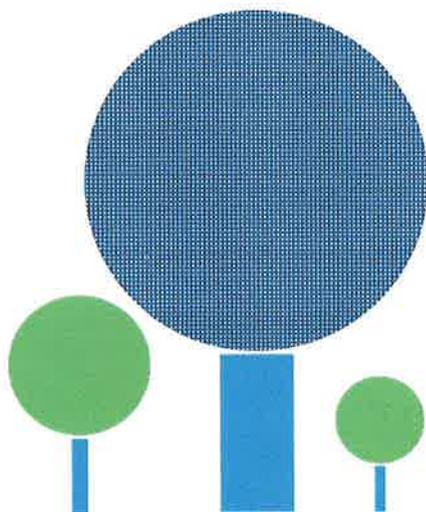




INMOBILIARIA  
MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

---

INFORME DE AUDITORÍA 2023



An independent member of UHY international

La firma  
para hacer  
negocios

---

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A.)  
**Al 31 de diciembre de 2023**

---

**ÍNDICE DEL CONTENIDO**

	Pág.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
 <u>Estados financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 47

---



Condominio Villas de Normandía, Local 12B,  
1ª Calle Poniente y 47 Avenida Norte, Colonia,  
Flor Blanca S.S. PBX 2260-9000  
[www.romeroportilloysociados.com](http://www.romeroportilloysociados.com)

## ***Informe de Auditoría Emitido por Auditores Independientes***

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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2023, así como de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otros auditores quienes en fecha 13 de febrero de 2023, expresaron una opinión de cumplimiento.

### **Asuntos claves 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.

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

#### Valor razonable para Propiedades de inversión y Maquinaria

Al 31 de diciembre de 2023, tal como se describe en la nota 2 literales k) y l) adjuntas a los estados financieros, la Compañía mantiene propiedades de inversión y maquinaria industrial valuadas su valor razonable por US\$14,024,437 y US\$5,813,334, que representa un 40% 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).

### ***Fundamento de la Opinión***

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para profesionales de la contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad a las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración, es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preservarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a la administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

**ROMERO PORTILLO & ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
Inscripción Profesional No. 2896



  
**Lic. Victor Manuel Romero.**  
Inscripción Profesional No. 2515



**06 de febrero de 2024**  
**San Salvador, El Salvador, C.A.**

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

<u>Activos</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo circulante:		
Efectivo (nota 3)	US\$ 1,715,313	1,974,246
Documentos y cuentas por cobrar (nota 4)	11,846,446	7,091,439
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (nota 5)	3,424,983	5,614,684
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas (nota 5)	7,158,488	8,334,897
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	105,065	135,843
Total activo circulante	<u>24,250,295</u>	<u>23,151,109</u>
Activos no circulantes:		
Propiedades, planta y equipo - neto (nota 8)	5,813,334	6,076,929
Propiedades de inversión (nota 6)	14,024,437	13,429,864
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (nota 5)	5,843,171	4,960,000
Activos por derecho de uso (nota 9)	61,864	87,463
Total activo no circulante	<u>25,742,806</u>	<u>24,554,256</u>
Total de activos	<u>US\$ 49,993,101</u>	<u>47,705,365</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>		
Pasivo circulante		
Porción corriente de préstamos bancarios (nota 10)	US\$ 760,519	631,330
Porción corriente de pasivo por arrendamiento (nota 11)	27,257	23,978
Papel bursátil por pagar (nota 12)	16,503,000	16,602,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 5)	398,915	302,993
Cuentas por pagar comerciales (nota 24)	149,850	104,654
Intereses por pagar (nota 24)	224,229	75,821
Impuestos sobre la renta por pagar (nota 19)	323,820	337,356
Total pasivo circulante	<u>18,387,590</u>	<u>18,078,132</u>
Pasivo no circulante		
Préstamos bancarios a largo plazo (nota 10)	11,779,929	10,345,777
Pasivo por arrendamiento (nota 11)	44,641	71,897
Papel bursátil por pagar a largo plazo (nota 12)	2,700,000	4,256,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido (nota 19)	1,708,132	1,574,781
Obligación laboral y provisional de retiro voluntario (nota 26)	3,673	3,673
Total pasivo no circulante	<u>16,236,375</u>	<u>16,252,128</u>
Total pasivos	<u>34,623,965</u>	<u>34,330,260</u>
Patrimonio:		
Capital social (nota 13)	2,301,697	2,301,697
Reserva legal (nota 13)	460,339	460,339
Superávit por revaluación	1,016,824	1,070,987
Utilidades retenidas	11,590,276	9,542,082
Total del patrimonio	<u>15,369,136</u>	<u>13,375,105</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>US\$ 49,993,101</u>	<u>47,705,365</u>

*Véase notas que acompañan a los estados financieros*

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
**Estados de Resultado Integral**  
**Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamientos (nota 14)	US\$ 2,793,189	2,654,845
Ingresos por intereses de préstamos (Nota 18)	<u>2,898,036</u>	<u>2,049,616</u>
Total Ingresos de operación	<u>5,691,225</u>	<u>4,704,461</u>
Costos de Operación		
Costos por arrendamientos (Nota 15)	(579,781)	(701,796)
Gastos por intereses y comisiones (Nota 18)	<u>(2,525,307)</u>	<u>(1,782,347)</u>
Total costos de operación	<u>(3,105,088)</u>	<u>(2,484,143)</u>
Utilidad Financiera	2,586,137	2,220,318
Gastos de operación		
Gastos de administración (nota 16)	(526,870)	(424,250)
Otros gastos de operación (nota 17)	<u>(112,321)</u>	<u>(157,534)</u>
Total gastos de operación	<u>(639,191)</u>	<u>(581,784)</u>
Utilidad de operación	1,946,946	1,638,534
Ganancia por ajustes al valor razonable	<u>594,572</u>	<u>2,029,630</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,541,518	3,668,164
Impuesto sobre la renta (nota 19)	<u>(569,777)</u>	<u>(604,328)</u>
Utilidad neta	US\$ <u>1,971,741</u>	<u>3,063,836</u>
Otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación	(54,163)	674,376
Impuesto sobre la renta diferido	<u>76,453</u>	<u>30,222</u>
Total de los resultado integrales	US\$ <u>1,994,031</u>	<u>3,768,434</u>

*Reclasificado para efectos de presentación.*

*Véase notas que acompañan a los estados financieros*

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Acciones en circulación (nota 13)	Capital social (Nota 13)	Reserva legal (Nota 13)	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>23,017 US\$</b>	<b>2,301,697</b>	<b>494,055</b>	<b>426,833</b>	<b>6,417,981</b>	<b>9,640,566</b>
Utilidad neta del año					3,063,836	3,063,836
Ajuste a años anteriores prov. Laboral					(3,673)	(3,673)
Superávit por revaluación				674,376		674,376
Realización del superávit por revaluación				(30,222)	30,222	-
Traslado de la reserva patrimonial			(33,716)		33,716	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>23,017 US\$</b>	<b>2,301,697</b>	<b>460,339</b>	<b>1,070,987</b>	<b>9,542,082</b>	<b>13,375,105</b>
Utilidad neta del año					1,971,741	1,971,741
Superávit por revaluación				(54,163)		(54,163)
Realización del superávit por revaluación					76,453	76,453
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>23,017 US\$</b>	<b>2,301,697</b>	<b>460,339</b>	<b>1,016,824</b>	<b>11,590,276</b>	<b>15,369,136</b>

*Véase notas que acompañan a los estados financieros*

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$ 2,541,518	3,668,164
Conciliación entre la utilidad y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación y amortización	605,380	713,886
Ganancia por reconocimiento de valor razonable	(594,572)	(2,029,630)
Ganancia en venta de activos	(413)	(22,484)
Ingresos y gastos financieros	(378,642)	(371,081)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Préstamos a clientes y otras cuentas por cobrar	(4,755,007)	(2,294,433)
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	30,778	4,014
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 5)	2,189,701	(5,561,021)
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 5)	95,922	237,267
Proveedores y otras cuentas por pagar	193,608	30,777
Flujos de efectivo provistos en actividades de operación	<u>(71,727)</u>	<u>(5,624,541)</u>
Intereses recibidos	2,840,595	1,982,320
Intereses pagados	(2,461,953)	(1,611,240)
Impuestos pagados	(427,674)	(273,787)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(120,759)</u>	<u>5,527,248</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Préstamo otorgado a partes relacionadas (nota 5)	293,237	(1,104,057)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión (nota 6)	-	(3,357,923)
Adquisiciones de maquinaria	(316,186)	(436,361)
Efectivo recibido por la venta de activo fijo	413	21,812
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(22,536)</u>	<u>(4,876,529)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pagos de pasivo financiero por titularización	-	(2,803,905)
Pagos de préstamos bancarios (nota 10)	(2,679,634)	(302,071)
Pago de emisión de papel bursátil	(29,102,000)	(9,000,000)
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	27,447,000	12,650,000
Préstamos bancarios recibidos (nota 10)	4,242,974	10,394,498
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 11)	(23,978)	(57,436)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento	<u>(115,638)</u>	<u>10,881,086</u>
Disminución (Aumento) neto en el efectivo	(258,933)	477,309
Efectivo al inicio del año	<u>1,974,246</u>	<u>1,496,937</u>
Efectivo al final del año (nota 3)	US\$ <u>1,715,313</u>	<u>1,974,246</u>

*Véase notas que acompañan a los estados financieros*

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Información corporativa

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

El domicilio de la Compañía es Calle llama del bosque poniente, Local 9 Urbanización Santa Elena Edificio Avante nivel 9, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

La Compañía es subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A., del domicilio de Panamá. La controladora última del Grupo es Latin American Kraft, S.A., compañía domiciliada en Panamá.

(2) Resumen de políticas significativas de contabilidad

(a) Base de presentación.

Los estados financieros han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB (SIC, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros se han preparado con base al costo histórico. Excepto, por las revaluaciones efectuadas para propósitos financieros de ciertas propiedades.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen incertidumbres importantes respecto a sucesos o condiciones que pueden aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente como empresa en marcha.

(b) Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, 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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(c) Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones efectivas desde el 1 de enero de 2023.

- Modificación a la NIIF 17 Contratos de seguro: se requiere que una entidad:
  - a) Mida los contratos de seguro rentables al valor presente ajustado por el riesgo de los flujos de efectivo futuros más las ganancias no acumuladas (devengadas) por los servicios a proporcionar según el contrato.
  - b) Reconozca la ganancia de un grupo de contratos de seguro a lo largo del periodo en que la entidad proporciona los servicios, y a medida que se libere la entidad del riesgo.
  - c) Presenten de forma separada los ingresos de actividades ordinarias por seguros, los gastos del servicio de seguro y los gastos o ingresos financieros por seguros.
- Modificación NIC 8 definición de Estimaciones Contables: las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyó otras modificaciones para ayudar a las entidades a distinguir entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables.
- Modificación NIC 1 Políticas contables: las modificaciones reemplazan el requerimiento para que las entidades revelen información sobre sus políticas contables significativas con el requerimiento de revelar información sobre políticas contables material o con importancia relativa. Las modificaciones también incluyen guías que ayuden a las entidades a aplicar la definición de material o con importancia relativa al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.
- Modificación a la NIC 12 Impuestos Diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Las modificaciones limitaron el alcance de la exención del reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12 de forma que deja de aplicarse a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporales imputables y deducibles iguales. Las modificaciones se aplican a operaciones como los arrendamientos y las obligaciones por retiro de servicio.

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones efectivas desde el 1 de enero de 2022. Las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones también son efectivas por primera vez en los estados financieros, pero ninguna de ellas ha tenido un efecto significativo en estos:

- Modificación a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo: las modificaciones prohíben que una entidad reduzca del costo de las propiedades, planta y equipo los importes recibidos por la venta de elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. En su lugar, una entidad reconocerá estos importes por ventas y el costo relacionado en el resultado del periodo.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Modificaciones a la NIC 37 Pasivos contingentes y activos contingentes: las modificaciones aclaran que a efectos de evaluar si un contrato es oneroso, el costo del cumplimiento del contrato incluye los costos incrementales del cumplimiento de ese contrato y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con cumplir con los contratos.
- Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios: actualiza referencias al Marco Conceptual y realiza modificaciones adicionales a la NIIF 3 en el contexto del reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes que están dentro del alcance de la NIC 37.

(d) Moneda y transacciones en moneda extranjera.

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

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.

(e) 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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo de caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez con vencimientos originales menores a tres meses.

(g) Instrumentos financieros

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

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

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

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

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- 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.

(h) Activos financieros

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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

(i) Pasivos financieros

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.

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

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), fue "A", con fecha de referencia 30 de junio de 2023.

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.

(j) 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.

(k) 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

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

(l) 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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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:

Vida útil estimada	
Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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.

**(m) 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:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Vida útil estimada

Licencias	2 a 5 años
Software	4 a 10 años

Las ganancias o pérdidas que surjan al dar de baja un activo intangible son 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.

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.

(n) Deterioro de activos no financieros

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

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

Si existiese tal indicio, la Compañía reestima 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.

(o) 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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

(p) 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.

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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 US\$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.

#### 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.

#### 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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos por operaciones financieras

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

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.

(q) Impuestos

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.

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.

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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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.

(r) 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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

(3) Efectivo

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en caja chica	US\$	160	160
Depósitos a la vista en bancos		1,711,672	968,951
Depósitos en fondos de inversión		3,481	1,005,135
	US\$	<u>1,715,313</u>	<u>1,974,246</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 3.77%. Se puede disponer libremente de los fondos de un día a otro, mediante la notificación de retiro de fondos.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los depósitos a la vista de Banco Promerica y Banco de América central devengan un interés del 3.5% y 3.25%, los depósitos en otros bancos no devengan interés.

**(4) Documentos y cuentas por cobrar**

Un resumen de los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Línea de crédito rotativa			
A clientes terceros	US\$	10,028,545	6,023,710
Reserva de cuenta incobrables		(60,000)	(209,734)
		<u>9,968,545</u>	<u>5,813,976</u>
Factoraje			
A clientes terceros		1,866,864	1,270,249
		<u>11,835,409</u>	<u>7,084,225</u>
Otras cuentas por cobrar		11,037	7,214
	US\$	<u>11,846,446</u>	<u>7,091,439</u>

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

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta 12 meses, con una tasa de interés promedio del 12.81% 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 2023 y 2022, se presenta a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Al día	US\$	11,786,446	6,691,705
Entre 30 y 60 días		-	200,000
Más de 120 días		60,000	199,734
Saldo al final del año	US\$	<u>11,846,446</u>	<u>7,091,439</u>

**(5) Saldos y transacciones por partes relacionadas**

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son los siguientes y no tienen plazos de vencimiento específicos.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Compañía controladora</u></b>		
Cuentas por pagar	US\$ 398,915	302,993
Préstamos por cobrar a corto plazo 1/	7,158,488	8,334,897
 <b><u>Otras partes relacionadas</u></b>		
Porción corriente de préstamo por cobrar a largo plazo 1/	1,499,362	4,389,149
Cuentas por cobrar	1,925,621	1,225,535
Préstamos por cobrar a largo plazo 2/	US\$ 5,843,171	4,960,000

1/ Préstamos por cobrar a corto plazo - Las condiciones de los préstamos por cobrar a corto plazo por US\$8,651,080 y otras cuentas por cobrar por US\$6,770, otorgados a compañías relacionadas y pagaderos al vencimiento, son las siguientes:

Fecha de otorgamiento	Monto otorgado	Saldo al 31/12/2022	Abonos recibidos	Saldo al 31/12/2023	Tasa
	US\$			US\$	
7/7/2020	300,000	300,000		300,000	9.0%
7/7/2020	1,450,000	1,450,000	1,450,000	-	8.5%
9/4/2021	488,320	488,320		488,320	7.5%
9/4/2021	499,500	499,500		499,500	7.5%
29/7/2021	388,320	388,320		388,320	7.5%
13/8/2021	399,600	399,600		399,600	7.5%
10/11/2021	199,800	199,800		199,800	7.5%
29/9/2021	2,500,000	1,500,000		1,500,000	9.61%
26/9/2021 (a)	460,144	336,236	118,679	217,557	8.0%
31/1/2022	489,121	489,121		489,121	7.5%
4/2/2022	499,500	499,500		499,500	7.5%
30/6/2022	991,000	991,000	991,000	-	9.45%
6/12/2022	293,500	293,500		293,500	7.5%
23/12/2022	500,000	500,000		500,000	7.5%
12/5/2023	500,000			500,000	11.0%
30/10/2023	495,500			495,500	11.0%
7/2/2023	381,000			381,000	11.0%
12/2/2014 (b)	2,000,000	2,000,000		1,000,000	12.0%
26/11/2014	2,000,000	1,500,000	1,500,000	-	11.5%
20/6/2022	390,000	499,522	499,522	-	10.77%
20/6/2022 (c)	500,000	389,627	638	499,362	10.77%
		<b>12,724,046</b>		<b>8,651,080</b>	

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- a) Préstamo otorgado para cuatro años plazo con vencimiento septiembre de 2025.
- b) Préstamo otorgado con vencimiento el 12 de febrero de 2022, el cual se ha renovado por un año adicional.
- c) Préstamo otorgado a dos años con vencimiento el 20 de junio de 2024.

Los prestamos están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquina impresora troqueladora y cesión de beneficios de pólizas de seguros por la suma de US\$3,600,00.

2/ Préstamos por cobrar a largo plazo pagaderos al vencimiento, el detalle se presenta a continuación:

Fecha de otorgamiento	Monto otorgado	Saldo al 31/12/2022	Abonos recibidos	Saldo al 31/12/2023	Tasa
	US\$	US\$		US\$	
14/10/2022	1,980,000	1,980,000	46,649	1,933,351	8.75%
31/10/2022	1,980,000	1,980,000	40,668	1,939,332	8.75%
23/12/2022	1,000,000	1,000,000	17,541	982,459	8.75%
12/02/2014 (a)	2,000,000	-		988,029	12.00%
		4,960,000		5,843,171	

- a) Préstamo otorgado a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2022, el cual se ha renovado por un año adicional, a una tasa de interés de 12% anual sobre saldos, en enero 2023 se trasladó US\$1,000,000 a corto plazo y US\$1,000,000 a largo plazo, a diciembre 2023 se tiene un saldo de US\$988,029.

**Transacciones con partes relacionadas**

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Otras partes relacionadas</b>		
Ingresos por arrendamientos	US\$ 2,546,773	2,530,353
Ingresos por intereses	US\$ 1,389,770	1,369,446

**Compensación al personal gerencial clave**

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beneficios a corto plazo	US\$	108,403	100,929

(6) Propiedades de inversión, neto

El detalle de las propiedades de inversión - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2021	US\$	3,756,454	4,285,857	8,042,311
Adiciones			3,357,923	3,357,923
Ganancia neta por ajuste al valor razonable		185,253	1,844,377	2,029,630
al 31 de diciembre de 2022	US\$	3,941,707	9,488,157	13,429,864
Ganancia neta por ajuste al valor razonable		96,140	498,433	594,573
al 31 de diciembre de 2023	US\$	4,037,847	9,986,590	14,024,437

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

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.

En el año 2023, la Compañía registró un incremento por US\$594,572 (US\$2,029,630 en 2022) 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:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Otras partes relacionadas</b>			
Ingresos por arrendamientos	US\$	1,961,232	1,841,799
<hr/>			
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	US\$	46,848	44,172
<hr/>			

(7) Gastos pagados por anticipado

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por Papel Bursátil	US\$	45,205	67,820
Comisiones por Papel Bursátil		58,919	61,172
Otros		941	6,851
	US\$	<u>105,065</u>	<u>135,843</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(8) Propiedad, planta y equipo - neto

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

		<u>Maquinaria</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipo</u>	<u>Obra en proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>						
Al 31 de diciembre 2022	US\$	10,317,770	163,859	20,443	114,914	10,616,986
Adiciones		236,069	61,058	133,973	(114,914)	316,186
Retiros		(80,234)				(80,234)
Al 31 de diciembre 2023	US\$	<u>10,473,605</u>	<u>224,917</u>	<u>154,416</u>	-	<u>10,852,938</u>
<b>Depreciación</b>						
Al 31 de diciembre de 2022		(4,430,690)	(102,545)	(6,822)	-	(4,540,057)
Gastos por Depreciación del año		(510,901)	(39,867)	(29,013)		(579,781)
Bajas		80,234				80,234
Al 31 de diciembre 2023	US\$	<u>(4,861,357)</u>	<u>(142,412)</u>	<u>(35,835)</u>	-	<u>(5,039,604)</u>
<b>Valor neto en libros</b>						
Al 31 de diciembre de 2022	US\$	<u>5,887,080</u>	<u>61,314</u>	<u>13,621</u>	<u>114,914</u>	<u>6,076,929</u>
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	<u>5,612,248</u>	<u>82,505</u>	<u>118,581</u>	-	<u>5,813,334</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Maquinaria</b>			
Costo	US\$	9,185,478	8,834,612
Depreciación acumulada		<u>(5,417,124)</u>	<u>(4,721,746)</u>
	US\$	<u>3,768,354</u>	<u>4,112,866</u>

(9) 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:

		<u>Maquinaria industrial</u>	<u>Inmueble para oficina</u>	<u>Total</u>
<b>Costos:</b>				
Al 31 de diciembre de 2021	US\$	621,417	113,061	734,478
Retiros		<u>(621,417)</u>	-	<u>(621,417)</u>
Al 31 de diciembre de 2022		-	113,061	113,061
Al 31 de diciembre de 2023			113,061	113,061
<b>Amortización acumulada:</b>				
Al 31 de diciembre de 2021		(190,502)	-	(190,502)
Amortizaciones		190,502	(25,598)	164,904
Al 31 de diciembre de 2022		-	(25,598)	(25,598)
Amortizaciones			(25,599)	(25,599)
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	<u>-</u>	<u>(51,197)</u>	<u>(51,197)</u>
<b>Valores netos en libros:</b>				
Al 31 de diciembre de 2021	US\$	430,915	113,061	543,976
Al 31 de diciembre de 2022		-	87,463	87,463
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	<u>-</u>	<u>61,864</u>	<u>61,864</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(10) Préstamos bancarios a largo plazo

Los Saldos al 31 de diciembre, de los préstamos bancarios y su forma de pago se presentan a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco de América Central, S.A.	US\$	292,656	150,068
Banco Azul, S.A.		335,786	662,439
Banco Promerica S.A.		4,197,486	3,250,000
Banco Atlántida, S. A.		7,714,520	6,914,600
		<u>12,540,448</u>	<u>10,977,107</u>
 (Menos):			
Porción corriente de préstamos a largo plazo		(760,519)	(631,330)
Préstamos bancarios a largo plazo	US\$	<u>11,779,929</u>	<u>10,345,777</u>

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Al 31 de diciembre de 2024	US\$	760,519	631,330
Al 31 de diciembre de 2025		1,496,411	645,912
Al 31 de diciembre de 2026 y siguientes		<u>10,283,518</u>	<u>9,699,865</u>
	US\$	<u>12,540,448</u>	<u>10,977,107</u>

**Términos y condiciones de los préstamos contratados**

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares y pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 8.0% (8.0% al 31 de diciembre de 2022), y con último vencimiento en el año 2037. 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:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	US\$	10,977,107	884,680
Préstamos por pagar contraídos en el año		4,242,975	10,394,498
Amortizaciones efectuadas en el año		(2,679,634)	(302,071)
Saldos al final del año	US\$	<u>12,540,448</u>	<u>10,977,107</u>

(11) Pasivo por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2023 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>2023</u>	<u>2022</u>
Pagos de arrendamiento	US\$		
Un año o menos		31,439	29,942
Entre uno y cinco años		47,044	78,483
		<u>78,483</u>	<u>108,425</u>
Menos - cargos financieros futuros		(6,585)	(12,550)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamientos	US\$	<u>71,898</u>	<u>95,875</u>

La integración de los pasivos por arrendamientos al diciembre de 2023 y 2022

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	US\$	27,257	23,978
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	US\$	<u>44,641</u>	<u>71,897</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

**Arrendamiento oficinas Inmobiliaria**

A partir de junio 2023, 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.

**(12) 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.

Año 2023

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidacion	Fecha vencimiento	Valor en circulacion US\$
PBIMSA01	16	1,000,000.00	731	7.00%	11/07/2022	11/07/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	17	1,000,000.00	731	7.00%	11/07/2022	11/07/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	18	1,000,000.00	728	7.00%	20/09/2022	16/09/2024	256,000.00
PBIMSA01	25	290,000.00	365	7.50%	29/03/2023	28/03/2024	290,000.00
PBIMSA01	27	1,500,000.00	731	8.00%	13/06/2023	13/06/2025	1,500,000.00
PBIMSA01	30	1,000,000.00	365	7.50%	22/06/2023	21/06/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	31	500,000.00	729	8.00%	29/06/2023	27/06/2025	500,000.00
PBIMSA01	32	500,000.00	365	7.50%	29/06/2023	28/06/2024	500,000.00
PBIMSA01	33	500,000.00	365	7.50%	14/08/2023	13/08/2024	500,000.00
PBIMSA01	34	1,000,000.00	181	7.00%	15/08/2023	12/02/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	35	300,000.00	364	7.50%	08/09/2023	06/09/2024	300,000.00
PBIMSA01	36	500,000.00	150	7.00%	18/09/2023	15/02/2024	500,000.00
PBIMSA02	10	1,000,000.00	729	7.00%	24/03/2022	22/03/2024	1,000,000.00
PBIMSA02	12	500,000.00	545	7.00%	21/10/2022	18/04/2024	500,000.00
PBIMSA02	13	500,000.00	546	7.00%	31/10/2022	29/04/2024	500,000.00
PBIMSA02	16	500,000.00	364	7.50%	03/03/2023	01/03/2024	500,000.00
PBIMSA02	22	371,500.00	729	8.00%	06/07/2023	04/07/2025	371,500.00
PBIMSA02	23	300,000.00	365	7.50%	06/07/2023	05/07/2024	300,000.00
PBIMSA02	24	328,500.00	731	8.00%	10/07/2023	10/07/2025	328,500.00
PBIMSA02	25	1,500,000.00	150	7.00%	11/09/2023	08/02/2024	1,500,000.00
PBIMSA02	26	1,500,000.00	150	7.00%	20/10/2023	18/03/2024	1,500,000.00
PBIMSA02	27	500,000.00	180	7.00%	27/10/2023	24/04/2024	500,000.00
PBIMSA02	28	1,000,000.00	364	7.50%	27/10/2023	25/10/2024	1,000,000.00
PBIMSA02	29	1,000,000.00	364	7.50%	03/11/2023	01/11/2024	1,000,000.00
PBIMSA02	30	1,000,000.00	180	7.25%	07/12/2023	04/06/2024	357,000.00
PBIMSA03	1	1,500,000.00	365	7.75%	07/12/2023	06/12/2024	1,500,000.00
		<b>20,590,000.00</b>					<b>19,203,000.00</b>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Año 2022

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidacion	Fecha vencimiento	Valor en circulacion US\$
PBIMSA01	9	1,500,000.00	731	7.00%	11/6/2021	12/6/2023	\$1,500,000.00
PBIMSA01	11	2,000,000.00	730	7.00%	21/6/2021	21/6/2023	2,000,000.00
PBIMSA01	16	1,000,000.00	731	7.00%	11/7/2022	11/7/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	17	1,000,000.00	731	7.00%	11/7/2022	11/7/2024	1,000,000.00
PBIMSA01	18	1,000,000.00	728	7.00%	20/09/2022	16/09/2024	256,000.00
PBIMSA01	19	500,000.00	182	5.50%	19/9/2022	20/3/2023	500,000.00
PBIMSA01	20	1,500,000.00	90	5.00%	15/11/202	13/2/2023	1,500,000.00
PBIMSA01	21	850,000.00	182	7.00%	13/12/2022	13/6/2023	850,000.00
PBIMSA01	22	1,100,000.00	182	7.00%	27/12/2023	27/6/2023	752,000.00
PBIMSA02	3	1,000,000.00	729	7.25%	28/10/2021	27/10/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	4	500,000.00	728	7.25%	5/11/2021	3/11/2023	500,000.00
PBIMSA02	5	1,500,000.00	545	7.00%	25/11/2021	24/5/2023	1,500,000.00
PBIMSA02	6	1,000,000.00	730	7.25%	7/12/2021	7/12/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	7	1,000,000.00	730	7.25%	21/12/2021	21/12/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	8	1,000,000.00	365	6.75%	17/2/2022	17/2/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	9	1,000,000.00	365	6.75%	24/2/2022	24/2/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	10	1,000,000.00	729	7.00%	24/03/2022	22/03/2024	1,000,000.00
PBIMSA02	11	1,000,000.00	90	4.90%	5/10/2022	3/1/2023	1,000,000.00
PBIMSA02	12	500,000.00	545	7.00%	21/10/2022	18/04/2024	500,000.00
PBIMSA02	13	500,000.00	546	7.00%	31/10/2022	29/04/2024	500,000.00
PBIMSA02	14	1,500,000.00	91	5.00%	12/12/2022	13/3/2023	1,500,000.00
		<b>21,950,000.00</b>					<b>20,858,000.00</b>

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dentro de un año	US\$	16,503,000	16,602,000
Entre uno y dos años		<u>2,700,000</u>	<u>4,256,000</u>
Saldos al final del año	US\$	<u><u>19,203,000</u></u>	<u><u>20,858,000</u></u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(13) Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Compañía asciende a US\$2,301,697, representado por 23,017 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de US\$100 cada una. El capital social mínimo es de US\$2,000.

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a US\$460,339 (US\$460,339 al 31 de diciembre de 2022) y representa el 20% del capital social.

(14) Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos - La Compañía como arrendador

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

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 2 y 15 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.

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Maquinaria y vehículos	US\$	831,957	813,046
Propiedades de inversión		<u>1,961,232</u>	<u>1,841,799</u>
	US\$	<u>2,793,189</u>	<u>2,654,845</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dentro de 1 año	US\$	2,418,863	2,467,623
Entre 1 y 2 años		2,060,143	738,184
Entre 2 y 3 años		1,795,925	449,956
Entre 3 y 4 años		1,651,783	156,097
Entre 4 y 5 años		14,965,464	53,068
	US\$	<u>22,892,178</u>	<u>3,864,928</u>

**(15) Costos de arrendamientos**

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depreciación	US\$	579,781	688,287
Otros costos		-	13,509
	US\$	<u>579,781</u>	<u>701,796</u>

**(16) Gastos administrativos**

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal	US\$	363,585	277,131
Honorarios		55,202	45,094
Otros		108,083	102,025
	US\$	<u>526,870</u>	<u>424,250</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sueldos y salarios	US\$	326,068	250,188
Seguridad social y pensiones		30,775	21,977
Seguros medicos		6,742	4,966
	US\$	<u>363,585</u>	<u>277,131</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 es de 10 (7 empleados durante el año 2022).

(17) Otros gastos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones y otros gastos netos	112,321	157,534
US\$	112,321	157,534
	112,321	157,534

(18) Ingresos y gastos financieros

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por intereses de préstamos	US\$	2,898,036	2,049,616
Gastos por intereses y comisiones		(2,525,307)	(1,782,347)
US\$		372,729	267,269
		372,729	267,269

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

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

(19) 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 2023 y 2022 es del 30%.

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

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	414,137	422,145
Impuesto sobre la renta diferido		<u>155,640</u>	<u>182,183</u>
	US\$	<u>569,777</u>	<u>604,328</u>

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre la renta y la utilidad contable multiplicada por la tasa del impuesto sobre la renta en El Salvador, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

		<u>2023</u>	Tasa efectiva	<u>2022</u>	Tasa efectiva
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$	2,541,518		3,668,164	
Impuesto sobre la renta calculado a la tasa vigente en El Salvador 30%		762,455	30%	1,100,449	30%
Ganancias no sujetas a impuestos Estimación de pérdidas crediticias esperadas		(315,100)	(12.4%)	(753,494)	(20.5%)
Otros gastos no deducibles		<u>(33,218)</u>	1.3%	<u>75,190</u>	2.0%
A la tasa efectiva del impuesto sobre la renta es del 16.3% para 2023 (para el 2022 del 11.5%)	US\$	<u>414,137</u>	16.3%	<u>422,145</u>	11.5%

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	414,137	422,145
Impuesto sobre la renta por pagar al inicio del año		337,551	182,785
Impuesto sobre la renta pagado en el año		(337,551)	(182,785)
Menos:			
Pagos anticipados a cuenta		<u>(90,540)</u>	<u>(84,594)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar al final del año	US\$	<u>323,597</u>	<u>337,551</u>

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

El pago de impuesto sobre la renta durante los años 2023 y 2022 fue de US\$414,137 y US\$422,145 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 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	Estado de resultados		Estado de resultado Integral	
	2023	2022	2023	2022
Activo por impuesto sobre la renta diferido				
Arrendamiento	21,569	28,763	7,193	17,230
Activo por impuesto sobre la renta diferido	<u>21,569</u>	<u>28,763</u>	<u>7,193</u>	<u>17,230</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido				
Valor razonable	1,275,361	1,119,234	156,127	(301,909)
Revaluacion de maquinaria	435,782	458,071	-	-
Activo por derecho de uso	18,559	26,239	(7,680)	136,956
	<u>1,729,702</u>	<u>1,603,544</u>	<u>148,447</u>	<u>(164,953)</u>
Activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido - neto	US\$ <u>(1,708,132)</u>	US\$ <u>(1,574,781)</u>		
Gasto (Ingreso) por impuesto sobre la renta diferido			<u>155,640</u>	<u>182,183</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 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 2023 y 2022, la compañía no tiene diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los que no haya reconocido en el retado de situación financiera activos por impuestos diferidos.

No existe ninguna correspondencia 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 2023 y 2022.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(20) 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:

(21) 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.

(22) 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:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Variación de la tasa de interés		Efecto en resultados
Al 31 de diciembre de 2023	1%	US\$	19,116
Al 31 de diciembre de 2022	1%	US\$	16,112

(23) 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 2023 y 2022, no existe una concentración importante de riesgo crediticio y la máxima exposición está representada por el saldo registrado como se indica en las notas 4 y 5.

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.

(24) 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 2023				
Títulos valores	US\$	16,503,000	2,700,000	19,203,000
Préstamos por pagar		760,519	11,779,929	12,540,448
Intereses por pagar		224,229	-	224,229
Cuentas por pagar		149,850	-	149,850
Pasivo por arrendamiento		27,257	44,641	71,898
Relacionadas por pagar		398,915	-	398,915
	US\$	18,063,770	14,524,570	32,588,340

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Menos de 12 meses	De 1 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2022				
Títulos valores	US\$	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
Relacionadas por pagar		302,993	-	302,993
	US\$	<u>17,740,775</u>	<u>14,673,674</u>	<u>32,414,449</u>

(25) 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

	Valor en libros		Valor en libros	
	2023	2022	2023	2022
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar	<u>13,761,030</u>	<u>8,309,760</u>	<u>13,613,550</u>	<u>8,220,702</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.

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2023, la Compañía no posee instrumentos financieros contabilizados a su valor razonable en el estado de situación financiera.

(26) Obligaciones por beneficios por terminación

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 2023 y 2022 la Compañía incurrió en un gasto de US\$30,775 y US\$21,977 (nota 16), 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.

Durante el periodo 2022, la Compañía realizó un estudio actuarial para determinar la obligación máxima a pagar por beneficio de la prestación económica por renuncia voluntaria, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la obligación asciende a US\$3,673.

La compañía, por política efectúa el estudio actuarial cada 3 años. Anualmente, sobre la base del Estudio Actuarial efectuado conforme a la política, realiza un estudio para determinar la suficiencia de la reserva registrada considerando los incrementos salariales, las contrataciones y retiros del personal.

Las principales premisas actuariales usadas para propósitos de las valuaciones son las siguientes:

**Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**  
**(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)**  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>
Edad máxima de retiro	60 años
Tasa de crecimiento salarial	0.00% anual
Tasa de descuento- <i>promedio ponderado de bonos emitidos por el gobierno del El Salvador.</i>	7.50% anual

(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.

(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.

En el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2022, se presentaron en la línea de otros ingresos, intereses por préstamos otorgados, al cierre de 2023, la administración de la compañía, ha considerado reclasificar y presentarlos para una mejor comprensión y comparabilidad en la línea de ingresos operativos, acorde a la naturaleza y giro de negocio.

(29) Aprobación de estados financieros

Con fecha 23 de enero de 2024, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, estos estados financieros deben ser presentados para su aprobación definitiva a la asamblea general de accionistas de la compañía. La administración espera sean aprobados sin modificaciones.

\*\*\*\*