

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

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido

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



**Building a better
working world**

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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

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

Bases para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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



**Building a better
working world**

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

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

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

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

1. Valor razonable para Propiedades de inversión y Maquinaria

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

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

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

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

Otros asuntos

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.



**Building a better
working world**

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

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

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

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

Natanael Ayala Aristondo
Socio
Registro No. 3581

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



A-027-2023

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

1. Información corporativa

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

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

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Base de valuación y moneda de presentación

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

3. Cambios en políticas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Moneda y transacciones en moneda extranjera

4.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

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

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

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

4.1.2 Clasificación circulante y no circulante

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

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

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

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

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

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

4.2 Efectivo

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

4.3 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Activos financieros

4.4.1 Reconocimiento y medición inicial

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

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

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

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

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

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

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

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

4.4.2 Medición subsecuente de los activos financieros

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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

4.4.4 Baja de activos financieros

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

4.5 Pasivos financieros

4.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

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

4.5.2 Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados**
Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.
- **Documentos, préstamos y cuentas por pagar**
 - Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones por pagar por bienes y servicios que han sido recibidos en el curso ordinario del negocio de parte de los proveedores. Las cuentas por pagar comerciales son registradas inicialmente a su valor razonable y posteriormente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes, si son exigibles en términos de un año o menos a partir de la fecha de los estados financieros.

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

- Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Los préstamos se valúan posteriormente a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vigencia del préstamo usando el método de tasa de interés efectiva. Los préstamos son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del préstamo por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- El papel bursátil y el pasivo financiero por titularización son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos no corrientes.
- **Baja de pasivos financieros**
Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

4.8 Gastos pagados por anticipado

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

4.9 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

4.10 Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras

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

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

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

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

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

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

	<u>Vida útil estimada</u>
Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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

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

4.11 Activos intangibles

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

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

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

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

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

4.11.1 Licencias

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

4.12 Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

4.13 Provisiones

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

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

4.14 Arrendamientos

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

4.14.1 Calidad de arrendataria

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

- **Activos por derecho de uso**

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

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

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

- **Pasivos por arrendamiento**

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14.2 Calidad de arrendadora

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

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

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

4.15 Reconocimiento de ingresos

4.15.1 Ingresos por arrendamiento

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

4.15.2 Ingresos por operaciones financieras

Ingresos por operaciones financieras

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

4.16 Costos de financiamiento

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

4.17 Beneficios por terminación de contratos laborales

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

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

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

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

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

4.18 Impuestos

4.18.1 Impuesto sobre la renta corriente

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

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

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

4.18.2 Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

4.18.3 Impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios

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

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

4.19 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

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

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendadora

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

Deterioro de activos no financieros

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

Deterioro de activos financieros disponibles para la venta

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

Activos por impuesto sobre la renta diferido

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

5. Cambios futuros en políticas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas aclaran:

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

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

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

Definición de Estimaciones Contables – Enmiendas a la NIC 8

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

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

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

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

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

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

6. Regulaciones cambiarias

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

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

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

7. Efectivo

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

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

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.

Disponible restringido

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

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

8. Documentos y cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

9. Saldos y transacciones por partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

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

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

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

- 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 9 de abril de 2021, por un monto de \$488,320, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos
- d) Préstamo otorgado el 9 de abril de 2021, por un monto de \$499,500, pagadero al vencimiento, a una tasa de interés de 7.5% sobre saldos

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos por cobrar a largo plazo

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

Transacciones con partes relacionadas

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

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

Compensación al personal gerencial clave

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

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

10. Propiedades de inversión, neto

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Gastos pagados por anticipado

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

12. Maquinaria, vehículos y mobiliario neto

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

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

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

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

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

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

13. Activo por derecho de uso

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

El movimiento anual de la cuenta es el siguiente:

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

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

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

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

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

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor razonable

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

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

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

15. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

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

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

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

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

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

Términos y condiciones de los préstamos contratados

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

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

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

16. Pasivo por arrendamiento

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

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

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

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

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

Arrendamiento oficinas Inmobiliaria

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

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

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

17. Papel bursátil por pagar

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

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

Tramo VII

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

Tramo VIII

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

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

Tramo IX

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

Tramo XI

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

Tramo XII

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

Tramo XIII

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

Tramo XVI

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

Tramo XVII

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

Tramo XVIII

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

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

Tramo XIX

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

Tramo XX

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

Tramo XXI

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

Tramo XXII

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

Tramo 1

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

Tramo 2

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

Tramo 3

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

Tramo 4

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

Tramo 5

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

Tramo 6

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

Tramo 7

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

Tramo 8

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

Tramo 9

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

Tramo 10

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

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

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

Tramo 11

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

Tramo 12

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

Tramo 13

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

Tramo 14

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

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

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

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

18. Capital social y reserva legal

Capital social

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

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

Reserva legal

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

19. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Costos de arrendamientos

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

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

21. Gastos administrativos

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

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

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

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

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

22. Otros gastos

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

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

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

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

23. Ingresos y gastos financieros

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

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

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

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

24. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

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

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

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

27.1 Riesgo de mercado

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

27.2 Riesgo de tasas de interés

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

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

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

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

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

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

27.3 Riesgo de crédito

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

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

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

27.4 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

26. Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Gestión de capital

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

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

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

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

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