo	67.3	201.9	177.4	138.5	48.5
Cuenta por cobrar- CR	100.0	62.9	53.7	53.7	53.7
Cuentas por cobrar cuenta restringida	219.9	219.9	219.9	219.9	219.9
Préstamos por cobrar a clientes y otras ctas. por cobrar	39.2	36.6	38.8	34.8	3,005.6
Gastos pagados por anticipado	-	-	7.9	84.2	140.8
Préstamos por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	-	-	-	-	4,350.0
Propiedad, planta y equipo	12,874.4	13,172.1	13,788.3	12,828.3	12,944.2
Préstamos a compañías relacionadas LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	1,500.0
Activo por impuesto diferido	384.0	318.4	-	-	-
Activo por derecho de uso	-	-	-	820.3	621.4
Total activos	17,946.9	17,795.7	17,785.9	17,679.7	22,884.1
Pasivos					
Préstamos y obligaciones financieras CP	2,090.1	2,386.8	1,905.1	2,026.3	8,756.1
Proveedores y otras cuentas por pagar	64.9	81.3	247.5	74.7	117.1
Préstamos – CR	478.1	509.6	197.4	485.3	436.7
Porción circulante préstamo bancario	62.4	193.4	203.2	190.2	860.3
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización	838.0	857.9	925.6	996.4	562.2
Vencimiento corriente de pasivo por arrendamiento	-	-	-	176.6	103.2
Papel Bursátil por pagar a corto plazo	-	-	-	-	6,515.0
Provisiones	50.0	70.9	91.6	103.1	161.7
Préstamos y obligaciones financieras LP	11,967.8	10,984.2	9,545.3	8,396.9	5,804.9
Pasivo financiero de titularización	6,262.1	5,279.3	4,364.8	3,366.1	2,803.9
Préstamos bancarios a LP	136.6	564.5	358.3	378.6	341.2
Pasivo por arrendamiento a LP	-	-	-	223.4	120.1
Certificados de inversión de deuda a LP	3,500.0	3,500.0	3,500.0	3,500.0	1,500.0
ISR Diferido	898.5	974.2	895.7	928.9	1,039.7
Total Pasivos	14,057.9	13,371.0	11,450.4	10,423.3	14,561.1
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	302.1	394.6
Superávit por revaluación	-	-	544.0	499.0	462.9
Utilidades retenidas	557.9	536.6	1,912.6	3,232.7	4,097.2
Utilidades (Pérdidas) de Período	925.9	1,423.1	1,345.9	920.9	1,066.6
Total patrimonio	3,889.0	4,424.7	6,335.5	7,256.4	8,323.0
Total patrimonio + pasivo	17,946.9	17,795.7	17,785.9	17,679.7	22,884.1

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (MILES DE US\$)					
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos	2,098.6	2,615.0	2,777.0	2,872.9	2,943.0
Costo de Venta	1,539.1	1,704.2	936.6	989.8	997.3
Utilidad Bruta	559.5	910.8	1,840.4	1,883.1	1,945.8
Otros Ingresos - Ganancia por ajuste al valor razonable	-	-	116.3	-	-
Gastos de administración	7.8	86.8	140.6	239.0	283.8
Otros Gastos	-	-	178.1	134.7	158.1
Total de Gastos de operación	7.8	86.8	318.7	373.7	441.9
Utilidad de Operación	551.7	824.0	1,637.9	1,509.4	1,503.9
Otros Ingresos (gastos) netos	69.9	30.6	81.7	-	-
Ingresos Financieros	-	-	461.3	442.8	189.1
Gastos Financieros	0.1	-	914.2	836.4	289.5
Utilidad Antes de ISR	621.5	854.5	1,185.0	1,115.8	1,403.5
ISR	183.5	182.1	383.1	194.9	336.9
Utilidad Neta	438.0	672.4	801.9	920.9	1,066.6
Revaluación de maquinaria, neto de impuestos sobre la renta diferido	-	-	544.0	-	-
Resultado Integral del ejercicio			1,345.9		

Fuente: Inmobiliaria Mesoamericana / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS					
Componentes	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Liquidez general	9.59%	12.21%	12.53%	11.20%	35.49%
Margen bruto	26.66%	34.83%	66.27%	65.55%	66.11%
Margen Operativo IME	26.29%	31.51%	58.98%	52.54%	57.53%
Margen Operativo PCR	26.29%	31.51%	58.98%	52.54%	51.10%
Cobertura de pasivo ajustado / patrimonio	1.42	1.82	0.71	0.71	0.55
Cobertura de pasivo ajustado / EBITDA	2.33	3.05	1.36	1.82	1.57
Razón de Endeudamiento (veces)	0.78	0.75	0.64	0.59	0.64
Apalancamiento	3.61	3.02	1.81	1.44	1.75
ROE Anualizado	11.26%	15.20%	21.24%	12.69%	12.82%
ROA Anualizado	2.44%	3.78%	7.57%	5.21%	4.66%

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.

CASA DE OROQ

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO

I.	INFORMACION GENERAL DE CASA DE OROQ.....	3
II.	ACCIONISTAS.....	3
	1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el periodo y cuór.....	3
	2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y cuórum.....	3
III.	JUNTA DIRECTIVA.....	3
	1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.....	3
	2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado.	3
	3. Descripción de la política sobre la estructuración de los miembros de la Junta Directiva y su funcionamiento.....	4
IV.	ALTA GERENCIA.....	4
V.	COMITÉ DE CREDITOS.....	4
VI.	OFICIAL DE CUMPLIMIENTO.....	4
VII.	AUDITORIA INTERNA.....	5
VIII.	AUDITORIA EXTERNA.....	5

I. INFORMACION GENERAL DE CASA DE OROQ

CASA DE OROQ inicia sus operaciones a partir del trece de abril de dos mil doce, con la finalidad de dedicarse a todas y cualquier actividad financiera, industrial y comercial.

Subsidiarias de CASA DE OROQ

- CASA DE LA FACTURA, S.A.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.
- INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A.

II. ACCIONISTAS

1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el periodo y quórum.

Una Junta General Ordinaria, celebrada el día quince de mayo de dos mil veinte, con un quórum del 100% de los accionistas.

2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y quórum.

No se realizó ninguna Junta General Extraordinaria de Accionistas durante el año dos mil veinte.

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.

Hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, la Junta Directiva de la sociedad estuvo compuesta de la siguiente forma:

CARGO	NOMBRE
Director Presidente	Henry Yarhi
Director Vicepresidente	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Director Tesorero	Armando José Torres Gómez
Director Secretario	Oscar Armando Calderón Arteaga
Director	Alejandra Yarhi Deneke
Director	Alexis Henri Weill

2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado.

La Junta Directiva sesionó en doce ocasiones durante el año dos mil veinte.

3. Descripción de la política sobre la estructuración de los miembros de la Junta Directiva y su funcionamiento.

La Junta Directiva consistirá en no menos de tres ni más de siete miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán, por resolución, determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

Las reuniones de los Directores se efectuarán en la República de Panamá o en cualquier otro país y cualquier Director podrá estar representado y votar por apoderado o apoderados, en cualesquiera y todas las reuniones de los Directores.

Los Dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva podrá elegir uno o más Vicepresidentes, Subtesoreros, Subsecretarios y otros dignatarios, agentes y empleados que estime convenientes. Las facultades de los dignatarios y su autorización para representar a la compañía las fijará la Junta Directiva.

IV. ALTA GERENCIA

Al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte la Gerencia General ha estado a cargo de Licenciada Ingrid Durán.

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 SONIA MICHELLS ALVARENGA PEREZ.

VII. AUDITORIA INTERNA

Las evaluaciones de control interno y cumplimiento están a cargo de la Auditoria Interna, la cual se valida en las revisiones programadas cada año. La última revisión de auditoria interna fue realizada en noviembre de dos mil veinte y el informe fue presentado a Junta Directiva el quince de enero de dos mil veintiuno.

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 finalizado el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho estuvo a cargo de la firma auditora BDO Figueroa Jiménez & Co, S.A. Para el año dos mil veinte la auditoria externa fue encomendada a PricewaterhouseCoopers, Ltda. De C.V., la cual a la fecha ha llevado a cabo dos visitas como parte de la revisión de información.