



CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (Agri-Corp)

Suplemento de actualización del Prospecto Informativo

Actualizado el 8 de septiembre de 2023

PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES ESTANDARIZADOS DE RENTA FIJA Monto Máximo Autorizado US\$15,000,000.00	OFERTA PÚBLICA DE HASTA 240,000 ACCIONES PREFERENTES NO ACUMULATIVAS con un valor nominal de C\$ 1,000.00 por acción, equivalentes a US\$ 41.67 Monto Máximo Autorizado C\$ 240,000,000.00, equivalentes a US\$10,000,800.00
--	---

Agri-Corp es una sociedad anónima nicaraguense constituida en el año 2000. Opera en todo el territorio nacional y es líder en el procesamiento industrial de arroz, en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo de la canasta básica con valor agregado como arroz, harina de trigo, harina de maíz, frijoles, azúcar, entre otros. Agri-Corp cuenta con 4 plantas industriales procesadoras de arroz, 1 planta procesadora de sal, 3 centros de secado y almacenamiento, 3 centros de distribución con capacidad de almacenamiento conjunta de 6,700 toneladas métricas, así como una cobertura de mas de 15,000 puntos de venta en todo el territorio nacional.

Los valores de renta fija serán Papeles Comerciales y Bonos emitidos por Agri-Corp, estos valores representan una promesa unilateral e irrevocable de pago por parte del suscriptor de los mismos; los valores de renta variable serán acciones preferentes. Ambos valores otorgarán al beneficiario todas las prestaciones y derechos descritos en el presente prospecto informativo.

Puesto de bolsa representante, estructurador y agente de pago de la emisión



El tiempo límite para colocar las emisiones del programa de renta fija es de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

Citas de autorización y registro

Programa de Bonos y Papeles Comerciales	Emisión de Acciones Preferentes
a) Inscripción No. 0438, en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. 0472 del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 8 de septiembre de 2020.	a) Inscripción No. 0374, en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. 0377 del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 22 de Abril de 2013.
b) El presente programa de emisiones también está registrado en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) de conformidad con el Acta de Junta Directiva No. 342, del 28 de julio del 2020.	b) La emisión de acciones preferentes también está registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) de conformidad con el Acta de Junta Directiva No. 237, del 18 de Marzo del 2013.

"LA AUTORIZACIÓN Y EL REGISTRO PARA REALIZAR OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA CALIFICACIÓN SOBRE LA EMISIÓN NI LA SOLVENCIA DEL EMISOR O INTERMEDIARIO, ANTES DE INVERTIR CONSULTE LA INFORMACIÓN DEL EMISOR Y LA EMISIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO"

"LA AUTORIZACIÓN DE ESTOS VALORES POR LA BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA NO IMPLICA RESPONSABILIDAD ALGUNA A CARGO DE LA BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA ACERCA DEL PAGO, VALOR Y RENTABILIDAD, NI COMO CERTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL EMISOR"

Managua, Nicaragua. 8 de septiembre de 2023.







A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



"NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA"

"Señor inversionista, es su deber y derecho conocer el contenido del prospecto de inversión antes de tomar la decisión de invertir. Este documento le brinda información sobre la emisión, la información relevante relativa al emisor, así como los riesgos asociados tanto a la emisión como al emisor. La información contenida en el prospecto es de carácter vinculante para el emisor, lo que significa que éste será responsable legalmente por la información que se consigne en el mismo.

Consulte los comunicados de Hechos Relevantes que realiza el emisor sobre los acontecimientos que pueden incidir en el desempeño de la empresa y los informes financieros periódicos. Complemente su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las empresas calificadoras de riesgo.

El comportamiento y desempeño de las empresas emisoras a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futura. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo."

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución N°CD-SIBOIF-1046-1-MAR13-2018 de fecha 13 de marzo de 2018, NORMA DE REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 16 Y 17; Y DE LOS ANEXOS I Y III DE LA NORMA SOBRE OFERTA PÚBLICA DE VALORES EN MERCADO PRIMARIO, dictada por El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), el presente documento constituye el "SUPLEMENTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO" del Programa de Emisiones de Bonos y Papeles Comerciales y de la emisión de Acciones Preferentes de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) y se indican las secciones, apartados o fragmentos del prospecto original que fueron modificados del prospecto original. La información contenida en el presente SUPLEMENTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO es de carácter vinculante para el emisor, lo que significa que este será responsable legalmente por la información que se consigne en el mismo.

La finalidad del presente SUPLEMENTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO es facilitar el proceso de colocación de los valores inscritos en la Superintendencia, manteniendo la calidad de la información que reciben los inversionistas para la toma de sus decisiones".



INDICE DE SECCIONES DEL PROSPECTO ORIGINAL MODIFICADAS

1	Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de Oferta Pública.....	9
1.1	Información sobre el programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales.....	9
1.1.1	Características generales del programa de emisiones.....	9
1.1.2	Referente a las Garantías del programa de emisiones.....	10
1.1.3	Calificación de Riesgo.....	11
1.1.4	Costos de la emisión y su colocación.....	12
1.2	Información sobre la emisión de acciones preferentes.....	14
1.2.1	Características generales de la emisión de acciones preferentes.....	14
1.2.2	Imposibilidad de revolvencia y negociación en mercado secundario de las acciones preferentes recompradas por Agri-Corp.....	15
1.2.3	Calificación de Riesgo.....	15
1.2.4	Costos de la emisión y su colocación.....	16
1.2.4.1	Comisión de colocación del puesto de bolsa.....	16
2	Información esencial.....	17
2.1	Análisis estados financieros auditados 2020, 2021 y 2022.....	17
2.1.1	Estados financieros auditados.....	17
2.1.1.1	Estado de Resultados.....	17
2.1.1.2	Balance General.....	18
2.1.2	Índices financieros de liquidez.....	19
2.1.2.1	Razón de Capital de Trabajo.....	19
2.1.2.2	Razón de circulante.....	19
2.1.2.3	Razón de prueba ácida.....	20
2.1.2.4	Razón de liquidez inmediata.....	21
2.1.2.5	Razón de Liquidez total.....	23
2.1.3	Índices financieros de rentabilidad.....	23
2.1.3.1	Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).....	23





2.1.3.2	Rendimiento sobre el Capital (ROE).....	24
2.1.3.3	Razón de margen bruto.....	25
2.1.3.4	Razón de margen neto.....	26
2.1.4	Índices de endeudamiento.	27
2.1.4.1	Razón de endeudamiento bruto.	27
2.1.4.2	Pasivo total a Patrimonio neto.....	29
2.1.4.3	Razón de endeudamiento financiero neto.....	30
2.1.5	Índices de actividad.....	30
2.1.5.1	Rotación de las cuentas por cobrar.....	30
2.1.5.2	Rotación de inventarios.....	31
2.1.5.3	Rotación del activo fijo.	32
2.1.5.4	Rotación del activo total.	33
2.2	Análisis de los estados financieros internos a junio 2023.....	35
2.2.1	Estados financieros internos.	35
2.2.1.1	Estado de resultados.	35
2.2.1.2	Balance General.	36
2.2.2	Índices financieros de liquidez.....	38
2.2.2.1	Razón de Capital de Trabajo.....	38
2.2.2.2	Razón de circulante.	38
2.2.2.3	Razón de prueba ácida.	39
2.2.2.4	Razón de liquidez inmediata.	40
2.2.2.5	Razón de Liquidez total.....	41
2.2.3	Índices financieros de rentabilidad.	42
2.2.3.1	Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).	42
2.2.3.2	Rendimiento sobre el Capital (ROE).	43
2.2.3.3	Razón de margen bruto.....	44
2.2.3.4	Razón de margen neto.....	45
2.2.4	Índices de endeudamiento.	46
2.2.4.1	Razón de endeudamiento bruto.	46
2.2.4.2	Pasivo total a Patrimonio neto.....	47
2.2.4.3	Razón de endeudamiento financiero neto.....	48





2.2.5	Índices de actividad.....	49
2.2.5.1	Rotación de las cuentas por cobrar.....	49
2.2.5.2	Rotación de inventarios.....	49
2.2.5.3	Rotación del activo fijo.	50
2.2.5.4	Rotación del activo total.	50
2.3	Capitalización.	51
3	Información sobre la empresa emisora.....	53
3.1	Litigios legales de la sociedad.....	53
3.2	Subsidiarias de Agri-Corp.....	53
3.2.1	Sobre la desconsolidación de la subsidiaria: "Industrias San Francisco, S.A. (ISF)" en el año 2022.....	54
3.3	Propiedades, plantas y equipos.....	55
4	Resultados de la operación y financieros e información prospectiva (opinión de la gerencia).....	63
4.1	Resultados de la operación.	63
4.1.1	Agri-Corp & Subsidiarias.	63
4.1.1.1	Comparativo de resultados reales (auditados) y proyectados del periodo 2022.....	63
4.1.1.2	Comparativo de los resultados reales 2022 contra 2021.	66
4.1.1.3	Contribuciones de las inversiones en proyectos industriales en el periodo 2022.....	67
4.1.1.4	Integración de las ventas a septiembre 2023 (cifras internas)3.....	68
4.1.1.5	Opinión de la administración para los resultados esperados para el año 2023. 68	
4.1.2	NICASAL.....	71
5	Directores, personal gerencial y empleados.....	74
5.1	Directores y personal gerencial.....	74
5.1.1	Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A.....	74
5.2	Empleados.....	75
5.3	Aspectos de gobierno corporativo.....	76
5.3.1	Comité de auditoría.....	76
5.3.1.1	Integración del comité de auditoría.....	76
5.3.1.2	Competencias de los miembros del Comité de Auditoría.....	76





6	Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.....	78
6.1	Transacciones con partes relacionadas.	78
7	Periodicidad de la Información a los inversionistas.....	81
8	Proyecciones financieras.	81
8.1	Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2023-2025.	82
8.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U\$).....	84
8.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U\$)....	85
8.4	Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado (Cifras en U\$).....	86
9	Anexos.....	87
9.1	Hechos relevantes de los últimos doce (12) meses.....	87
9.1.1	Decisión de poner a la venta a la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. (01/11/2022).	87
9.1.2	Actualización de la calificación de riesgo (22/12/2022).	89
9.1.3	Recompra de acciones preferentes (20/01/2023).	91
9.1.4	Nombramiento de nuevo auditor interno (08.05.2023).	93
9.1.5	Declaración de los dividendos preferentes correspondientes al décimo primer año de la emisión de acciones preferentes (08/05/2023).....	95
9.1.6	Comunicado sobre el estado de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. (25.07.2023).....	97
9.1.7	Octava (8va) reforma al pacto social de Agri-Corp, para permitir que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para ser negociadas en el mercado secundario (17/08/2023).	98
9.2	Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias.	99
9.2.1	Calificación de riesgos.....	99
9.2.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2023.	115
9.2.2.1	Estado de resultados.	115
9.2.2.2	Balance General.	116
9.2.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2022.....	117
9.2.4	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2023.	188
9.2.4.1	Balance General.	188
9.2.4.2	Estado de Resultados.	189
9.2.5	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2022.....	190
9.3	Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias.....	265





9.3.1	Certificación notarial de la composición accionaria.....	265
9.3.2	Certificación de acta de nombramiento de la Junta Directiva.....	266
9.3.3	Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.....	268
9.3.4	Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes.....	270
9.3.5	Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.....	271
9.3.6	Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.....	275
9.3.7	Octava (8va) reforma al pacto social de Agri-Corp.....	279
9.4	Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales.....	306
9.4.1	Certificación de la resolución de autorización y registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). 306	
9.4.2	Certificación de la resolución de autorización y registro del programa en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).....	309
9.5	Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes.....	311
9.5.1	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).	311
9.5.2	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).....	314





1 Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de Oferta Pública.

1.1 Información sobre el programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales.

1.1.1 Características generales del programa de emisiones.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de las características del programa de emisiones, específicamente; el carácter de la colocación y la calificación de riesgo.

Emisor	Corporación Agrícola, S.A.		
Clase de Valores	Papel Comercial y Bonos		
Nombre del programa de emisiones	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.		
Monto total del programa de emisiones	La emisión no excederá un monto máximo colocado de US\$15,000,000.00 (Quince millones de dólares)		
Carácter de la colocación	Las emisiones que se realicen como parte del programa podrán ser revolventes, es que los pagos que se realicen por el vencimiento o amortización, de estas emisiones, se restituirán al saldo del programa sin colocar, de modo que el emisor pueda negociar otras emisiones partiendo del monto disponible como resultado de la revolvencia.		
Moneda del programa de emisiones	Los Valores se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América.		
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de US\$5,000.00 (Cinco mil Dólares)		
Plazo para la colocación del programa de emisiones	Cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).		
Monto de cada Serie	Se darán a conocer de previo a la emisión de cada serie en el mercado primario por el medio y en el plazo que defina el Superintendente.		
Plazo de cada Serie			
Tasa de Interés			
Fecha de emisión de cada Serie.			
Fecha de vencimiento de cada Serie.			
Código ISIN			
Código Nematécnico			
Precio	Los Valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.		
Periodicidad de pago	Interés mensual y principal al vencimiento de cada serie.		
Forma de representación	Valores desmaterializados		
Ley de circulación	Emisión desmaterializada		
Forma de colocación de los Títulos	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través de los Puestos de Bolsa autorizados para operar en el país.		
Garantía	Crédito General de la empresa emisora.		
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora.		
Opción de recompra	No aplica.		
Calificación de Riesgo. En base a la información financiera sujeta al 31 de diciembre de 2022 y no sujeta a mayor 2023.	Corto Plazo SCR 3 (NIC)	Largo Plazo scr A (NIC)	Perspectiva Negativa





1.1.2 Referente a las Garantías del programa de emisiones.

Modificaciones realizadas: se actualiza el detalle de los préstamos de corto plazo y largo plazo garantizados con prenda e hipoteca.

Las emisiones de Valores contempladas en el presente prospecto informativo están respaldadas con el crédito general de la empresa emisora y representan para el inversionista una promesa unilateral e irrevocable de pago por parte del emisor de los valores.

Teniendo en cuenta que esta emisión responde con el crédito general de la empresa, si hubiera algún activo de la empresa otorgado en garantía a otros acreedores, esto podría afectar a los compradores de estos valores ya que esos bienes puestos en garantía no podrían formar parte de la masa a liquidar, salvo que quedara algún monto residual tras el pago al acreedor garantizado.

El siguiente cuadro muestra un detalle de los préstamos a corto y largo plazo contratados al 30 de junio de 2023 que tenían algún tipo de garantía prendaria o hipotecaria.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.

Estado de Previsiones
30 de junio de 2023
Expresado en Colones

Préstamos de Corto Plazo y Largo Plazo garantizados con prenda e hipoteca.

PRÉSTAMOS DE CORTO PLAZO							
Operación	F. Aportada	F. Vencimiento	Tasa	Monto Línea	Saldo al 30/06/2023	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	4,000,000	4,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	3,000,000	3,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	2,500,000	-	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	1,500,000	1,500,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	4,700,000	4,700,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	3,000,000	3,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	6,000,000	7,823,572	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	3,000,000	3,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	05-jun-23	05-jun-23	8.00%	1,800,000	1,800,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-23	7.50%	25,750,000	5,065,860	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE FINANZAS	22-jun-23	22-jun-23	8.75%	1,500,000	716,273	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA	22-jun-23	22-jun-23	8.42%	6,000,000	6,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO DE CRÉDITO COMERCIAL DE CAYMAN	22-jun-23	22-jun-23	14.00%	-	-	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
FINANCIAL RECTOR CAPITAL, LLC	01-jun-23	01-jun-23	10.50%	-	-	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
BANCO ATLANTIA	22-jun-23	22-jun-23	8.00%	3,000,000	3,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Pago al vencimiento
SUBTOTAL PRÉSTAMOS DE CORTO PLAZO					46,326,724		
PRÉSTAMOS DE LARGO PLAZO							
Operación	F. Aportada	F. Vencimiento	Tasa	Monto Línea	Saldo al 30/06/2023	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	17-jun-22	16-jun-24	8.75%	1,000,000	267,082	Interés Mensual + Pago al vencimiento	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-24	7.50%	4,500,000	4,528,914	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-24	7.50%	1,500,000	1,762,087	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	889,515	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE AMÉRICA CENTRAL	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	672,402	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,500,000	828,475	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	6,000,000	4,875,000	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
GRUPO FINANCIERO BANCOS AGRI-CORP	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	25,000,000	19,267,402	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE FINANZAS	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	148,589	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE FINANZAS	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	258,971	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE FINANZAS	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	74,747	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
BANCO DE FINANZAS	22-jun-23	22-jun-24	8.75%	1,000,000	82,581	Garantía Prendaria	Pago de intereses trimestrales
SUBTOTAL PRÉSTAMOS DE LARGO PLAZO					27,265,525		





1.1.3 Calificación de Riesgo.¹

Modificaciones realizadas: se actualiza la calificación de riesgo otorgada al programa de bonos y papeles comerciales.

La agencia calificadora de riesgo; Sociedad Calificadora de Riesgo (SC Riesgo), en base a información financiera auditada a diciembre de 2022 y no auditada a marzo de 2023, en sesión ordinaria N.º 4062023, ratificada el día 12 de julio del año 2023, acordó otorgar al programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales actualmente en circulación en el mercado primario, la siguiente calificación de riesgo:

➤ **Largo Plazo: scr A (nic).**

Emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

➤ **Corto Plazo: SCR 3 (NIC).**

Emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

➤ **Perspectiva: Negativa.**

Se percibe una alta probabilidad de que la calificación desmejore en el mediano plazo.

Frecuencia de actualización de la opinión de la calificación de riesgo.

De conformidad al artículo 24 de la Resolución No: CD-SIBOIF-579-2-ABRI1-2009, "Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo", la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a los valores y a los emisores de estos será actualizada con una frecuencia mínima de seis (6) meses. La opinión de la calificación de riesgo está disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos en la página web del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.

¹ Ver en los anexos el informe completo de la calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.
Página 11 de 316, Prospecto Informativo



1.1.4 Costos de la emisión y su colocación.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de los costos de la emisión y su colocación.

- Derecho de inscripción del programa de emisiones y mantenimiento de este en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). De acuerdo con la circular de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), número PB11-2013 de fecha 19 de diciembre de 2013, la comisión por trámite de inscripción de una emisión o actualización de prospecto es de setecientos dólares netos (US\$700.00).
- Derecho de registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Tiene un costo de 0.025% sobre el monto total autorizado de la emisión, el cual es por quince millones de dólares (US\$15,000,000.00). El pago se debe realizar el mismo día en que la SIBOIF emita la certificación de Inscripción del programa de emisiones. Referencia legal: Artículo 4, numeral 4, inciso a), sub-inciso 1), ítem i). Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.
- Cuota anual por actualización del registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Equivalente a cien dólares netos (US\$100.00). Referencia legal: Artículo 4, numeral 3. Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.
- Adicionalmente se cancelará un canon de US\$ 30.00 (Treinta dólares netos) a la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) por registro de cada serie del programa de emisiones.
- Comisión de colocación a favor de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN):
 - a) 0.50% anual para series con plazo de hasta 299 días.
 - b) 0.30% superior a 299 días, fija para plazos superiores a 360 días.
 - c) 0.25% fija para series con plazos superiores a 720 días.



- Comisión de colocación en mercado primario. Esta comisión será del uno por ciento (1.00%) sobre el monto efectivamente colocado y será deducida, posterior a captar los recursos del público y de previo a entregar los recursos a el emisor. Este cobro es anualizado para plazos menores a un año y flat o fijo para plazos de un año a más.

La distribución de la comisión de colocación en mercado primario entre el puesto de bolsa comprador y vendedor, respectivamente, se realizará de la siguiente manera:

- ✓ Para el mecanismo de colocación por ventanilla:
 - Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del inversionista (comprador). En el mecanismo de colocación por ventanilla, esta comisión podrá ser desde un mínimo del 5% de la comisión total sobre el monto colocado.
 - Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del emisor (vendedor). En el mecanismo de colocación por ventanilla, esta comisión podrá ser de hasta un máximo del 95% de la comisión total sobre el monto colocado.
- ✓ Para el mecanismo de colocación por subasta, el 100% de la comisión de colocación le corresponde al puesto de bolsa representante del inversionista (comprador), de conformidad con las disposiciones de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

Todos estos costos, honorarios y comisiones mencionados en este apartado son asumidos en su totalidad por el emisor de los valores, en consecuencia, ninguno de ellos afecta el rendimiento real de los inversionistas que participen de la emisión.



1.2 Información sobre la emisión de acciones preferentes.

1.2.1 Características generales de la emisión de acciones preferentes.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de las características de la emisión de acciones preferentes, específicamente; la opción de recompra y la calificación de riesgo y los costos de la emisión y su colocación.

Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)		
Clase de Valor	Acciones Preferentes No Acumulativas		
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp.		
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos Dólares (US\$10,000,800.00).		
Cantidad de acciones a emitir	Se emitirán un total de doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas.		
Moneda de la emisión	Los Valores se emitirán en Córdobas de Nicaragua.		
Cantidad de acciones	Hasta doscientos cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas.		
Valor Nominal de las acciones	Las acciones preferentes se emitirán en denominaciones de un mil Córdobas (C\$1,000.00), equivalentes a cuarenta y un Dólares con 67/100 (US\$41.67).		
Dividendos por acción.	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un Dividendo por Acción de US\$ 3.75 (Tres Dólares con 75/100), a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor.		
Fecha de emisión	16 de Mayo 2013		
Código ISIN	NIAGRICA0014		
Código Nematécnico	AGRICORPACCIO.P_140513_1_AP		
Tipo de Dividendos	No Acumulativos		
Precio	Las acciones serán vendidas a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.		
Periodicidad de pago de las Dividendos.	Trimestral. Las fechas de pago se darán a conocer mediante comunicado de Hecho Relevante.		
Forma de representación	Valores desmaterializados		
Ley de circulación	Emisión desmaterializada		
Forma de colocación de las acciones	Las acciones preferentes serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario a través de la BVN, mediante oferta pública.		
Inversión mínima	La inversión mínima será de US\$ 10,000.80 (Diez mil Dólares con 80/100), equivalente a un lote de 240 acciones preferentes.		
Garantías	Las acciones preferentes no cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos.		
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp.		
Opción de recompra	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder recomprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de US\$ 41.67 (Cuarenta y un dólares con 67/100) mas los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere) en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de recompra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y una obligación de venta que tiene el accionista preferente. Las acciones preferentes recompradas quedarán disponibles para su venta a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado secundario, únicamente.		
Calificación de Riesgo	Nivel	Perspectiva	Sociedad Calificadora
En base a información financiera auditada al 31 de diciembre de 2022 y no auditada a marzo 2023.	Nivel 3 (NIC)	Negativa	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana (SALSC Riesgo)



1.2.2 Imposibilidad de revolvencia y negociación en mercado secundario de las acciones preferentes recompradas por Agri-Corp.

Los únicos valores que están sujetos a revolvencia son los del programa de valores de deuda, las acciones preferentes recompradas por Agri-Corp, podrían negociarse únicamente en un mercado secundario.

La opción de recompra de las acciones preferentes es un derecho de Agri-Corp y una obligación de venta que tiene el accionista preferente. Agri-Corp podrá recomprar las acciones preferentes en función de los resultados y su situación financiera particular en un momento dado, en función de los intereses de la sociedad.

1.2.3 Calificación de Riesgo.²

Modificaciones realizadas: se actualiza la calificación de riesgo otorgada a la emisión de acciones preferentes.

La empresa Sociedad Calificadora de Riesgo, SC Riesgo, en base a información financiera auditada a diciembre de 2022 y no auditada a marzo de 2023, en sesión ordinaria número: 4062023 ratificada el día 12 de julio del año 2023, acordó otorgar a la emisión de acciones preferentes del presente prospecto, la siguiente calificación de riesgo:

- **Nivel 3 (NIC).** Emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.
- **Perspectiva: Negativa.** Se percibe una alta probabilidad de que la calificación desmejore en el mediano plazo.

Frecuencia de actualización de la opinión de la calificación de riesgo.

De conformidad al artículo 24 de la Resolución N° CD-SIBOIF-579-2-ABRI1-2009, "Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo", la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a las acciones preferentes será actualizada con una frecuencia mínima de seis meses. La opinión de la calificación de riesgo estará disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos (página web) en las oficinas del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.

² Ver en los anexos el informe completo de la calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.
Página 15 de 316, Prospecto Informativo





1.2.4 Costos de la emisión y su colocación.

1.2.4.1 Comisión de colocación del puesto de bolsa.

Modificaciones realizadas: Se actualiza la comisión de colocación en mercado primario de las acciones preferentes.

Esta comisión es de hasta un máximo del uno por ciento (1.00%) sobre el monto colocado y aplica sobre cualquier mecanismo de colocación en mercado primario. Dichos honorarios se harán efectivos al momento en que el valor sea colocado. Este cobro es asumido por el emisor.





2 Información esencial.

2.1 Análisis estados financieros auditados 2020, 2021 y 2022.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el análisis de los indicadores financieros de los estados financieros auditados.

2.1.1 Estados financieros auditados.

2.1.1.1 Estado de Resultados.³

	dic-20	dic-21	dic-22
	Auditado Anual	Auditado Anual	Auditado Anual
Ventas Netas	C\$ 5,867,553,330	C\$ 7,024,134,477	C\$ 8,342,024,681
Ventas Netas	C\$ 5,867.55	C\$ 7,024.13	C\$ 8,342.02
Costo de ventas.	C\$ (4,831,768,177)	C\$ (5,898,762,954)	C\$ (7,086,559,300)
Utilidad Bruta	C\$ 1,035,785,153	C\$ 1,125,371,523	C\$ 1,255,465,381
Utilidad Bruta	C\$ 1,036	C\$ 1,125	C\$ 1,255
Gastos de mercadeo y ventas.	C\$ (409,381,193)	C\$ (458,843,067)	C\$ (511,800,132)
Gastos de administración.	C\$ (149,144,955)	C\$ (139,212,160)	C\$ (141,592,808)
Gastos de tráfico y almacenes.	C\$ (155,545,478)	C\$ (166,370,372)	C\$ (185,810,532)
Total Gastos Operativos.	C\$ (714,071,626)	C\$ (764,425,599)	C\$ (839,203,472)
Utilidad de Operación.	C\$ 321,713,527	C\$ 360,945,924	C\$ 416,261,909
EBIT	C\$ 322	C\$ 361	C\$ 416
Gastos financieros.	C\$ (230,195,577)	C\$ (230,738,571)	C\$ (247,792,263)
Otros Gastos	C\$ (95,819,300)	C\$ (81,929,747)	C\$ (117,936,673)
Otros Ingresos.	C\$ 14,164,116	C\$ 22,652,949	C\$ 37,087,853
Ganancia o pérdida cambiaria, neta.	C\$ (75,187,281)	C\$ (13,848,760)	C\$ (62,085,790)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Participación resultados de compañías asociadas.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Ingresos financieros.	C\$ 37,951,308	C\$ 34,453,357	C\$ 34,665,705
Total otros Ingresos/Egresos	C\$ (349,186,679)	C\$ (269,410,722)	C\$ (356,061,168)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos.	C\$ (27,473,152)	C\$ 91,535,202	C\$ 60,200,741
UAI	C\$ (27.47)	C\$ 91.54	C\$ 60.20
Resultado en compañías asociadas	C\$ 532,627	C\$ 1,500,325	C\$ 2,714,237
Provisión para el IR	C\$ (5,288,327)	C\$ (62,898,199)	C\$ (50,786,334)
Utilidad (Pérdida) Neta	C\$ (32,228,852)	C\$ 30,197,328	C\$ 12,128,644
Otros Resultados Integrales			
Revaluación de terrenos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Efecto de conversión de moneda	C\$ 1,039,121	C\$ 520,467	C\$ 323,599
Total Resultados Integrales del año	C\$ (31,189,731)	C\$ 30,717,795	C\$ 12,452,243
Resultados del año	C\$ (31.19)	C\$ 30.72	C\$ 12.45

³ Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, la compañía no presentó venta de productos avícolas debido a que ya no forma parte del proceso de consolidación. Referencia: Nota 25 (Ingresos) de los estados financieros consolidados de Agri-Corp & Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022.





2.1.1.2 Balance General.

Fecha de corte:	dic-20	dic-21	dic-22
ACTIVOS	Auditoría Anual	Auditoría Anual	Auditoría Anual
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 126,383,275	C\$ 120,333,340	C\$ 240,886,164
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento / costo amortizado	C\$ 1,861,179,686	C\$ 200,513,425	C\$ 227,858,088
Cuentas por cobrar	C\$ 301,083,633	C\$ 540,813,027	C\$ 807,142,766
Cuentas por cobrar comerciales	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	C\$ 434,001,904	C\$ 276,278,003	C\$ 537,495,575
Inventarios	C\$ 1,213,261,288	C\$ 1,206,178,603	C\$ 1,433,832,330
Material de empaque	C\$ 27,314,374	C\$ 28,000,000	C\$ 31,246,344
Terminales y cables	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Impuestos prepagados	C\$ 31,706,703	C\$ 45,000,000	C\$ 69,000,000
Inventarios de inventario de activos, impuestos y otros activos	C\$ 1,150,332,725	C\$ 1,617,425,000	C\$ 3,800,000,000
Activos financieros mantenidos para la venta	C\$ -	C\$ -	C\$ 40,881,500
Activos no líquidos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Activos pagados por anticipado	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Otros activos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Total Activos Corrientes	C\$ 2,292,853,527	C\$ 2,883,381,364	C\$ 3,144,401,795
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a largo plazo	C\$ 60,601,115	C\$ 83,334,340	C\$ 34,733,537
Cuentas por cobrar a largo plazo / costo amortizado	C\$ 14,154,641	C\$ 14,553,577	C\$ 15,222,002
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Inversiones en compañías / entidades financieras bajo el método de participación	C\$ 7,748,133	C\$ 8,240,450	C\$ 11,962,694
Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales	C\$ 206,114,260	C\$ 243,780,588	C\$ 252,762,185
Activos financieros disponibles para la venta	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Propiedad, planta y equipo, neto	C\$ 1,831,708,735	C\$ 1,858,232,330	C\$ 1,579,510,680
Construcciones acumuladas	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Activos por derecho de uso	C\$ 52,800,750	C\$ 48,193,388	C\$ 81,425,804
Activos intangibles	C\$ 40,300,000	C\$ 65,841,500	C\$ -
Activos intangibles	C\$ 8,000,000	C\$ 26,522,250	C\$ 32,330,330
Activos no corrientes disponibles para la venta	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Otros activos	C\$ 47,348,544	C\$ 48,288,711	C\$ 54,525,095
Total Activos No corrientes	C\$ 2,319,865,388	C\$ 2,316,963,381	C\$ 2,322,480,900
Total activos	C\$ 4,612,718,915	C\$ 5,200,344,745	C\$ 5,466,882,695
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	C\$ 228,810,747	C\$ 1,780,000,000	C\$ 1,484,124,534
Préstamos comerciales por pagar	C\$ 355,000,000	C\$ 102,990,000	C\$ 323,470,732
Documentos por pagar	C\$ 519,114,980	C\$ 476,625,818	C\$ 253,670,037
Cuentas por pagar a partes relacionadas	C\$ 203,830,785	C\$ 829,507,980	C\$ 416,967,521
Proveedores	C\$ 287,832,703	C\$ 428,000,000	C\$ 484,159,431
Pasivo por amortización	C\$ 31,473,571	C\$ 13,700,000	C\$ 33,021,551
Amortización sobre utilidades	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Impuesto sobre la renta por pagar	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Dividendos por pagar	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Cuentas por pagar a partes comerciales	C\$ 164,515,387	C\$ 180,720,348	C\$ 180,585,022
Total Pasivos corrientes	C\$ 2,532,554,843	C\$ 2,874,794,807	C\$ 3,079,825,477
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar	C\$ 880,515,587	C\$ 1,115,590,706	C\$ 994,789,351
Pasivos por amortización	C\$ 41,873,861	C\$ 33,175,170	C\$ 24,144,103
Obligaciones post-empleo	C\$ 38,801,819	C\$ 38,852,426	C\$ 39,855,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	C\$ 28,904,813	C\$ 23,530,520	C\$ 15,943,838
Documentos por pagar	C\$ 5,683,444	C\$ 77,389,536	C\$ 109,681,511
Impuesto sobre la renta diferido	C\$ 45,382,588	C\$ 48,000,000	C\$ 47,804,516
Total Pasivos no corrientes	C\$ 1,040,256,762	C\$ 1,324,498,339	C\$ 1,140,710,064
TOTAL PASIVOS	C\$ 3,572,811,605	C\$ 4,199,293,146	C\$ 4,220,535,541
PATRÓN/RES			
Capital Social Autorizado, suscrito y pagado	C\$ 476,178,000	C\$ 476,178,000	C\$ 476,178,000
Capital Social no suscrito	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Capital social no suscrito, suscrito y pagado	C\$ 576,178,000	C\$ 476,178,000	C\$ 476,178,000
Capital preferente	C\$ 30,000,000	C\$ 30,000,000	C\$ 30,000,000
Reserva legal	C\$ 47,617,600	C\$ 47,617,600	C\$ 47,617,600
Otros reservas	C\$ 8,000,000	C\$ -	C\$ -
Superávit por recompra de acciones	C\$ 82,456,360	C\$ 743,146,748	C\$ 336,170,770
Alícuota por conversión de moneda	C\$ 15,028,205	C\$ 15,348,822	C\$ 16,472,460
Utilidades retenidas	C\$ 121,388,748	C\$ 233,853,880	C\$ 265,110,770
Utilidad (pérdida) acumulada (nueva Utilidad Retenida)	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Impuestos diferidos de capital	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Participación No Controladora	C\$ 14,961,512	C\$ 37,000,000	C\$ 22,277,480
TOTAL PATRÓN/RES	C\$ 1,040,256,762	C\$ 1,324,498,339	C\$ 1,140,710,064
TOTAL PASIVOS + PATRÓN/RES	C\$ 4,612,718,915	C\$ 5,200,344,745	C\$ 5,466,882,695
Saldo de inicio	C\$ -	C\$ -	C\$ -





2.1.2 Índices financieros de liquidez.

2.1.2.1 Razón de Capital de Trabajo.

La razón de Capital de Trabajo es una razón financiera de liquidez que se expresa a través de un residuo que se obtiene de deducir el total de los pasivos circulantes a los activos circulantes. Es una medida que ayuda a cuantificar la capacidad real de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo.

Liquidez	2020	2021	2022
Capital de Trabajo	C\$ (229,343,116)	C\$ (11,548,873)	C\$ 18,576,318

En 2022 el capital de trabajo de Agri-Corp se recupera y vuelve a niveles positivos. A continuación, se presenta un resumen de la memoria del comportamiento de los activos y los pasivos corrientes durante el periodo 2022, según cifras auditadas.

- Crecimiento de los activos corrientes. En 2022 los activos corrientes registran un crecimiento del 8.8% (C\$250.86MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$3,114MM. Las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo y los activos financieros mantenidos al vencimiento (costo amortizado) son quienes impulsan el crecimiento de los activos corrientes.
- Aumento de los pasivos corrientes. En 2022 los pasivos corrientes registran un crecimiento del 7.7% (C\$220.73MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$3,095MM. Los préstamos por pagar son la cuenta cuyo crecimiento impulsa el crecimiento de los pasivos corrientes.

Si bien es cierto los pasivos corrientes crecen, los activos corrientes registran un crecimiento mayor, lo que ocasiona que la razón de capital de trabajo se recupere y cierre 2022 con saldo positivo, lo cual es favorable para los resultados de la empresa puesto que la compañía demuestra que posee más recursos que obligaciones de corto plazo.

2.1.2.2 Razón de circulante.

La razón de circulante es una razón financiera que, al igual que la razón de capital de trabajo, expresa o cuantifica la capacidad de la empresa para atender sus obligaciones a corto plazo. Se expresa a través de un cociente que resulta de dividir el total de activos circulantes sobre los pasivos circulantes.

Liquidez	2020	2021	2022
Razón de circulante	0.9091	0.9960	1.0060





Al igual que la razón de capital de trabajo, la razón de circulante muestra una tendencia de recuperación en los últimos años y cierra 2022 registrando un saldo de 1.006 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$1.006 en activos corrientes para el pago de estas obligaciones.

2.1.2.3 Razón de prueba ácida.

La razón de prueba ácida es una medida que cuantifica la capacidad de pago de Agri-Corp para atender el total de sus obligaciones a corto plazo, sin considerar el impacto de los inventarios en los recursos circulantes, esto debido a que a efectos de cálculo y estimación de esta razón financiera los inventarios no cuentan como recursos líquidos en tanto no se registre la respectiva venta de estos.

La razón de prueba ácida se expresa como un cociente que se obtiene de dividir el total de los activos circulantes (deduciendo los inventarios) sobre el total de las obligaciones a corto plazo y representa las "veces" que los activos circulantes representan de los pasivos circulantes. Entre mayor sea mayor será la capacidad de pago de los vencimientos de las obligaciones.

Para la determinación del saldo de los inventarios, se excluyen los materiales de empaques, insumos y aditivos y los repuestos y accesorios, puesto que a pesar de que contablemente se registran dentro de la cuenta de inventarios, no constituyen elementos de comercio del giro del negocio, objeto de la rotación propia del capital de trabajo, de esta manera, el saldo de los inventarios a considerar se refiere a los elementos eminentemente objeto de la rotación comercial del giro del negocio.

Liquidez	2020	2021	2022
Razón de prueba ácida	0.45	0.43	0.58

En 2022 la razón de prueba ácida cierra el año registrando un múltiplo de 0.58 "veces", si bien es cierto el indicador es menor que "1", hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios comerciales los cuales en 2022 representan el 42.4% (C\$1,320.38MM) de los activos circulantes.

A continuación, se presenta un resumen de la memoria del comportamiento de las variables que influyen en el resultado de la razón de prueba ácida.

- Activos de los corrientes netos de inventarios comerciales. En 2022 los activos corrientes netos de inventarios comerciales registran un crecimiento del 44% (C\$547.91MM) y cierran 2022 registrando un saldo de C\$1,793.72MM.





- Aumento de los pasivos corrientes. En 2022 los pasivos corrientes registran un crecimiento del 7.7% (C\$220.73MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$3,095MM. Los préstamos por pagar son la cuenta cuyo crecimiento impulsa el crecimiento de los pasivos corrientes.

Si bien es cierto los pasivos corrientes registran crecimiento, los activos corrientes netos de inventarios muestran un crecimiento mucho mayor, lo que ocasiona que la razón de prueba ácida tienda al alza, lo cual es favorable financieramente para la empresa.

2.1.2.4 Razón de liquidez inmediata.

Se obtiene al dividir las disponibilidades de efectivo entre los pasivos circulantes. Este indicador mide la proporción que representan o constituyen los activos líquidos con respecto a los pasivos circulantes de Agri-Corp.

Entre mayor sea, mayor es la participación de las disponibilidades de efectivo en relación con los pasivos corrientes de la empresa, las disponibilidades de efectivo constituyen los recursos líquidos de la empresa para atender sus necesidades operativas.

Las disponibilidades de Agri-Corp están compuestas por el efectivo en caja y bancos, sobre los pasivos corrientes de la compañía.

Liquidez	2020	2021	2022
Liquidez Inmediata	5.41%	3.83%	7.46%

En 2022 la razón de liquidez inmediata tiende al alza, es decir que la compañía viene contando con una mayor proporción de recursos líquidos en relación con los pasivos corrientes. En 2022 el indicador de liquidez inmediata es de 7.46%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en pasivos corrientes, posee C\$7.46 en efectivo o recursos líquidos de libre disponibilidad para atender sus necesidades operativas.

A continuación, se presenta un detalle de la memoria del comportamiento de los activos y los pasivos corrientes durante el periodo 2022, según cifras auditadas.

- Aumento en el efectivo y los equivalentes de efectivo. En 2022 el efectivo y los equivalentes de efectivo muestran un crecimiento del 109.7% (C\$120.76MM) y cierran 2022 registrando un saldo de C\$230.87MM.
- Aumento de los pasivos corrientes. En 2022 los pasivos corrientes registran un crecimiento del 7.7% (C\$220.73MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$3,095.52MM. Los préstamos por pagar son la cuenta cuyo crecimiento impulsa el crecimiento de los pasivos corrientes.





Si bien es cierto los pasivos corrientes registran crecimiento, el aumento en el efectivo y los equivalentes de efectivo es mayor, lo que ocasiona que el resultado de la razón de liquidez inmediata tienda al alza, es decir que los recursos líquidos representan una mayor proporción de los pasivos corrientes.

2.1.2.5 Razón de Liquidez total.

Para cuantificar aun con mayor precisión la capacidad general Agri-Corp para atender sus pasivos totales, se ha procedido a determinar el índice de liquidez total, considerando los activos de intermediación compuestos por el efectivo y los equivalentes de efectivo, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, las cuentas por cobrar (incluyendo afiliadas) y los inventarios (incluyendo inventarios biológicos) sobre los pasivos totales de la corporación (tanto a largo plazo, como a corto plazo).

El resultado del indicador de Liquidez total se expresa en "veces" y representa las veces que los activos de intermediación antes mencionados representan de los pasivos totales de la corporación. Si el resultado es mayor que uno (1.00), significa que la empresa posee más recursos que obligaciones, si es menor que uno (1.00) significa que los pasivos totales exceden los activos de intermediación, mientras que si es igual a uno (1.00) significa que estos son iguales.

Liquidez	2020	2021	2022
Liquidez Total	0.67	0.71	0.74

En 2022 el resultado del indicador de liquidez total asciende a 0.74 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.74 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos. En 2022 el indicador de liquidez total tiende al alza o a la recuperación debido a que el crecimiento de la base de los activos de intermediación es más robusto que el crecimiento de la base de los pasivos totales.

A continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las cuentas que intervienen en el resultado del indicador de liquidez total.

- Aumento en los activos de intermediación. El conjunto compuesto por los activos de intermediación registra un crecimiento del 5.46% (C\$162MM) en 2022 para cerrar el año totalizando un saldo de C\$3,132.19MM, el efectivo y las cuentas por cobrar destacan entre las cuentas que más impulsan este crecimiento. En 2022 el 97.83% (C\$3,064.25MM) del saldo total de los activos de intermediación corresponde a activos corrientes o de corto plazo.



- Crecimiento en los pasivos totales. Los pasivos totales registran un crecimiento del 0.80% (C\$32MM) para cerrar el año 2022 registrando un saldo de C\$4,236.24MM. En 2022 el 73% (C\$3,095.52MM) de los pasivos totales son de corto plazo.

2.1.3 Índices financieros de rentabilidad.

2.1.3.1 Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

ROA (Return on Assets). El rendimiento o retorno sobre los activos es un indicador que se obtiene al dividir las utilidades del periodo sobre los activos totales promedio del periodo en que se obtuvieron estas utilidades.

Sirve para medir la efectividad de la administración de Agri-Corp para generar utilidades con los activos totales disponibles para las operaciones de la empresa. Las metas de la administración financiera están encaminadas a maximizar este indicador de rendimiento.

Rentabilidad	2020	2021	2022
Return On Assets (ROA)	-0.69%	0.62%	0.24%

El valor de 0.24% obtenido en 2022 significa que por cada C\$100 registrados en activos, obtiene C\$0.24 en concepto de utilidades netas durante ese periodo. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las variables que intervienen en el resultado del ROA durante el periodo 2022.

- Disminución en las utilidades netas. Disminución del 59.46% (C\$18.27MM) en las utilidades netas, las cuales cierran el periodo 2022 acumulando un saldo de C\$12.45MM. A pesar de registrar crecimiento en las ventas en 2022, el efecto conjunto del alza en el costo de ventas en términos relativos sobre las ventas, el alza de los costos operativos y los otros gastos en términos absolutos, ocasiona que las utilidades tiendan a la baja al final del ejercicio 2022.

La baja en las utilidades netas es desfavorable para los resultados de la razón financiera del ROA, puesto que las utilidades netas constituyen propiamente el flujo de recursos que determinan la rentabilidad objeto de medición del indicador.

- Disminución de los activos totales. Disminución del -0.70% (-C\$37.81MM) en los activos totales, los cuales cierran el año 2022 registrando un saldo de C\$5,236.59MM.

La baja de los activos totales es favorable para los resultados de la razón del ROA puesto que el flujo de las utilidades netas se distribuye sobre una menor base de activos totales.

2.1.3.2 Rendimiento sobre el Capital (ROE).

ROE (Return on Equity). El rendimiento o retorno sobre el Capital es un indicador que se obtiene al dividir las utilidades del periodo sobre el capital promedio del periodo en que se obtuvieron esas utilidades. Sirve para medir la efectividad de la administración de Agri-Corp para generar utilidades con el Patrimonio disponible para las operaciones de la empresa.

Rentabilidad	2020	2021	2022
Return On Equity (ROE)	-2.94%	2.91%	1.20%

El valor de 1.20% obtenido en 2022 significa que por cada C\$100 registrados en patrimonio, obtiene C\$1.20 en concepto de utilidades netas durante ese periodo. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las variables que intervienen en el resultado del ROE durante el periodo 2022.

- Disminución en las utilidades netas. Disminución del 59.46% (C\$18.27MM) en las utilidades netas, las cuales cierran el periodo 2022 acumulando un saldo de C\$12.45MM. A pesar de registrar crecimiento en las ventas en 2022, el efecto conjunto del alza en el costo de ventas en términos relativos sobre las ventas, el alza de los costos operativos y los otros gastos en términos absolutos, ocasiona que las utilidades tiendan a la baja al final del ejercicio 2022.

La baja en las utilidades netas es desfavorable para los resultados de la razón financiera del ROE, puesto que las utilidades netas constituyen propiamente el flujo de recursos que determinan la rentabilidad objeto de medición del indicador.

- Disminución del patrimonio. Disminución del -6.50% (-C\$69.57MM) en el patrimonio, el cual cierra el año 2022 registrando un saldo de C\$1,000MM.

La baja en el patrimonio es favorable para los resultados de la razón del ROE puesto que el flujo de las utilidades netas se distribuye sobre una menor base de activos totales.



2.1.3.3 Razón de margen bruto.

La razón de margen bruto cuantifica la capacidad de la empresa para generar flujos de efectivo luego de cubrir su costo de ventas.

Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir la utilidad bruta sobre las ventas netas. Siendo Agri-Corp una empresa dedicada a la comercialización y procesamiento, esta variable adquiere más relevancia por cuanto observa los resultados brutos con que cuenta la Corporación para hacer frente a sus cargas operativas, financieras y finalmente generar resultados netos del periodo.

Rentabilidad	2020	2021	2022
Margen Bruto	17.65%	16.02%	15.05%

En los últimos tres años Agri-Corp reporta en promedio un margen de utilidad bruta de 16.24% de las ventas, es decir que, por cada cien córdobas vendidos, el emisor cuenta en promedio con C\$16.24 en este periodo para atender todos sus gastos operativos. La tendencia del comportamiento del margen bruto en los últimos 3 años es a la baja.

A pesar del incremento observado en los ingresos por ventas, en el año 2022 el margen bruto registra una caída de 97 puntos base en relación con el periodo anterior, el movimiento a la baja en el margen bruto es debido al fuerte incremento en el costo de ventas, representado mayoritariamente en el costo de las importaciones de arroz en granza realizadas por la compañía.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2022 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del margen bruto:

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2022 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 18.76% (C\$1,317.89MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$8,342MM (C\$7,024MM en 2021). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de margen bruto, puesto que son las ventas el origen del flujo que nutre los resultados brutos.
- Aumento en el costo de ventas. Aumento del 20.14% (C\$1.19MM) en el costo de ventas, los cuales cierran el periodo 2022 registrando un saldo de C\$7,086.56MM. En términos relativos costo de ventas paso de representar el 83.98% de los ingresos por ventas en 2021 a ser el 84.95% de estas en el 2022, lo que evidencia un deterioro en la rentabilidad de las operaciones de la empresa y en la capacidad de esta para generar flujos de efectivo para atender los gastos y generar utilidades.

- **Aumento en las utilidades brutas.** El comportamiento de las utilidades brutas es resultado directo de la dinámica entre las ventas y el costo de ventas. En 2022 las utilidades brutas registran un crecimiento del 11.56% (C\$130MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$1,255MM.

A pesar de que en términos absolutos las utilidades brutas registran un crecimiento, en términos de relación contra las ventas la razón de margen bruto tiende a la baja debido a que el costo representa o constituye una proporción cada vez mayor de los ingresos por ventas, lo que resulta en un cada vez menor flujo de resultados brutos y consecuentemente un menor margen bruto.

2.1.3.4 Razón de margen neto.

La razón de margen neto mide la capacidad de Agri-Corp para generar utilidades después de considerar todos los costos y gastos del período. Es una medida de la eficiencia de la empresa para explotar su estructura de apalancamiento (tanto operativo como financiero), es decir, que el aumento de utilidades sea de mayor proporción que el aumento de los gastos.

Se expresa por medio de un cociente que se obtiene de dividir las utilidades netas del período sobre las ventas totales de ese mismo período.

Rentabilidad	2020	2021	2022
Margen Neto	-0.53%	0.44%	0.15%

El valor de 0.15% observado en el año 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene C\$0.15 en concepto de resultados integrales del año, esto es, luego de cubrir la totalidad de los costos y gastos.

A continuación, se presenta una memoria del comportamiento de las cuentas que intervienen en el resultado de la razón de margen neto durante el último período.

- **Disminución en las utilidades netas.** Disminución del 59.46% (C\$18.27MM) en las utilidades netas, las cuales cierran el periodo 2022 acumulando un saldo de C\$12.45MM. A pesar de registrar crecimiento en las ventas en 2022, el efecto conjunto del alza en el costo de ventas en términos relativos sobre las ventas, el alza de los costos operativos y los otros gastos en términos absolutos, ocasiona que las utilidades tiendan a la baja al final del ejercicio 2022.



La baja en las utilidades netas es desfavorable para los resultados de la razón financiera del margen neto, puesto que las utilidades netas constituyen propiamente el flujo de recursos que determinan la rentabilidad objeto de medición del indicador.

- **Aumento en los ingresos por ventas.** En 2022 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 18.76% (C\$1,317.89MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$8,342MM (C\$7,024MM en 2021). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de margen bruto, puesto que son las ventas el origen del flujo que nutre los resultados brutos.

El aumento en los ingresos es desfavorable para los resultados de la razón financiera del margen neto, puesto que el flujo de utilidades netas se diluye sobre una mayor base de Ingresos por ventas.

Si bien es cierto la compañía registra crecimiento en los ingresos por ventas, el flujo de las utilidades netas decrece debido al aumento registrando en los costos y gastos, lo que ocasiona que la razón de margen neto tienda a la baja.

2.1.4 Índices de endeudamiento.

2.1.4.1 Razón de endeudamiento bruto.

La razón de endeudamiento bruto es una medida que representa la participación de los Pasivos totales de la empresa sobre la posición financiera total (Activos totales), la cual se usa para determinar la participación relativa de los acreedores y proveedores externos de la empresa en la composición o estructura del apalancamiento financiero de la misma (mezcla de pasivo y capital contable).

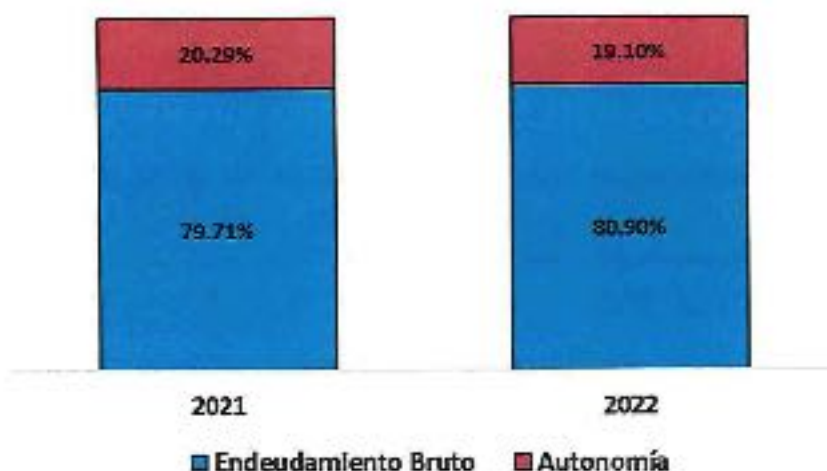
Entre más alto sea el indicador, significa que la empresa está más apalancada con sus acreedores y proveedores externos que con capital propio. Agri-Corp, S.A. muestra la siguiente evolución en su razón de endeudamiento.

Endeudamiento	2020	2021	2022
Endeudamiento Bruto	77.37%	79.71%	80.90%

En los últimos tres (3) años la razón de endeudamiento bruto de Agri-Corp & Subsidiarias muestra una tendencia al alza, es decir una tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas, en la financiación de los activos totales o bien las fuentes externas representan una mayor proporción en términos de los activos totales. En el año 2022 el indicador de endeudamiento bruto asciende a 80.90%, es decir que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, C\$80.90 provienen o son financiados con fuentes externas.



Endeudamiento Bruto



A continuación, se presenta una memoria del comportamiento de las cuentas que intervienen en el resultado de la razón de endeudamiento bruto durante el último periodo.

- **Aumento en los pasivos totales.** En 2022 los pasivos totales registran un crecimiento del 0.80% (C\$31.96MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$4,236.24MM. En 2022 se destaca que los pasivos corrientes aumentan su participación sobre los pasivos totales (68.38% en 2021; 73.07% en 2022) en detrimento de la participación los pasivos a largo plazo (31.62% en 2021; 26.93% en 2022), lo cual viene a ejercer más presión en las ratios de solvencia y liquidez de la compañía para el corto plazo.

El aumento en los pasivos totales es desfavorable para los resultados del indicador, de endeudamiento bruto puesto que un aumento en los pasivos totales supone directamente un incremento en la ratio de endeudamiento bruto.

- **Disminución en los activos totales.** En 2022 los activos totales de la compañía decrecen -0.70% (-C\$37.62MM) y cierran el año 2022 registrando un saldo de C\$5,236.59MM.

La disminución de los activos totales es desfavorable para los resultados del indicador de endeudamiento bruto puesto que los pasivos totales se distribuyen sobre una menor base de activos totales, ocasionando que el resultado del indicador tienda al alza.

En 2022 podemos observar que tanto el comportamiento de los pasivos como los activos totales ocasionan que el resultado del indicador de endeudamiento bruto tienda al alza.



2.1.4.2 Pasivo total a Patrimonio neto.

La razón de Pasivo total a Patrimonio neto se utiliza para determinar, las "veces" que los Pasivos totales representan del Patrimonio neto, sirve para determinar qué tan apalancada con recursos externos esta la Corporación en relación con su propio patrimonio.

Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir los Pasivos totales sobre el Patrimonio neto de Agri-Corp. Entre mayor sea, supone una mayor participación de los Pasivos en la posición financiera total de la empresa, y consecuentemente una menor participación del Patrimonio de los accionistas en la estructura de apalancamiento.

Endeudamiento	2020	2021	2022
Pasivo Total / Patrimonio neto	3.42	3.93	4.23

Al igual que en la razón de endeudamiento bruto, podemos observar una tendencia al alza en el múltiplo de pasivo total a patrimonio neto en los últimos tres (3) años debido principalmente a la tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas.

El valor de 4.23 "veces" obtenido en 2022 significa que los pasivos totales representan o constituyen 4.23 "veces" el patrimonio de la compañía.

A continuación, un resumen del comportamiento en el año 2022 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo total a patrimonio neto.

- Aumento en los pasivos totales. En 2022 los pasivos totales registran un crecimiento del 0.80% (C\$31.96MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$4,236.24MM. En 2022 se destaca que los pasivos corrientes aumentan su participación sobre los pasivos totales (68.38% en 2021; 73.07% en 2022) en detrimento de la participación los pasivos a largo plazo (31.62% en 2021; 26.93% en 2022), lo cual viene a ejercer más presión en las ratios de solvencia y liquidez de la compañía para el corto plazo.

El aumento en los pasivos totales es desfavorable para los resultados del indicador, de pasivo total a patrimonio neto puesto que un aumento en los pasivos supone directamente un incremento en la ratio de endeudamiento bruto.

- Disminución del patrimonio. Disminución del -6.50% (-C\$69.57MM) en el patrimonio, el cual cierra el año 2022 registrando un saldo de C\$1,000MM.

La baja en el patrimonio es desfavorable para los resultados del indicador de pasivo total a patrimonio neto, puesto que los pasivos totales se relacionan contra una menor base patrimonial, lo que ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza.



2.1.4.3 Razón de endeudamiento financiero neto.

La razón de endeudamiento financiero neto es una medida que cuantifica la participación de los pasivos financieros sobre el capital invertido. Esta razón financiera es calculada dividiendo los pasivos financieros netos de efectivo entre o sobre el capital invertido. La obligación financiera neta de efectivo es calculada tomando el total de préstamos u obligaciones bancarias y/o financieras (incluyendo la porción tanto a corto plazo como a largo plazo de préstamos a como se presenta en el balance general consolidado) menos el efectivo y los equivalentes de efectivo.

El capital invertido por su parte es el saldo total que resulta al sumar el patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado más el pasivo financiero a largo plazo.

Endeudamiento	2020	2021	2022
Pasivo Financiero neto	95.54%	102.20%	123.67%

El resultado de 123.67% obtenido en el año 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en capital invertido, registra C\$123.67 en pasivos financieros totales netos de efectivo.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2022 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo financiero neto.

- Aumento en los pasivos financieros netos de efectivo. Los pasivos financieros netos de efectivo crecen 5.59% (C\$124.65MM) y cierran el año 2022 totalizando un saldo de C\$2,356MM. El aumento en los pasivos financieros netos de efectivo ocasiona que el resultado del indicador de pasivo financiero neto de efectivo tienda al alza.
- Disminución en el capital invertido. El capital invertido decrece -12.75% (-C\$278.33MM) y cierra el año 2022 acumulando un saldo de C\$1,905MM. Técnicamente, la baja en el capital invertido favorece que el resultado del indicador de pasivo financiero neto de efectivo tienda al alza.

2.1.5 Índices de actividad.

2.1.5.1 Rotación de las cuentas por cobrar.

La razón de la rotación de cuentas por cobrar es un índice financiero que cuantifica las "veces" que las ventas netas representan de las cuentas por cobrar, entre más alto sea significa una pronta recuperación o mayor rotación por parte de la empresa de sus cuentas por cobrar, lo que evidencia una cartera de clientes saludable.



Se obtiene por medio de un cociente que resulta de dividir el saldo de las ventas netas sobre el promedio de las cuentas por cobrar comerciales observadas en el periodo de análisis.

Actividad	2020	2021	2022
Rotación de las cuentas por cobrar	13.26	13.14	12.13
Días de cuentas por cobrar	27.14	27.39	29.67

En los últimos tres (3) años, en promedio, la corporación recupera sus cuentas por cobrar 12.85 veces al año. Desde la perspectiva de los días de recuperación de las cuentas por cobrar, el índice promedio de los últimos tres (3) cierres fiscales es de 28.07 días, con leve tendencia al alza.

El resultado de 12.13 veces obtenido en 2022 significa que la compañía recupera sus cuentas por cobrar 12.13 veces al año, o lo que es lo mismo, cada 29.67 días. Una pronta recuperación de las cuentas por cobrar provee a la compañía una fuente de recursos operativos frescos y de bajo costo para el capital de trabajo, lo que mejora las posiciones de liquidez, el propio capital de trabajo y la rentabilidad general de la operación.

2.1.5.2 Rotación de Inventarios.

La razón de rotación de inventarios es un índice financiero que cuantifica las "veces" que el costo de ventas representa de los inventarios, entre más alto sea significa una mayor rotación de los inventarios, considérese ventas.

Se expresa por medio de un cociente que resulta de dividir el costo de ventas del periodo de análisis sobre el promedio observado en el saldo de inventarios en este mismo periodo. A efectos de cálculo de este indicador se incluyeron las cifras de los inventarios propios del giro del negocio (excluyendo los materiales de empaque, repuestos e insumos y aditivos que en su conjunto son inventarios que no tienen naturaleza comercial).

Actividad	2020	2021	2022
Rotación de inventarios	3.82	4.26	4.82
Días de inventario	94.21	84.46	74.62

En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de inventarios de 4.3 "veces", es decir que en los últimos tres (3) años comercializa la totalidad de sus inventarios 4.3 "veces" al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de inventario el promedio es de 84.43 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales).



El valor de 4.82 veces obtenido en 2022 significa que la compañía rota sus inventarios 4.82 veces en el año, o lo que es lo mismo, cada 75 días.

Una pronta rotación de los inventarios provee a la compañía una fuente de recursos operativos frescos y de bajo costo para el capital de trabajo, lo que mejora las posiciones de liquidez, el propio capital de trabajo y la rentabilidad general de la operación.



2.1.5.3 Rotación del activo fijo.

Al igual que las demás razones de actividad que se aplican a los distintos tipos de los activos, la razón de rotación del activo fijo es una medida de actividad que cuantifica la eficiencia operativa y comercial de la empresa para explotar su capacidad instalada en términos de inmuebles, plantas y equipos.

Se expresa a través de un cociente que resulta de dividir los ingresos totales del período sobre el saldo promedio de inmuebles, plantas y equipos del mismo período.

Actividad	2020	2021	2022
Rotación del activo fijo	3.57	3.81	4.72
Días de rotación del activo fijo	100.96	94.56	76.34

En los últimos tres (3) años, Agri-Corp mantiene en promedio una razón de rotación de activos fijos de 4.03 "veces" las ventas, es decir, las ventas anuales netas en promedio representan 4.03 "veces" el saldo en los inmuebles, plantas y equipos.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2022 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo fijo.



- **Aumento en los ingresos por ventas.** En 2022 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 18.76% (C\$1,317.89MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$8,342MM (C\$7,024MM en 2021). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de rotación del activo fijo, puesto que las ventas constituyen el flujo que se relaciona contra los activos fijos.

El aumento en los ingresos es favorable para los resultados de la razón financiera de rotación del activo fijo puesto que mayores ventas representan mayores "veces" el activo fijo, es decir el resultado del indicador de la rotación del activo fijo tiende al alza.

- **Disminución de los inmuebles, plantas y equipos.** En 2022 el saldo promedio de los inmuebles, plantas y equipos decrece -9.6% (-C\$178.72MM) y cierran el periodo 2022 registrando un saldo de C\$1,679.61MM.

La disminución del saldo de los inmuebles, plantas y equipos es favorable para los resultados de la razón financiera de rotación del activo fijo, puesto que el flujo de los ingresos por ventas se relaciona contra una menor base de activos fijos, lo que ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza.

Podemos observar que, debido al fuerte incremento en los ingresos por ventas, sobre una base de activos fijos que decrece, el resultado del indicador de rotación del activo fijo tienda al alza, o lo que es lo mismo a un menor número de días para su recuperación, pasando de 94.56 días en 2021 a 76.34 días en 2022, es decir la compañía recupera o rota más pronto su base de activos fijos, lo cual es positivo para los resultados de la empresa.

2.1.5.4 Rotación del activo total.

La razón de rotación del activo total es una medida de actividad que cuantifica la capacidad de la empresa para explotar sus activos totales. Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir los ingresos totales sobre el promedio de los activos totales, el resultado del indicador se expresa en "veces" y representa o significa las veces que las ventas netas representan de los activos totales.

Actividad	2020	2021	2022
Rotación del activo total	1.30	1.42	1.59
Días de rotación del activo total	278	253	227

En los últimos tres (3) cierres fiscales, en promedio, Agri-Corp mantiene un índice de rotación del activo total de 1.43 veces, es decir, mantiene ventas anuales que en promedio representan 1.43 veces (143%) los activos totales.



A continuación, un resumen del comportamiento en 2022 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo total.

- **Aumento en los ingresos por ventas.** En 2022 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 18.76% (C\$1,317.89MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$8,342MM (C\$7,024MM en 2021). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de margen bruto, puesto que son las ventas el origen del flujo que nutre los resultados brutos.

El aumento en los ingresos es favorable para los resultados de la razón financiera de rotación del activo total puesto que mayores ventas representan mayores “veces” el activo total, es decir el resultado del indicador de la rotación del activo total tiende al alza.

- **Disminución de los activos totales.** Disminución del -0.70% (-C\$37.61MM) en los activos totales, los cuales cierran el año 2022 registrando un saldo de C\$5,236.59MM.

La disminución del saldo del activo total es favorable para los resultados de la razón financiera de rotación del activo total, puesto que el flujo de los ingresos por ventas se relaciona contra una menor base de activos totales, lo que ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza.

En 2022 podemos observar que el efecto conjunto del incremento en las ventas y la disminución del activo total favorecen que el resultado de la ratio de rotación del activo total tienda al alza, es decir que la compañía “rote” o recupere más rápidamente sus activos totales en términos de sus ventas.



2.2 Análisis de los estados financieros internos a junio 2023.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el análisis de los estados financieros internos con información al 30 de junio de 2023.

2.2.1 Estados financieros internos.

2.2.1.1 Estado de resultados.

Consolidado Acumulado C\$	jun-22	jun-23
Ventas Netas	C\$ 3,941,296,338	C\$ 4,593,043,939
Ventas Netas (Millones C\$)	C\$ 3,941	C\$ 4,593
Costo de ventas.	-C\$ 3,344,157,090	-C\$ 3,915,259,026
Utilidad Bruta	C\$ 597,138,339	C\$ 677,784,913
Utilidad Bruta (Millones C\$)	C\$ 597	C\$ 678
Gastos de mercadeo y ventas.	-C\$ 268,925,397	-C\$ 272,174,307
Gastos de administración.	-C\$ 70,964,081	-C\$ 69,190,842
Gastos de tráfico y almacenes.	-C\$ 90,847,858	-C\$ 91,296,598
Total Gastos Operativos.	-C\$ 430,727,336	-C\$ 432,669,748
Utilidad de Operación.	C\$ 166,411,004	C\$ 245,175,165
EBIT (Millones C\$)	C\$ 166	C\$ 245
Otros Gastos.	-C\$ 8,122,514	-C\$ 5,833,185
Otros Ingresos.	C\$ 9,368,297	C\$ 22,729,003
Resultados compañías asociadas.	C\$ -	C\$ -
Gastos Financieros.	-C\$ 126,246,414	-C\$ 130,597,578
Generación o pérdida cambiaria, neta.	-C\$ 32,732,773	-C\$ 17,292,586
Ingresos financieros.	C\$ 15,452,788	C\$ 16,306,698
Total otros ingresos/egresos	-C\$ 142,280,627	-C\$ 114,887,648
Utilidad (pérdida) antes de impuestos.	C\$ 24,130,387	C\$ 130,687,517
UAI (Millones C\$)	C\$ 24	C\$ 131
IR sobre ventas no transadas.	C\$ -	C\$ -
Provisión para el IR	-C\$ 73,071,083	-C\$ 83,040,285
Utilidad (Pérdida) después de impuestos y reservas.	-C\$ 48,940,696	C\$ 47,647,232
Utilidad/Pérdida del interés minoritario.	-C\$ 1,052,759	-C\$ 3,313,164
Utilidad (Pérdida) Neta	-C\$ 49,993,455	C\$ 44,334,068
Otros Resultados Integrales		
Efecto de conversión de moneda	C\$ -	C\$ -
Total Resultados Integrales del año	-C\$ 49,993,455	C\$ 44,334,068
Resultados acumulados del año (Millones C\$)	-C\$ 49.99	C\$ 44.33
EBIT (C\$)	C\$ 150,376,801	C\$ 261,285,095
EBIT (Millones C\$)	C\$ 150.4	C\$ 261.3
EBITDA (C\$)	C\$ 244,427,806	C\$ 336,412,515
EBITDA (Millones C\$)	C\$ 244	C\$ 336
EBIT/Gastos Financieros	1.19	2.00
EBITDA/Gastos Financieros	1.94	2.58





2.2.1.2 Balance General.

Fecha de corte	jun-22	jun-23
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 62,909,015	C\$ 96,899,784
Activos financieros disponibles para la venta	C\$ -	C\$ 49,850,500
Inversiones mantenidas al vencimiento	C\$ -	C\$ -
Cuentas por cobrar.	C\$ 619,022,622	C\$ 784,338,991
Activos financieros a costo amortizado.	C\$ 361,313,855	C\$ 444,616,489
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.	C\$ 261,697,456	C\$ 349,701,129
Inventarios.	C\$ 1,646,741,991	C\$ 1,474,486,519
Materia prima	C\$ 1,165,432,246	C\$ 891,374,349
Producción en proceso	C\$ 2,371,626	C\$ 6,202,957
Materiales y suministros	C\$ 1,874,377	C\$ 2,780,266
Producto terminado	C\$ 121,540,393	C\$ 162,327,472
Material de empaque	C\$ 25,248,331	C\$ 25,827,598
Repuestos y accesorios	C\$ 70,984,675	C\$ 68,079,385
Productos adquiridos	C\$ 240,533,335	C\$ 304,768,183
Insumos y Aditivos/Regalías	C\$ 20,438,121	C\$ 15,179,139
Provisión por deterioro de invent.	C\$ (2,075,078)	C\$ (2,052,830)
Materia prima en tránsito	C\$ 392,967	C\$ -
Activos Biológicos.	C\$ -	C\$ -
Gastos pagados por anticipado.	C\$ -	C\$ -
Otros activos	C\$ -	C\$ -
Total Activos Corrientes	C\$ 2,951,684,939	C\$ 3,199,893,412
Activos No corrientes		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas.	C\$ 89,166,189	C\$ 52,113,888
Activos financieros a costo amortizado.	C\$ 20,396,221	C\$ 13,290,714
Inversiones en asociadas.	C\$ 8,948,458	C\$ 11,662,694
Activos financieros a valor razonable	C\$ 248,786,598	C\$ 255,230,914
Propiedad, planta y equipos.	C\$ 2,436,241,318	C\$ 2,314,338,085
Depreciación acumulada.	C\$ (603,838,438)	C\$ (655,450,617)
Activos por derecho de uso.	C\$ 37,153,485	C\$ 25,393,245
Activos biológicos.	C\$ 66,289,603	C\$ 0
Activos intangibles.	C\$ 28,410,911	C\$ 24,881,501
Otros activos.	C\$ 48,194,177	C\$ 57,096,382
Cuentas por cobrar largo plazo	C\$ -	C\$ -
Activos disponibles para la venta.	C\$ -	C\$ -
Total Activos No corrientes	C\$ 2,379,748,521	C\$ 2,098,556,806
TOTAL ACTIVOS	C\$ 5,331,433,460	C\$ 5,298,450,218
TOTAL ACTIVOS (Millones C\$)	C\$ 5,331	C\$ 5,298



Fecha de corte	jun-22	jun-23
PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Prestamos por pagar.	C\$ 1,264,819,997	C\$ 1,602,144,877
Porción corriente de préstamos a U/P.	C\$ 177,766,835	C\$ 186,215,850
Documentos por pagar.	C\$ 353,955,964	C\$ 343,079,692
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 631,742,707	C\$ 470,634,639
Proveedores.	C\$ 298,644,766	C\$ 260,357,059
Pasivo por arrendamiento.	C\$ 8,402,251	C\$ 5,377,274
Cuentas por pagar y gastos acumulados.	C\$ 260,813,488	C\$ 320,231,462
Anticipo sobre utilidades.	C\$ -	C\$ -
Impuesto sobre la renta por pagar	C\$ -	C\$ -
Dividendos por pagar.	C\$ -	C\$ -
Total Pasivo corrientes	C\$ 2,996,146,008	C\$ 3,188,040,853
Pasivos no corrientes		
Prestamos por pagar.	C\$ 1,047,810,078	C\$ 822,567,547
Documentos por pagar	C\$ 101,001,147	C\$ 110,359,628
Pasivo por arrendamiento de LP.	C\$ 32,761,655	C\$ 24,283,844
Obligaciones post-empleo	C\$ 34,012,187	C\$ 39,094,120
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 49,682,027	C\$ 15,487,468
Impuesto sobre la renta diferido.	C\$ 49,722,382	C\$ 49,837,205
Provisión para indemnización laboral.	C\$ -	C\$ -
Total Pasivos no corrientes	C\$ 1,314,989,476	C\$ 1,061,629,812
TOTAL PASIVOS	C\$ 4,311,135,485	C\$ 4,249,670,665
TOTAL PASIVOS (Millones C\$)	C\$ 4,311	C\$ 4,250
PATRIMONIO		
Capital Social Autorizado.	C\$ 476,176,000	C\$ 476,176,000
Capital preferente	C\$ 35,968,867	C\$ 8,267,884
Aportes adicionales de capital.	C\$ -	C\$ -
Reserva legal.	C\$ 47,617,691	C\$ 47,617,691
Otras reservas	C\$ -	C\$ -
Superávit por revaluación de Activos.	C\$ 239,766,275	C\$ 234,124,770
Ajuste por conversión de moneda.	C\$ 16,321,264	C\$ 16,576,576
Utilidad (pérdida) acumulada	C\$ 235,023,756	C\$ 194,336,522
Utilidad (pérdida) del ejercicio	C\$ (49,993,455)	C\$ 44,334,068
Participación No Controladoras.	C\$ 19,417,578	C\$ 27,346,042
TOTAL PATRIMONIO	C\$ 1,020,297,976	C\$ 1,048,779,553
TOTAL PATRIMONIO (Millones C\$)	C\$ 1,020	C\$ 1,049
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	C\$ 5,331,433,460	C\$ 5,298,450,218
Casilla de verificación	C\$ -	C\$ -



2.2.2 Índices financieros de liquidez.

2.2.2.1 Razón de Capital de Trabajo.

La razón de Capital de Trabajo es una razón financiera de liquidez que se expresa a través de un residuo que se obtiene de deducir el total de los pasivos circulantes a los activos circulantes. Es una medida que ayuda a cuantificar la capacidad real de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo.

Liquidez	jun-22	jun-23
Capital de Trabajo	-C\$ 44,461,069	C\$ 11,852,559

A junio 2023 el capital de trabajo asciende a C\$11.85MM, lo que significa que la compañía posee suficientes recursos de corto plazo para cumplir sus obligaciones de corto plazo.

A continuación, un detalle de los movimientos observados entre las cuentas de los activos y los pasivos circulantes.

- Aumento en los activos corrientes. A junio 2023 los activos corrientes crecen 8.41% (C\$248.21MM) y cierran el segundo trimestre de 2023 con un saldo de C\$3,199.89MM. Las cuentas por cobrar son uno de los principales rubros que sustentan el crecimiento de los activos circulantes.
- Aumento en los pasivos corrientes. A junio 2023 los pasivos corrientes crecen 6.4% (C\$191.89MM) y cierran el segundo trimestre de 2023 con un saldo de C\$3,188MM. Los préstamos por pagar son uno de los principales rubros que sustentan el crecimiento de los pasivos corrientes.

El fuerte crecimiento de los activos corrientes provee la base para la mejora en el capital de trabajo, llegando a ser nuevamente positivo a junio 2023.

2.2.2.2 Razón de circulante.

La razón de circulante es una razón financiera que, al igual que la razón de capital de trabajo, expresa o cuantifica la capacidad de la empresa para atender sus obligaciones a corto plazo. Se expresa a través de un cociente que resulta de dividir el total de activos circulantes sobre los pasivos circulantes.



Liquidez	jun-22	jun-23
Razón de circulante	0.99	1.00

Al igual que la razón de capital de trabajo, a junio 2023 la razón de circulante muestra una tendencia de recuperación y cierra el segundo trimestre del año 2023 registrando un saldo de 1.00 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$1.00 en activos corrientes para el pago de estos pasivos corrientes, es decir cuenta con suficientes recursos de corto plazo para el pago de sus obligaciones de corto plazo.

2.2.2.3 Razón de prueba ácida.

La razón de prueba ácida es una medida que cuantifica la capacidad de pago de Agri-Corp para atender el total de sus obligaciones a corto plazo, sin considerar el impacto de los inventarios en los recursos circulantes, esto debido a que a efectos de cálculo y estimación de esta razón financiera los inventarios no cuentan como recursos liquidados en tanto no se registre la respectiva venta de estos.

La razón de prueba ácida se expresa como un cociente que se obtiene de dividir el total de los activos circulantes (deduciendo los inventarios) sobre el total de las obligaciones a corto plazo y representa las "veces" que los activos circulantes representan de los pasivos circulantes. Entre mayor sea mayor será la capacidad de pago de los vencimientos de las obligaciones.

Liquidez	jun-22	jun-23
Razón de prueba ácida	0.47	0.58

Así como la razón de capital de trabajo y la razón de circulante muestran mejoras interanuales a junio 2023, la razón de prueba ácida tiende al alza en este mismo período.

A junio 2023 la razón de prueba ácida es de 0.58 veces lo que significa que los activos corrientes sin incluir inventarios representan 0.58 veces (58%) los pasivos corrientes. Si bien es cierto el indicador es menor que "1", hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios comerciales de la compañía los cuales a junio 2023 representan el 42.7% (C\$1,365.40MM) de los activos circulantes.



2.2.2.4 Razón de liquidez inmediata.

Se obtiene al dividir las disponibilidades de efectivo entre los pasivos corrientes. Este indicador mide la proporción que representan o constituyen los activos líquidos con respecto a los pasivos corrientes de Agri-Corp.

Entre mayor sea, mayor es la participación de las disponibilidades de efectivo en relación con los pasivos corrientes de la empresa, las disponibilidades constituyen los recursos líquidos de la empresa para atender sus necesidades operativas.

Las disponibilidades de Agri-Corp están compuestas por el efectivo los cuales se relacionan sobre los pasivos corrientes de la compañía.

Liquidez	jun-22	jun-23
Liquidez Inmediata	2.10%	3.04%

En junio 2023 la razón de liquidez inmediata tiende al alza, es decir que la compañía viene contando con una mayor proporción de recursos líquidos en relación con los pasivos corrientes.

Al cierre del segundo trimestre del año 2023 el indicador de liquidez inmediata es de 3.04%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en pasivos corrientes, posee C\$3.04 en efectivo o recursos líquidos para atender sus necesidades operativas.

A continuación, un detalle de los movimientos observados entre las disponibilidades y los pasivos corrientes.

- **Aumento de las disponibilidades.** A junio 2023 las disponibilidades crecen 54.03% (C\$33.99MM) para cerrar el segundo trimestre del año 2023 con un saldo de C\$96.90MM. El fortalecimiento de las disponibilidades ocasiona que el resultado del indicador de liquidez inmediata tienda al alza.
- **Aumento de los pasivos corrientes.** A junio 2023 los pasivos corrientes crecen 6.40% (C\$191.89M) y cierran el segundo trimestre de 2023 con un saldo de C\$3,188MM. El aumento de los pasivos corrientes, matemáticamente, ocasiona que el resultado del indicador de liquidez inmediata tienda a la baja, puesto que las disponibilidades se diluyen sobre una mayor base de pasivos corrientes.



2.2.2.5 Razón de Liquidez total.

Para cuantificar aun con mayor precisión la capacidad general Agri-Corp para atender sus pasivos totales, se ha procedido a determinar el índice de liquidez total, considerando los activos de intermediación compuestos por el efectivo y los equivalentes de efectivo, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, las cuentas por cobrar (incluyendo afiliadas) y los inventarios (incluyendo inventarios biológicos) sobre los pasivos totales de la corporación (tanto a largo plazo, como a corto plazo).

El resultado del indicador de Liquidez total se expresa en "veces" y representa las veces que los activos de intermediación antes mencionados representan de los pasivos totales de la corporación. Si el resultado es mayor que uno (1.00), significa que la empresa posee más recursos que obligaciones, si es menor que uno (1.00) significa que los pasivos totales exceden los activos de intermediación, mientras que si es igual a uno (1.00) significa que estos son iguales.

Liquidez	jun-22	jun-23
Liquidez Total	0.62	0.65

En junio 2023 el resultado del indicador de liquidez total es de 0.65 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.65 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.

A continuación, un detalle de los movimientos entre los activos de intermediación y los pasivos totales.

- Aumento en los activos de intermediación. A junio 2023 los activos de intermediación crecen 2.91% (C\$78MM) y cierran el segundo trimestre de 2023 registrando un saldo de C\$2,757.54MM. El aumento del saldo de los activos de intermediación favorece que el resultado de la razón de liquidez total tienda al alza.
- Disminución en los pasivos totales. A junio 2023 los pasivos totales decrecen -1.43% (-C\$61.46MM) y cierran el segundo trimestre de 2023 acumulando un saldo de C\$4,249.67MM. La disminución de los pasivos totales ocasiona que matemáticamente el resultado de la razón de liquidez total tienda al alza.





2.2.3 Índices financieros de rentabilidad.

2.2.3.1 Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

ROA (Return on Assets). El rendimiento o retorno sobre los activos es un indicador que se obtiene al dividir las utilidades del periodo sobre los activos totales promedio del periodo en que se obtuvieron estas utilidades.

Sirve para medir la efectividad de la administración de Agri-Corp para generar utilidades con los activos totales disponibles para las operaciones de la empresa. Las metas de la administración financiera están encaminadas a maximizar este indicador de rendimiento.

Rentabilidad	jun-22	jun-23
Return On Assets (ROA)	-1.11%	1.96%

A junio 2023 el resultado del indicador del ROA aumenta 307 puntos base en relación con junio 2022, el valor de 1.96% obtenido en junio 2023 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, obtiene una utilidad (resultados integrales del año) de C\$1.96.

A continuación, se presenta un resumen de las cuentas que intervienen en el resultado del ROA a junio 2023.

- Aumento de los resultados integrales. A junio 2023 los resultados integrales del año (saldo acumulado de los últimos 12 meses terminados en junio 2023), muestran un fuerte crecimiento del 280.86% (C\$161.83MM), en relación con junio 2022, para cerrar los 12 meses terminados en junio 2023 acumulando un saldo de C\$104.21MM. El aumento de los resultados integrales es positivo para el indicador del ROA puesto que ocasiona que tienda al alza.
- Aumento de los activos totales. A junio 2023 los activos totales (saldo promedio de los últimos 12 meses) crecen 2.5% (C\$130.87MM) y cierran junio 2023 con un saldo de C\$5,313.93MM. Técnicamente, el aumento de los activos totales es negativo para el indicador del ROA, puesto que las utilidades se diluyen sobre una mayor base de activos totales, lo que ocasiona que el resultado del indicador del ROA tienda la baja.

Si bien es cierto los activos totales crecen, el crecimiento de los resultados integrales más fuerte y ocasiona que el resultado del indicador del ROA tienda al alza a junio 2023 en relación con junio 2022.





2.2.3.2 Rendimiento sobre el Capital (ROE).

ROE (Return on Equity). El rendimiento o retorno sobre el Capital es un indicador que se obtiene al dividir las utilidades del periodo sobre el capital promedio del periodo en que se obtuvieron esas utilidades. Sirve para medir la efectividad de la administración de Agri-Corp para generar utilidades con el Patrimonio disponible para las operaciones de la empresa.

Rentabilidad	Jun-22	Jun-23
Return On Equity (ROE)	-5.50%	10.13%

A junio 2023 el resultado del indicador del ROE registra una fuerte alza de 1,562 puntos base en relación con junio 2022, el valor de 10.13% obtenido en junio 2023 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en patrimonio, obtiene una ganancia (resultados integrales) de C\$10.13

A continuación, un resumen de las cuentas que intervienen en el resultado del ROE a junio 2023.

- Aumento de los resultados integrales. A junio 2023 los resultados integrales del año (saldo acumulado de los últimos 12 meses terminados en junio 2023), muestran un fuerte crecimiento del 280.86% (C\$161.83MM), en relación con junio 2022, para cerrar los 12 meses terminados en junio 2023 acumulando un saldo de C\$104.21MM. El aumento de los resultados integrales es positivo para el indicador del ROA puesto que ocasiona que tienda al alza.
- Disminución en el patrimonio. A junio 2023 el patrimonio decrece -1.10% (-C\$11.79MM) y cierra el segundo trimestre del año 2023 registrando un saldo de C\$1,030.62MM. La baja en el patrimonio es favorable para los resultados del ROE puesto que el flujo de las utilidades se distribuye sobre una menor base patrimonial, lo que impulsa el resultado del ROE.

El aumento en los resultados integrales y la disminución observada en la base patrimonial proveen un efecto positivo conjunto en el resultado de la razón del ROE, la cual tiende al alza. Lo anterior es positivo para los resultados financieros de la compañía.





2.2.3.3 Razón de margen bruto.

La razón de margen bruto cuantifica la capacidad de la empresa para generar utilidades brutas luego de cubrir su costo de ventas.

Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir la utilidad bruta sobre las ventas netas. Siendo Agri-Corp una empresa dedicada a la comercialización y procesamiento, esta variable adquiere más relevancia por cuanto observa los resultados brutos con que cuenta la Corporación para hacer frente a sus cargas operativas y financieras.

Rentabilidad	jun-22	jun-23
Margen Bruto (Acumulado últimos 12 meses)	14.88%	14.86%

El valor de 14.9% obtenido en junio 2023 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene C\$14.9 en resultados brutos o luego de cubrir el costo de ventas. A pesar de que la compañía registra mayores ingresos por ventas en este periodo, los resultados brutos no crecen de la misma manera, debido al aumento en el costo de ventas que acapara el crecimiento de los ingresos.

A continuación, un resumen del comportamiento de las cuentas que intervienen en la razón de margen bruto.

- Aumento de los ingresos. En los doce (12) meses terminados en junio 2023 los ingresos por ventas crecen 17.92% (C\$1,366.51MM) y cierran este periodo acumulando un saldo de C\$8,993.77MM. El aumento de los ingresos es positivo para la razón de margen bruto puesto que los ingresos son el origen del flujo que viene a nutrir los resultados brutos.
- Leve aumento del costo de ventas. En congruencia con el incremento en las ventas, en los doce (12) meses terminados a junio 2023 el costo de ventas crece 17.96% (C\$1,165.70MM) y cierra este periodo acumulando un saldo de C\$7,657.66MM.

No obstante, lo anterior, en términos relativos, el costo de ventas paso de ser el 85.12% de las ventas a junio 2022 a ser el 85.14% de estas a junio 2023. El aumento del costo de ventas en términos relativos es negativo para la razón de margen bruto puesto que conforme aumenta, deteriora la disponibilidad de flujo de los resultados brutos para cubrir los gastos operativos, pagos de impuestos y generar utilidades.





- Aumento de los resultados brutos. En los doce (12) meses terminados a junio 2023 los resultados brutos muestran un crecimiento del 17.69% (C\$200.82MM) y cierran los 12 meses terminados en junio 2023 registrando un saldo de C\$1,336.11MM. El aumento de los resultados brutos es favorable para el resultado de la razón de margen bruto, puesto que provee un mayor volumen de utilidades brutas a relacionar contra los ingresos.

A pesar del crecimiento observado en los ingresos por ventas, la razón de margen bruto tiende ligeramente a la baja como resultado del aumento relativo en el costo de ventas durante el año terminado en junio 2023.

2.2.3.4 Razón de margen neto.

La razón de margen neto mide la capacidad de Agri-Corp para generar utilidades después de considerar todos los costos y gastos del periodo. Es una medida de la eficiencia de la empresa para explotar su estructura de apalancamiento (tanto operativo como financiero), es decir, se espera que el aumento de utilidades sea de mayor proporción que el aumento de los gastos. Se expresa por medio de un cociente que se obtiene de dividir las utilidades del periodo sobre las ventas de ese mismo periodo.

Rentabilidad	jun-22	jun-23
Margen Neto (Acumulado ultimos 12 meses)	-0.76%	1.16%

El valor de 1.16% obtenido en junio 2023 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos, obtiene un resultado neto positivo de C\$1.16, a continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las dos (2) variables que influyen en el comportamiento del margen neto en el año (últimos 12 meses) terminados en junio 2023.

- Aumento de los resultados netos. A junio 2023 los resultados integrales del año (saldo acumulado de los últimos 12 meses terminados en junio 2023), muestran un fuerte crecimiento del 280.86% (C\$161.83MM), en relación con junio 2022, para cerrar los 12 meses terminados en junio 2023 acumulando un saldo de C\$104.21MM. El aumento de los resultados integrales es positivo para el indicador del margen neto puesto que ocasiona que tienda al alza.
- Aumento de los ingresos. En los doce (12) meses terminados en junio 2023 los ingresos por ventas crecen 17.92% (C\$1,366.51MM) y cierran este periodo acumulando un saldo de C\$8,993.77MM. El aumento de los ingresos es positivo para la razón de margen neto puesto que los ingresos son el origen del flujo que viene a nutrir los resultados netos.



2.2.4 Índices de endeudamiento.

2.2.4.1 Razón de endeudamiento bruto.

La razón de endeudamiento bruto es una medida que representa la participación de los Pasivos totales de la empresa sobre la posición financiera total (Activos totales), la cual se usa para determinar la participación relativa de los acreedores y proveedores externos de la empresa en la composición o estructura del apalancamiento financiero de la misma (mezcla de pasivo y capital contable).

Entre más alto sea el indicador, significa que la empresa está más apalancada con sus acreedores y proveedores externos que con capital propio. Agri-Corp, S.A. muestra la siguiente evolución en su razón de endeudamiento.

Endeudamiento	jun-22	jun-23
Endeudamiento Bruto	80.86%	80.21%

En junio 2023 el resultado del indicador de endeudamiento bruto tiende a la baja en relación con el valor registrado en junio 2022, el valor de 80.21% obtenido en junio 2023 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en activos totales, C\$80.21 son fondeados o provienen de fuentes externas.

A continuación, un detalle del comportamiento de las cuentas que intervienen en la razón de endeudamiento bruto a junio 2023.

- Leve disminución en los activos totales. A junio 2023 los activos totales (saldo de cierre a junio 2023) decrecen -0.62% (-C\$32.98MM) y cierran junio 2023 registrando un saldo de C\$5,298.45MM.
- Leve disminución en los pasivos totales. A junio 2023 los pasivos totales (saldo de cierre a junio 2023) decrecen -1.43% (-C\$61.46MM) y cierran junio 2023 registrando un saldo de C\$4,249.67MM.

Debido a que la disminución en los pasivos totales es mayor que la disminución observada en los activos totales, la ratio de endeudamiento bruto tiende a la baja en junio 2023.





2.2.4.2 Pasivo total a Patrimonio neto.

La razón de Pasivo total a Patrimonio neto se utiliza para determinar, las "veces" que los Pasivos totales representan del Patrimonio neto, sirve para determinar qué tan apalancada con recursos externos esta la Corporación en relación con su propio patrimonio.

Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir los Pasivos totales sobre el Patrimonio neto de Agri-Corp. Entre mayor sea, supone una mayor participación de los Pasivos en la posición financiera total de la empresa, y consecuentemente una menor participación del Patrimonio de los accionistas en la estructura de apalancamiento.

Endeudamiento	jun-22	jun-23
Pasivo Total / Patrimonio	4.23	4.05

Al igual que en la razón de endeudamiento bruto, podemos observar una tendencia a la baja en el múltiplo de pasivo total a patrimonio neto debido principalmente a la baja registrada en el patrimonio.

El valor de 4.05 veces obtenido en junio 2023 significa que los pasivos totales de la compañía representan o constituyen 4.05 veces el patrimonio neto de esta.

A continuación, un detalle de los movimientos de las variables que intervienen directamente en el resultado de la razón de pasivo total a patrimonio.

- Disminución de los pasivos totales. A junio 2023 los pasivos totales decrecen -1.43% (-C\$61.46MM) y cierran el segundo trimestre de 2023 acumulando un saldo de C\$4,249.67MM. La disminución de los pasivos totales ocasiona que el múltiplo de pasivo total a patrimonio tienda a la baja.
- Aumento en el patrimonio. A junio 2023 el patrimonio aumenta 2.79% (C\$28.48MM) y cierra junio 2023 con un saldo de C\$1,048.78MM. La disminución del patrimonio ocasiona que el resultado del múltiplo de pasivo total a patrimonio tienda al alza.

La dinámica en el comportamiento de ambas variables da como resultado que el múltiplo de pasivo total a patrimonio tienda a la baja, puesto que la disminución de los pasivos es mayor que el aumento en el patrimonio.



2.2.4.3 Razón de endeudamiento financiero neto.

La razón de endeudamiento financiero neto es una medida que cuantifica la participación de los pasivos financieros netos de efectivo sobre el capital invertido. Esta razón financiera es calculada dividiendo los pasivos financieros netos de efectivo entre o sobre el capital invertido.

La obligación financiera neta de efectivo es calculada tomando el total de préstamos u obligaciones bancarias y/o financieras (incluyendo la porción tanto a corto plazo como a largo plazo de préstamos a como se presenta en el balance general consolidado) menos el efectivo y los equivalentes de efectivo.

El capital invertido por su parte es el saldo total que resulta al sumar el patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado más el pasivo financiero a largo plazo.

Endeudamiento	jun-22	jun-23
Pasivo Financiero neto / Capital invertido	117.38%	134.34%

El valor de 134.34% obtenido en junio 2023 significa que los pasivos financieros netos de efectivo representan o constituyen el 134.34% del capital invertido de la compañía.

A continuación, un detalle del comportamiento de las principales cuentas que intervienen en el resultado de la razón de pasivo financiero neto de efectivo sobre capital invertido.

- Aumento en el pasivo financiero neto de efectivo. A junio 2023 se observa un crecimiento del 3.57% (C\$86.54MM) en los pasivos financieros netos de efectivo, los cuales cierran el segundo trimestre del año 2023 registrando un saldo de C\$2,514MM. El aumento de los pasivos financieros netos ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza, lo que evidencia un mayor nivel de endeudamiento en relación con el capital invertido.
- Disminución en el capital invertido. A junio 2023 el capital invertido decrece -9.51% (-C\$196.76MM) y cierra el segundo trimestre del año 2023 con un saldo de C\$1,871.35MM. La baja del capital invertido ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza, lo que evidencia un mayor nivel de endeudamiento en relación con el capital invertido.

El efecto conjunto del aumento en el pasivo financiero neto de efectivo y la disminución del capital invertido dan como resultado que el indicador tienda al alza, lo que evidencia un mayor empleo de recursos externos en términos de pasivos financieros que ejercen una mayor presión sobre el capital.



2.2.5 Índices de actividad.

2.2.5.1 Rotación de las cuentas por cobrar.

La razón de la rotación de cuentas por cobrar es un índice financiero que cuantifica las "veces" que las ventas netas representan de las cuentas por cobrar, entre más alto sea significa una pronta recuperación o mayor rotación por parte de la empresa de sus cuentas por cobrar, lo que evidencia una cartera de clientes saludable.

Se obtiene por medio de un cociente que resulta de dividir el saldo de las ventas netas sobre el promedio de las cuentas por cobrar comerciales observadas en el período de análisis.

Actividad	jun-22	jun-23
Rotación de las cuentas por cobrar	13.20	11.54
Días de cuentas por cobrar	27	31

A junio 2023 la compañía muestra un deterioro o alargue en su razón de rotación de las cuentas por cobrar en relación con junio 2022, el valor de 11.54 veces obtenido en junio 2023 significa que la compañía "rota" o recupera sus cuentas por cobrar 11.54 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 31 días.

Una pronta recuperación de las cuentas por cobrar provee a la compañía una fuente de recursos operativos frescos y de bajo costo para el capital de trabajo, lo que mejora las posiciones de liquidez, el propio capital de trabajo y la rentabilidad general de la operación.

2.2.5.2 Rotación de inventarios.

La razón de rotación de inventarios es un índice financiero que cuantifica las "veces" que el costo de ventas representa de los inventarios, entre más alto sea significa una mayor rotación de los inventarios, considérese ventas.

Se expresa por medio de un cociente que resulta de dividir el costo de ventas del periodo de análisis sobre el promedio observado en el saldo de inventarios en este mismo periodo. A efectos de cálculo de este indicador se incluyeron las cifras de los inventarios propios del giro del negocio (excluyendo los materiales de empaque, repuestos e insumos y aditivos que en su conjunto son inventarios que no tienen naturaleza comercial).

Actividad	jun-22	jun-23
Rotación de inventarios	4.91	5.86
Días de inventario	73	61



A junio 2023 la compañía muestra una mejora en su razón de rotación de inventarios en relación con junio 2022, el valor de 5.86 veces obtenido en junio 2023 significa que la compañía "rota" o recupera sus inventarios 5.86 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 61 días.

Una pronta rotación de los inventarios provee a la compañía una fuente de recursos operativos frescos y de bajo costo para el capital de trabajo, lo que mejora las posiciones de liquidez, el propio capital de trabajo y la rentabilidad general de la operación.

2.2.5.3 Rotación del activo fijo.

Al igual que las demás razones de actividad que se aplican a los distintos tipos de los activos, la razón de rotación del activo fijo es una medida de actividad que cuantifica la eficiencia operativa y comercial de la empresa para explotar su capacidad instalada en términos de inmuebles, plantas y equipos.

Se expresa a través de un cociente que resulta de dividir los ingresos totales del periodo sobre el saldo promedio de inmuebles, plantas y equipos del mismo periodo.

Actividad	jun-22	jun-23
Rotación del activo fijo	4.1	5.3
Días de rotación del activo fijo	87	68

A junio 2023 la compañía muestra una mejora en su razón de rotación del activo fijo en relación con junio 2022, el valor de 5.3 veces obtenido en junio 2023 significa que la compañía "rota" o recupera su activo fijo 5.3 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 68 días (87 días a junio 2022).

2.2.5.4 Rotación del activo total.

La razón de rotación del activo total es una medida de actividad que cuantifica la capacidad de la empresa para explotar sus activos totales. Se expresa a través de un cociente que se obtiene de dividir los ingresos totales sobre el promedio de los activos totales, el resultado del indicador se expresa en "veces" y representa o significa las veces que las ventas netas representan de los activos totales.

Actividad	jun-22	jun-23
Rotación del activo total	1.47	1.69
Días de rotación del activo total	245	213





A junio 2023 la compañía muestra una leve mejora o recuperación en su razón de rotación del activo total en relación con junio 2022, el valor de 1.69 veces obtenido en junio 2023 significa que la compañía "rota" o recupera sus activos totales 1.69 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de 213 días (245 días en junio 2022).

2.3 Capitalización.

Modificaciones realizadas: Se incluye la última reforma al pacto social inscrita en mayo del corriente año 2023 y se actualiza el detalle de la Integración del capital social pagado a la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del prospecto.

Las fuentes de capitalización para los tres (3) últimos ejercicios fiscales han provenido de las siguientes fuentes.

- 1) La capitalización de las utilidades retenidas,
- 2) La revaluación de activos,
- 3) Asimismo, también se destacan los recursos provenientes de los montos colocados de la emisión de acciones preferentes suscrita en el mercado de valores nacional y objeto del presente prospecto.

En cuanto a la participación de capital extranjero, el capital social autorizado de Agri-Corp es de C\$956,176,000.00 dividido en 956,176 acciones con un valor C\$1,000.00 cada una, de las cuales 716,176 acciones son comunes y 240,000 acciones preferentes. Grain Hill Corporation es una sociedad constituida y domiciliada en la República de Panamá y es el accionista mayoritario de Agri-Corp siendo dueña de 476,169 acciones comunes, las cuales representan el 99.9985% de las acciones comunes suscritas y pagadas de Agri-Corp y el 93.5106% de la totalidad de acciones (comunes y preferentes) suscritas y pagadas de Agri-Corp, respectivamente.

Asimismo, a la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del prospecto la compañía no posee acciones en tesorería. Las fechas y montos de los aumentos de capital se indican en las certificaciones de las reformas autorizadas al pacto social.





Según la última reforma al pacto social autorizada en la sentencia del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega de fecha 8 de mayo del 2023, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Chinandega en fecha 24 de mayo del 2023, el capital social autorizado de la sociedad es novecientos cincuenta y seis millones ciento setenta y seis mil Córdobas (C\$ 956,176,000.00), integrado por setecientos dieciséis mil ciento setenta y seis (716,176) acciones comunes y doscientas cuarenta mil acciones preferentes (240,000), ambos tipos de acciones tienen un valor nominal de un mil Córdobas (C\$ 1,000.00) y podrán ser físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta en atención a la legislación que regula la materia. Todas las acciones en que se divide el capital son nominativas e inconvertibles al portador.

Con esta última reforma al pacto social se autoriza que las acciones preferentes que sean recompradas por el emisor queden disponibles para su venta a inversionistas en el mercado secundario, lo anterior a efectos de mantener el monto en circulación de las acciones preferentes según el monto autorizado de estas en el pacto social.

Un detalle de la composición accionaria de Agri-Corp a la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del prospecto se muestra a continuación.

Tipo de Capital	Capital autorizado				Capital pagado				Capital pagado / Total Capital Autorizado
	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%	
Capital común	716,176	C\$ 1,000	C\$ 716,176,000	74.90%	476,176	C\$ 1,000	C\$ 476,176,000	57.39%	49.80%
Capital preferente	240,000	C\$ 1,000	C\$ 240,000,000	25.10%	12,762	C\$ 1,000	C\$ 12,762,000	2.61%	1.33%
Totales	956,176		C\$ 956,176,000	100.00%	488,938		C\$ 488,938,000	100.00%	51.13%





3 Información sobre la empresa emisora.

3.1 Litigios legales de la sociedad.

A la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del prospecto informativo, la sociedad Corporación Agrícola, S.A. no se encuentra incurso en ningún litigio o proceso de carácter legal que pudiera repercutir en los resultados de la compañía o que de resultar adversos pudiesen tener un efecto negativo en su negocio o condición financiera, o que pudiesen ocasionar algún incumplimiento en sus obligaciones de acuerdo con los términos y condiciones de los valores emitidos.

Asimismo, tanto los accionistas como el personal directivo y principales funcionarios de la compañía, a la fecha, no son parte activa ni pasiva de ningún litigio legal en proceso.

Se exceptúan de estas declaraciones, litigios rutinarios, incidentales al giro ordinario del negocio. Igualmente, a la fecha, Corporación Agrícola está al día con todas sus obligaciones fiscales, tanto con el Gobierno Central como con la Alcaldía de Managua.

3.2 Subsidiarias de Agri-Corp.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de las compañías subsidiarias de Agri-Corp.

A continuación, se presenta el detalle de las compañías subsidiarias de Agri-Corp tomado de la nota cinco (5) de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2022.

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de		Actividad principal
		La compañía	Participaciones no controladoras	
Nicasal, S.A.	Nicaragua	50%	50%	Maquila y venta de sal procesada
IP Management Company, S.A.	Panamá	100%	-	Administración de software contable SAP.

No hubo cambio en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.





3.2.1 Sobre la desconsolidación de la subsidiaria: "Industrias San Francisco, S.A. (ISF)" en el año 2022.

- Fundamento para la opinión calificada (tomado del informe de los auditores independientes del periodo 2022).

La Junta Directiva de Accionistas No. 494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre del 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión es de C\$ 49,850,500 y se presenta al costo como activos financieros disponibles para la venta.

Los estados financieros consolidados del año 2022 no incluyen las cifras de esta subsidiaria, la cual presenta saldo (no auditados) de activos, pasivos y patrimonio por C\$ 282,721,867, C\$ 298,258,637 y C\$ (15,536,770) respectivamente, así como una pérdida neta por el año que terminó en esa fecha de C\$ (118,290,259). De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse debido a que es controlada por Corporación Agrícola, S.A.

- Estado de la operación de venta de "Industrias San Francisco, S.A. (ISF)", tomado del hecho relevante de fecha 25 de julio del corriente 2023.

La decisión de vender "Industrias San Francisco, S.A. (ISF)" se tomó fundamentada en las siguientes razones:

- Fortalecer la situación financiera de Agri-Corp;
- Reenfocar el negocio;
- Obtener sinergia entre las diferentes compañías del grupo;
- Incrementar la contribución a la generación de valor;
- Aprovechar el interés de compradores extranjeros y nacionales relacionados al negocio de producción de huevos.

En cumplimiento con el mandato antes referido, Agri-Corp inició la gestión de venta de Industria San Francisco y, por lo tanto, reclasifico en esa fecha el saldo de la inversión en Industria San Francisco como activos disponibles para la venta dentro de su balance general. Desde esa fecha, Agri-Corp ha impulsado un plan intensivo de venta, el cual ha sido compartido y discutido con potenciales compradores. A la fecha se ha tenido un avance importante en las negociaciones con los compradores interesados y se estima que la transacción de venta se formalizará en el último trimestre del año 2023, procediendo en esa fecha a dar de baja el activo disponible para la venta y reconocer en resultados la venta; todo ello dentro del periodo contable sobre el que se informa. En el caso que la venta se efectuó con fecha posterior al año 2023, Agri-Corp consolidará temporalmente esta inversión hasta que la venta se materialice.





3.3 Propiedades, plantas y equipos.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de los inmuebles, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2022 según las cifras auditadas de ese período y se actualiza el detalle de las pólizas de seguro contratadas para el año 2023.

Al 31 de diciembre del 2022, según cifras de los estados financieros auditados de Agri-Corp y sus subsidiarias, el valor en libros de los Inmuebles, plantas y equipos, netos de depreciación representa el 32.07% de los activos totales de la compañía, y se componen de la siguiente manera:

Corporación Agrícola, S.A.
Detalle de los Inmuebles, Plantas y Equipos al 31 de Diciembre 2022*

Tipo de activo	Valor en libros al 31/12/2022	Activos	Activos	Depreciación	Activos	Depreciación	Valor en libros al 31/12/2022	Porcentaje al patrimonio (2022/2022)
Inmuebles construidos	CS 641,082,463	CS 2,119,507	CS 12,172,710	CS 119,507,453	CS 22,531,823	CS 27,769,326	CS 695,243,590	25.07%
Inmuebles en proceso de construcción	CS 270,812,842	CS 40,006,579	CS 20,454	CS 218,680,243	CS 333,136,762	CS 362,276,636	CS 445,867,677	26.49%
Equipo de fabricación, rodillos / repara	CS 37,435,303	CS 6,744,341	CS -	CS 117,576,094	CS -	CS 14,306,630	CS 37,471,622	1.34%
Mobiliario y equipo de oficina	CS 6,408,512	CS 464,889	CS -	CS 146,776	CS 27,047	CS 12,943,840	CS 5,525,786	0.40%
Maquinaria pesada	CS 40,807,707	CS -	CS -	CS 1,155,304	CS -	CS 146,458	CS 4,415,745	0.53%
Maquinaria pesada	CS 34,418,272	CS 3,326,551	CS -	CS -	CS -	CS 14,031,138	CS 33,732,625	0.82%
Otros activos fijos	CS 25,778,848	CS 4,297,238	CS 282,087	CS 75,844,818	CS 493,523	CS 18,374,275	CS 15,176,764	0.54%
Equipo de comput	CS 8,579,637	CS 5,532,162	CS -	CS 165,613	CS -	CS 14,787,265	CS 6,365,618	0.52%
Maquinaria y propiedades en el exterior	CS 4,890,530	CS 687,074	CS -	CS 12,742,539	CS -	CS 270,653	CS 2,842,719	0.17%
Activos	CS 803,680,750	CS -	CS -	CS 108,666,734	CS -	CS -	CS 824,048,267	28.80%
Contribuciones en proceso	CS 331,321,272	CS 26,621,279	CS 11,154,308	CS 17,602,680	CS 1304,725,584	CS -	CS 465,925,549	1.02%
Total	CS 1,815,822,320	CS 90,507,380	CS 13,725,755	CS 137,012,125	CS 23,207	CS 332,534,758	CS 1,875,633,092	33.17%

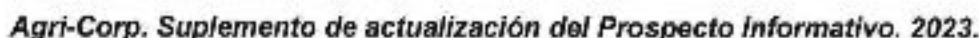
* Fuente: Detalle general de la Nota N° 31 de la forma de los estados financieros auditados del período 2022.

La Corporación es líder en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo en Nicaragua, atiende a más de 15,000 puntos de venta en el país, posee 4 plantas industriales de arroz, 3 centros de distribución, 3 centros de secado y almacenamiento y 1 planta procesadora de sal.

Para el año 2023, la Corporación posee seguros sobre activos fijos hasta por un monto total asegurado de US\$138.27 millones, saldo que incluye pólizas de seguro de riesgo de incendios a activos fijos, póliza de violencia política y pólizas de vehículos, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:





Página 57 de 316, Prospecto Informativo



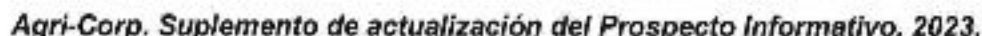


Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2023.

DESCRIPCIÓN	CONTENIDO	Moneda	CANTIDAD/VALOR	DETALLE
ACTIVO FIJO (NETO)	Terreno de cultivo, infraestructura, maquinaria, equipo de oficina, vehículo, mobiliario, etc.	Costo de terreno	5	4,000.00
		Costo de infraestructura	5	4,000.00
		Costo de maquinaria	5	10,000.00
		Costo de equipo de oficina	5	10,000.00
		Costo de vehículo	5	10,000.00
		Costo de mobiliario	5	10,000.00
		Costo de otros activos	5	10,000.00
		Costo de depreciación	5	10,000.00
		Costo de amortización	5	10,000.00
		Costo de revalorización	5	10,000.00
		Costo de otros cambios	5	10,000.00
		Costo de otros ajustes	5	10,000.00
		Costo de otros ajustes	5	10,000.00
		Costo de otros ajustes	5	10,000.00
		Costo de otros ajustes	5	10,000.00
ACTIVO PASIVO (NETO)	Capital de trabajo, deuda, pasivos, etc.	Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
ACTIVO PASIVO (NETO)	Capital de trabajo, deuda, pasivos, etc.	Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00
		Capital de trabajo	5	10,000.00
		Deuda	5	10,000.00
		Pasivos	5	10,000.00





Página 61 de 316. Prospecto Informativo





4 Resultados de la operación y financieros e Información prospectiva (opinión de la gerencia).

4.1 Resultados de la operación.

Modificaciones realizadas: Se actualizan los comentarios referentes a los resultados de la operación de las compañías Agri-Corp y NICASAL correspondientes al periodo 2022.

4.1.1 Agri-Corp & Subsidiarias.

Desde sus inicios Agri-Corp ha podido superar sus desafíos y actualmente se posiciona como líder en el procesamiento, distribución y comercialización de alimentos básicos, preparados y productos de consumo masivo en el país.

El negocio de distribución sigue marcando pautas de crecimiento con la incorporación de nuevas líneas de negocio, acondicionamiento de los Centros de Distribución para el manejo de portafolio de productos diversificados y la optimización de la cobertura y visitas de clientes. Agri-Corp ha venido diversificando sus líneas de productos, trayendo consigo una plataforma de suministros derivados del arroz y otros subproductos.

Una de las ventajas para Agri-Corp es su presencia a nivel nacional donde cuenta con un amplio portafolio de distribuidores mayoristas, supermercados y más de 17,700 puntos de ventas a lo largo de todo el territorio nacional. Agri-Corp ya es una comercializadora de referencia nacional.

4.1.1.1 Comparativo de resultados reales (auditados) y proyectados del periodo 2022.

A continuación, se presenta un análisis de los resultados de Agri-Corp & Subsidiarias en el año 2022 (cifras auditadas) contra las cifras proyectadas para ese mismo año.

Conceptos	Real 2022 (Auditado)		Proyectado 2022		Diferencias (Real vs. Proyectado)	
	US\$	%	US\$	%	US\$	%
Ingresos por ventas	\$ 232,516,170	100.0%	\$ 220,233,143	100.0%	\$ 12,283,027	5.58%
Costo de ventas	\$ -107,522,016	-85.0%	\$ -106,430,022	-84.7%	\$ 11,092,004	5.95%
Utilidad bruta	\$ 124,994,154	53.5%	\$ 113,803,121	51.3%	\$ 11,191,033	9.0%
Gastos operativos	\$ -23,391,025	-10.1%	\$ -22,063,613	-10.0%	\$ -1,327,412	6.02%
Utilidad operativa	\$ 101,603,129	43.5%	\$ 91,739,508	41.6%	\$ 9,863,621	9.7%
Gastos financieros & otros	\$ -9,924,455	-4.3%	\$ -7,322,892	-3.3%	\$ -2,601,563	25.53%
Utilidad antes de IR	\$ 91,678,674	39.4%	\$ 84,416,616	38.2%	\$ 7,262,058	8.2%
Impuesto sobre la renta	\$ -1,399,908	-0.6%	\$ -3,090,498	-1.4%	\$ 1,690,590	16.42%
Utilidad neta	\$ 89,278,766	38.8%	\$ 81,326,118	36.8%	\$ 7,952,648	9.0%



- **Aumento en los Ingresos por ventas.**

Las ventas en el 2022 fueron U\$12.28MM mayores a lo proyectado, reflejando un crecimiento del 5.58% respecto al plan, y 16.43% respecto al año 2021. En medio de un contexto inflacionario, se consiguió un crecimiento del 42.3% (comparado respecto al año 2021) en la venta de productos adquiridos; lo cual se explica por una oferta de productos cuya relación costo-valor fue más competitiva y congruente con las expectativas del mercado y por la inclusión de nuevas categorías de productos, resaltando la exportación de frijoles rojos a Estados Unidos de América en el último trimestre del año.

- **Costo de ventas por encima de lo proyectado.**

El costo de ventas aumentó en U\$11.09MM respecto al plan, lo cual significó un incremento de 30 puntos base (84.95% real vs. 84.65% proyectado en términos porcentuales sobre las ventas). Esta consistencia, que en forma general se observa en el Costo de Ventas como porcentaje de las Ventas, se registra en todas las categorías: Representaciones de Alimentos & Bebidas, Representaciones de Harina de Trigo y Representaciones Especiales (Tabaco); exceptuando en la categoría Arroz Clasificado en la cual el costo de ventas unitario observa un incremento real en el año analizado debido a los costos volátiles de la granza importada. En general, se reafirma que el aumento en los Costos de Venta, incluyendo los del Arroz Clasificado, fue en gran parte un reflejo del aumento inflacionario de los costos de producción y de ventas. Es por ello, que el crecimiento de las ventas explicado por la inflación no significó un aumento relevante en la utilidad bruta. En el mismo orden, no obstante, conviene resaltar dentro de este punto que Agri-Corp realizó una actualización de su modelo de negocio de arroz, diseñando una estrategia de compra de materias primas más orientada al mercado interno, optimizando su capacidad de producción industrial y afianzando una segmentación más definida de sus mercados meta del arroz.

- **Aumento en las utilidades brutas.**

La utilidad bruta fue U\$1.19MM (3.52%) mayor a la proyectada (U\$35MM reales vs. U\$33.80MM proyectados), en porcentaje sobre ventas real 2022 fue del 15.0%, menor al 15.3% según el plan. El Margen Bruto de Representaciones de Alimentos & Bebidas se mantuvo constante y el de Arroz Clasificado disminuyó levemente. Aunque se registró un crecimiento real en la Utilidad Bruta de Arroz Clasificado de U\$0.62/qq respecto al año 2021, no se logró alcanzar la meta del Plan (U\$7.36 vs. U\$7.89), y este margen fue insuficiente para compensar la disminución en ventas de 28,503 qq respecto al plan y el aumento en sus costos unitarios de U\$0.89/qq (Real vs. Plan).

- **Eficiencia operativa.**

En el año 2022, la inflación de los precios del combustible tuvo un efecto multiplicador en los costos y gastos de la gestión operativa del negocio, traduciéndose en un aumento de US\$1.33MM en relación con el gasto proyectado. De este aumento, más del 75% corresponde a gastos relacionados a fletes & transporte y otros gastos variables relacionados al aumento de las ventas de representaciones varias. En vista de ello, el gasto en relación con las ventas creció de 10% proyectado a 10.06% real en 2022; no obstante, disminuyó respecto al año 2021 (10.88%), lográndose mantener la eficiencia operativa de los gastos en relación con las ventas.

- **Leve deterioro en las utilidades operativas.**

La utilidad operativa fue U\$137K menor a la proyectada debido principalmente a que el aumento inflacionario registrado en los gastos operativos no pudo compensarse con la utilidad bruta obtenida por las razones mencionadas.

- **Gastos financieros, cambiarios y otros.**

Los gastos financieros, cambiarios y otros fueron U\$2.6MM mayores a lo proyectado debido a los aumentos observados en los tipos de interés. En el próximo año, el gasto financiero se espera reducir debido a la amortización de la deuda de largo plazo (asociada principalmente a las inversiones en CAPEX y no a la gestión operativa) y la disminución de la tasa de devaluación monetaria (política monetaria del Banco Central de Nicaragua).

- **Utilidad antes de impuestos.**

La utilidad antes del impuesto sobre la renta (IR) fue U\$2.7MM por debajo de la proyectada, como resultado del impacto de los gastos financieros, cambiarios y los otros gastos, principalmente.

- **Alivio en el impuesto sobre la renta.**

El impuesto sobre la renta (IR) fue U\$2.65MM menor a lo proyectado, que era de U\$3.99MM, aunque en relación con las ventas la participación bajo pasando de 1.81% proyectada a 0.58% real.

- **Positiva utilidad neta.**

En resumen, en 2022 Agri-Corp & Subsidiarias obtuvo una utilidad neta de U\$338K versus U\$426K pronosticada, es decir obtuvo un cumplimiento del 80% de la meta prevista para el período.

4.1.1.2 Comparativo de los resultados reales 2022 contra 2021.

A continuación, se presenta un análisis de los resultados de Agri-Corp & Subsidiarias en el año 2022 contra las cifras obtenidas en el año 2021 (cifras auditadas).

Conceptos	2021			2022			Δ 2022-2021	
	US\$	%/VN	%/UB	US\$	%/VN	%/UB	US\$	%
Ventas Netas	\$ 199,888,481	100.0%		\$ 232,516,570	100.0%		\$ 32,627,888	16.4%
Costo de Ventas	\$ 167,703,794	84.0%		\$ 197,522,916	85.0%		\$ 29,819,122	17.6%
Utilidad Bruta	\$ 31,994,687	16.3%	100.0%	\$ 34,993,654	15.0%	100.0%	\$ 2,998,966	9.4%
Gastos Operativos	\$ 21,732,874	10.9%	67.9%	\$ 23,391,029	10.1%	66.8%	\$ 1,658,155	7.6%
Gastos de Mercadeo y Ventas	\$ 13,045,051	6.5%	40.8%	\$ 14,285,351	6.1%	40.0%	\$ 1,220,299	9.4%
Gastos de Administración	\$ 3,957,848	2.0%	12.4%	\$ 3,906,601	1.7%	11.3%	\$ -11,247	-0.3%
Gastos de Tráfico y Almacenes	\$ 4,729,985	2.4%	14.8%	\$ 5,179,077	2.2%	14.8%	\$ 449,112	9.5%
Utilidad Operativa	\$ 10,261,813	5.1%	32.1%	\$ 11,602,424	5.0%	33.2%	\$ 1,340,611	13.1%
Gastos Financieros y OI&E	\$ 7,659,437	3.8%	23.9%	\$ 9,524,455	4.1%	28.4%	\$ 2,265,019	25.6%
Utilidad Antes de Impuestos	\$ 2,602,376	1.3%	8.1%	\$ 1,677,969	0.7%	4.8%	\$ -924,407	-35.5%
Resultados en compañías asociadas	\$ 42,655	0.0%	0.1%	\$ 75,654	0.0%	0.2%	\$ 32,999	77.4%
Impuesto sobre la Renta	\$ 1,786,511	0.9%	5.6%	\$ 1,415,562	0.6%	4.0%	\$ -370,949	-20.8%
Utilidad Neta	\$ 858,520	0.4%	2.7%	\$ 338,060	0.1%	1.0%	\$ -520,460	-60.6%
D&A	\$ 4,717,940	2.4%	14.7%	\$ 3,646,304	1.6%	10.4%	\$ -1,071,635	-22.7%
EBITDA	\$ 14,979,753	7.5%	46.8%	\$ 15,248,738	6.6%	43.5%	\$ 268,985	1.8%
Endeudamiento	79.7%			80.5%				
Razón de Circulante	1.00			1.01				

- Aumento del 9.4% en la utilidad bruta por incremento en las ventas a pesar del aumento en el costo de ventas.
- Mayor eficiencia operativa. En 2022 los gastos operativos representan 66.80% de las utilidades brutas (67.90% en 2021).
- Aumento del 13.10% en la utilidad operativa.
- Disminución en la utilidad antes de impuestos.
- Disminución en la utilidad neta.



4.1.1.3 Contribuciones de las inversiones en proyectos industriales en el periodo 2022.

En términos de las inversiones en proyectos industriales, a continuación, presenta un detalle del aporte de los proyectos industriales en el periodo 2022.

AgriCorp

Desempeño de proyectos industriales
Acum-Diciembre 2022 (Cifras en US\$)

		YTD-2022		YTD-2022		YTD-2022	
		Real		Plan		Variación	
Nuevas Plantas Industriales							
Volumen							
Acete AgriOil	t	499.9		520.0		-325	
Arroz entero reconstituido	qqq	83,991		136,052		-52,161	
Contribución al margen:							
Planta de Acete de Arroz		374,048.58	748.24	402,184.96	485.73	-28,136.37	262.51
Planta Extrusora de Arroz (ahorro en costos)		1,073,183.24	12.78	1,108,400.00	8.15	-35,216.76	4.63
Planta de Energía de Biomasa (ahorro en costos)		-310,353.48		198,990.17	0	-509,343.65	
Total Contribución al margen		1,136,878.35		1,709,575.13		-572,696.78	
% de Cumplimiento del Plan						66.5%	

AgriCorp

Desempeño de proyectos industriales
Acum-Junio 2023 (Cifras en US\$)

		YTD-2023		YTD-2022		YTD-2022	
		Real		Plan		Variación	
Nuevas Plantas Industriales							
Volumen							
Acete AgriOil	t	742.7		530.3		-288	
Arroz entero reconstituido	qqq	46,871		70,474		-23,603	
Contribución al margen:							
Planta de Acete de Arroz		166,506.71	687.68	218,782.49	601.09	-151,875.78	86.99
Planta Extrusora de Arroz (ahorro en costos)		555,932.70	11.86	575,000.00	8.17	-20,067.30	3.69
Planta de Energía de Biomasa (ahorro en costos)		-7,533.16		103,841.16	0	-111,474.32	
Total Contribución al margen		715,206.25		998,623.65		-283,417.40	
% de Cumplimiento del Plan						71.6%	



4.1.1.4 Integración de las ventas a septiembre 2023 (cifras internas)3.

Desde la perspectiva de los productos, la integración de las ventas consolidadas de Agri-Corp & Subsidiarias al 30 de septiembre de 2023, según cifras internas de la compañía, se muestra a continuación:

Item	Descripción	sep-22	sep-23	Variación (C\$)	Variación (%)
1	Arroz procesado	C\$ 3,015,946,978	C\$ 3,625,878,171	C\$ 609,931,193	20.22%
2	Harina de Trigo	C\$ 608,014,551	C\$ 757,380,327	C\$ 149,374,776	24.57%
3	Subproductos de arroz	C\$ 262,169,194	C\$ 283,679,035	C\$ 21,509,841	8.20%
4	Harina de Maíz	C\$ 177,982,929	C\$ 184,004,943	-C\$ 13,977,986	-7.85%
5	Granza	C\$ 32,116,850	C\$ 21,492,384	-C\$ 10,624,466	-33.08%
6	Azúcar	C\$ 57,534,648	C\$ 63,560,193	C\$ 6,025,545	10.47%
7	Sal	C\$ 158,449,531	C\$ 257,902,269	C\$ 99,452,738	62.77%
8	Cereales	C\$ -	C\$ 973,605	C\$ 973,605	
9	Frijoles	C\$ 40,198,818	C\$ 199,617,733	C\$ 159,418,915	396.58%
10	Otros	C\$ 1,581,203,897	C\$ 1,518,593,733	-C\$ 62,610,164	-3.96%
	Totales	C\$ 5,933,617,397	C\$ 6,893,091,393	C\$ 959,473,996	16.17%

4.1.1.5 Opinión de la administración para los resultados esperados para el año 2023.

Durante el período 2016-2023 la empresa Agri-Corp atravesó un período de transformación o diversificación de su modelo de negocios, el cual estaba contenido en su Plan Estratégico, a fin de garantizar la sostenibilidad futura de su modelo de negocio.

Resultado de esta transformación, Agri-Corp se mantiene como el competidor más importante y de mayor tamaño en el país en la venta de arroz clasificado, con presentaciones diferenciadas por su mejor calidad y conveniencia, pero también es una de las distribuidoras comerciales más competitivas a nivel nacional, enfocada principalmente en las marcas y productos de consumo de rápida rotación (Alimentos & Bebidas), así como una empresa más diversificada en la producción industrial de derivados e ingredientes de valor agregado del arroz, presentando en este segmento un potencial de crecimiento todavía aún mayor.

En definitiva, Agri-Corp es una empresa que ha desarrollado una cultura resiliente a lo largo de su organización, que le ha permitido adaptarse a los cambios que se presentan en el mundo actual. Esto le ha permitido diseñar un modelo de negocio rentable y competitivo y con un potencial de crecimiento a futuro, que surge sin mayor dificultad del uso de todos sus recursos, y que le permite disponer de las bases de activos necesarias para nuevas transformaciones y mejoras a futuro.



• Marco General

A nivel nacional, en el año 2023 Nicaragua registra una lenta recuperación económica, con un IMAE (Índice Mensual de Actividad Económica) proyectado del 3.6% anual por lo que el PIB se estima similar a esta cifra, y una tasa de inflación acumulada del 7.46%, aunque en los bienes relacionados a los Alimentos y Bebidas es del 9.0%. El país registra una importante caída de la Inversión Extranjera Directa (65% respecto a la inversión del año pasado) aunque esto es compensado en gran parte por el aumento extraordinario de las remesas provenientes del exterior, -debido al aumento de la migración al extranjero- y por el sostenimiento de la inversión pública en infraestructura social.

En el contexto global, los precios internacionales de las materias primas agrícolas muestran este año una mayor estabilidad respecto al comportamiento extremadamente volátil de los años anteriores, con una ligera tendencia a la baja en los precios en el 2do. Semestre, lo cual favorece la expectativa de un mejor desempeño de los márgenes de ventas y de los precios de venta de Agri-Corp. El precio del petróleo (referencia WTI) muestra también una baja respecto al comportamiento del año anterior.

En este contexto, en 2023 Agri-Corp registra un desempeño que finalizará según lo estimado por encima de la utilidad neta del plan. Dicho estimado se justifica en base a los siguientes supuestos:

Agri-Corp & Subsidiarias Estado de resultados (Pronóstico) a Diciembre 2023

Concepto	Pronóstico 2023		Plan 2023	
	U\$	%	U\$	%
Ingresos por ventas	\$ 251,580,957	100.00%	\$ 253,351,718	100.00%
Costo de ventas	\$ -213,889,108	-85.02%	\$ -214,790,116	-84.78%
Utilidad bruta	\$ 37,691,849	14.98%	\$ 38,561,602	15.22%
Gastos operativos	\$ -23,604,581	-9.38%	\$ -23,631,193	-9.33%
Utilidad operativa	\$ 14,087,268	5.60%	\$ 14,930,408	5.89%
Gastos financieros & otros	\$ -6,274,658	-2.49%	\$ -6,501,803	-2.57%
Utilidad antes de IR	\$ 7,812,610	3.11%	\$ 8,428,605	3.33%
Impuesto sobre la renta	\$ -4,449,885	-1.77%	\$ -7,681,573	-3.03%
Utilidad neta	\$ 3,362,725	1.34%	\$ 747,032	0.29%

Nota: Pronostico 2023 elaborado a partir de datos reales a Septiembre 2023



- **Ventas:**

Los ingresos por ventas de Productos de Consumo (principalmente Alimentos & Bebidas), registrarán un sobrecumplimiento del 26% respecto al Plan. Este comportamiento es consecuencia de una mayor capacidad de distribución comercial de Agri-Corp, gracias a sus inversiones en infraestructura de logística, un nivel de cobertura de mercado bastante amplio y costos de distribución competitivos, lo cual les ha permitido a los proveedores de dichos productos aumentar sus ventas a través de la representación de Agri-Corp, manteniendo un precio competitivo de sus productos.

En contrapartida, las ventas de Productos de Conveniencia (Tabaco y Cervezas), reflejarán –según lo estimado–, una variación negativa del 30% sobre las metas del Plan, afectado por el aumento del impuesto IECT al Tabaco y el surgimiento de un mercado informal de productos del tabaco evasivo al pago de impuestos. El aumento en el impuesto IECT fue revertido a partir de marzo 2023, pero la recuperación del mercado ha sido más bien lenta.

No obstante, en resumen, los ingresos totales por venta de Representaciones en ambos grupos, crecerá en un 6% mayor al Plan.

En la categoría del Arroz, la empresa espera facturar un 5% más de lo proyectado en el Plan, aunque a nivel de margen bruto no se lograron cumplir los objetivos del Plan. La causa de la variación se debe a un aumento de la oferta de arroces de inferior calidad y precios más bajos en el mercado informal, que afectan las ventas en el segmento de menor poder adquisitivo.

Esta tendencia se viene contrarrestando mediante la importación de arroz en granza de los EE.UU. cuyo costo relativo es menor al de la granza nacional, pero dado los precios internacionales comparativamente altos que todavía persistieron en el primer semestre y los contratiempos en el aprovisionamiento de materia prima debido a la logística de transporte (mayores tiempos de entrega, costos aduaneros, seguros), no fue posible una posición más competitiva durante el primer semestre, pero se proyecta un mejoramiento de dichas condiciones para los meses que faltan para completar el año.

- **Gastos Operativos:**

Se estima un aumento del nivel de gastos operativos en función del incremento de las ventas de Representaciones. Entre los rubros que se consideran sensibles a dicho aumento se incluyen los Servicios de Terceros (personal externo dedicado a tareas relacionadas a la venta y la logística comercial), Publicidad y Propaganda, Cargue y Descargue, Mantenimiento y Reparación de Equipo Rodante y la provisión para Cuentas Incobrables, entre los más relevantes.





- **Gastos Financieros:**

A pesar del aumento en las ventas, que conlleva a un mayor uso de capital de trabajo y por tanto de endeudamiento, el gasto financiero se proyecta mantener dentro de lo estimado en el Plan. Dicho resultado es reflejo de niveles de inventario de materia prima más bajos que los previstos en el Plan, aunque también incide la disminución de la tasa de devaluación monetaria del 2% al 1% anual a partir de febrero de este año. En el año 2024 el gobierno anunció una tasa de devaluación nula, es decir, un tipo de cambio fijo.

- **Impuestos:**

La tasa impositiva promedio de Agri-Corp para el cierre de este año se proyecta similar a la actual, 1.8%/Ventas, aunque el gobierno impulsa un cambio en la aplicación de este tributo que posiblemente signifique un aumento de dicha tasa. Este cambio podría afectar los resultados esperados a nivel de utilidad neta de este año

4.1.2 NICASAL

A continuación, se presenta una estimación de las ventas (en quintales y en córdobas por quintal) del año 2023, elaborada a partir de los datos reales a junio 2023, más las estimaciones del segundo semestre del año.

De acuerdo con la administración de la compañía, los resultados obtenidos son acordes a la situación socio económica del país, que a pesar de las crisis económica y financieras y la baja en el poder adquisitivo de los consumidores no han afectado el volumen de ventas logrado a junio 2023 ni afectado su proyección esperada del segundo semestre.

	Año 2022	Año 2023	Variación
Volumen ventas QQ's	312,745	343,792	31,047
Ventas Nacionales	233,070	266,843	33,774
Ventas Exportación	79,675	76,948	- 2,727
Cifras en C\$ x QQ			
Ingresos	C\$ 302.82	C\$ 319.92	C\$ 17.10
Costo Molienda	C\$ 96.20	C\$ 100.05	C\$ 3.85
Costo Empaque	C\$ 100.96	C\$ 110.22	C\$ 9.26
Ajuste Costo de Venta	C\$ 2.43	-C\$ 2.92	-C\$ 5.35
Gastos	C\$ 85.69	C\$ 82.05	-C\$ 3.64
Almacenamiento	C\$ 6.95	C\$ 12.44	C\$ 5.49
Total Egresos	C\$ 292.23	C\$ 301.84	C\$ 9.61
Utilidad x QQ	C\$ 10.59	C\$ 18.08	C\$ 7.49





VENTAS: Se puede observar que el volumen total esperado de ventas para el año 2023 (cifras reales a junio 2023 más las estimaciones del segundo semestre del año) aumenta en 31K QQ en relación con el volumen real total obtenido en el año 2022, lo cual indica un crecimiento del 10% sobre el volumen alcanzado en el año 2022,

Esta variación en el volumen anual esperado en el año 2023 arroja un crecimiento en las ventas mensuales promedio (en quintales) pasando de 26K QQ en 2022 a 28.6K QQ promedio mensual en el año 2023.

PRODUCTIVIDAD E INVERSIONES: Con las inversiones del año 2022 y 2023 en equipos industriales e infraestructura la Planta Industrial ha logrado optimizar los costos de producción con una ligera disminución en la productividad que paso de 98.95 QQ/h en 2022 a 95.44 QQ/h hasta julio 2023 esperando que para el cierre del año 2023 se alcance la misma productividad del 2022.

Con relación a las inversiones, la empresa está actualmente en proceso de ejecución de su plan de inversiones del año 2023 que se terminará de ejecutar en el segundo semestre del año, las cuales alcanzarán un monto total de U\$ 450,000.00

A continuación, se presenta un detalle de las fuentes y los destinos del plan de inversiones de NICASAL del año 2023.

Fuentes

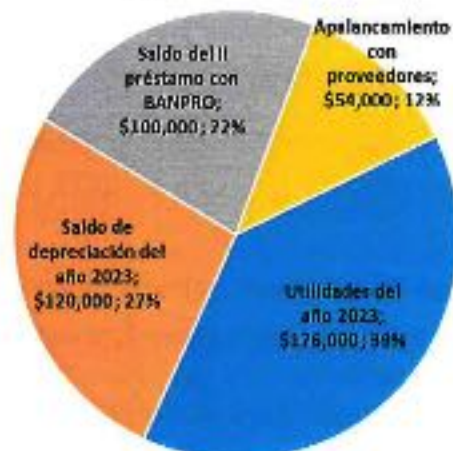
Item	Fuentes de las inversiones 2023	Monto
1	Utilidades del año 2023	\$ 175,000
2	Saldo de depreciación del año 2023	\$ 120,000
3	Saldo del II préstamo con BANPRO	\$ 100,000
4	Apalancamiento con proveedores	\$ 54,000
	Gran total	\$ 450,000

Destinos

Item	Destinos de las inversiones 2023	Monto
1	Edificio y Bodega	\$ 165,322
2	Almacenamiento	\$ 159,426
3	Maquinaria y equipo	\$ 125,252
	Gran total	\$ 450,000



Fuentes del plan de inversiones 2023



Destinos del plan de inversiones 2023



RESULTADOS FINANCIEROS Y UTILIDADES: Los incrementos realizados en los precios de venta en conjunto con el sostenimiento de los índices de productividad, como resultado de las Inversiones realizadas, han mejorado los resultados de la compañía.

A continuación, presentamos el siguiente cuadro de resultados esperados del año 2023 construido a partir de los datos reales del primer semestre 2023 más la proyección esperada del segundo semestre, que incluye la optimización de costos, productividad e inversiones:

Descripción	Año 2022	Año 2023	Variación	
			C\$	%
Ventas (Quintales)				
Volúmen ventas sal seca (Quintales)	312,744	343,792	31,048	9.9%
Volúmen ventas sal húmeda (Quintales)	52,507	32,291	-20,215	-38.5%
Ventas totales (Quintales)	365,251	376,083	10,832	3.0%
Ingresos (C\$)				
Ingresos sal seca	C\$ 133,945,735	C\$ 173,246,794	C\$ 39,301,059	29.3%
Ingresos sal húmeda	C\$ 7,073,021	C\$ 6,222,474	-C\$ 850,546	-12.0%
Ingresos totales	C\$ 141,018,755	C\$ 179,469,268	C\$ 38,450,513	27.3%
Costos de producción (C\$)				
Costos de producción sal seca	C\$ 101,661,516	C\$ 134,536,862	C\$ 32,875,346	32.3%
Costos de producción sal húmeda	C\$ 5,890,103	C\$ 6,026,885	C\$ 136,782	2.3%
Gastos operativos y financieros	C\$ 28,977,230	C\$ 37,487,139	C\$ 8,514,909	12.1%
Total costos y gastos (C\$)	C\$ 136,528,849	C\$ 178,050,886	C\$ 41,522,037	30.4%
Resultados finales (C\$)				
Resultado final sal seca	C\$ 3,311,989	C\$ 6,222,793	C\$ 2,910,804	87.9%
Resultado final sal húmeda	C\$ 1,182,918	C\$ 195,589	-C\$ 987,329	-83.5%
Resultados finales del año	C\$ 4,494,906	C\$ 6,418,382	C\$ 1,923,475	42.8%



5 Directores, personal gerencial y empleados.

5.1 Directores y personal gerencial.

5.1.1 Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle del personal gerencial de Agri-Corp.

Nombre del Ejecutivo	Experiencia
Ing. Hugo Abello Barfi Gerente País	Ingeniero Industrial graduado de la Universidad Javeriana de Colombia. El Ing. Abello cuenta con 23 años de experiencia profesional en reconocidas empresas multinacionales. En British American Tobacco trabajó 18 años, llegando a ocupar el cargo de Gerente País de Honduras, El Salvador y Nicaragua. También laboró en Dow Chemical Company en Colombia y Seagrams Wine and Spirits en México, ocupando cargos gerenciales en Cadena de Suministros y Trade Marketing.
Lic. Ruth López López. Gerente Administrativo Financiero	Lic. en Contabilidad Pública y Finanzas en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Seminarios de Alta gerencia en (INCAE), Introducción al código tributario de Nicaragua, entre otros. Ha sido Contador General de CECASA, Gerente Financiero Administrativo en COMERSA, Gerente Financiero administrativo de Agri-Corp, entre otros.
Lic. Francisco Navarro. Gerente de Compras & Gerente Industrial	Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo de la Universidad Interamericana en Costa Rica. Ha laborado como: Gerente de Trilla en Arrocin (Industrias Nacionales Agrícolas, S.A.), Gerente Administrativo en Industrias Gemina, S.A, entre otros.
Lic. Modesto Sandino. Gerente de Logística, Distribución y Comercialización	Licenciado en Administración Industrial en UCA, Postgrado en Gerencia de Mercadeo y publicidad en la Universidad Thomas More, Seminarios en Integración de Equipos Gerenciales (INCAE), los diez pasos de las ventas (ICEMV), entre otros. Ha sido Ejecutivo de cuentas en Emjay Corporation Milwaukee, Wisconsin, Gerente de ventas en GEMINA, entre otros.
Lic. Karla Sanchez Barreto. Gerente Legal	Lic. Ciencias Jurídicas y Social en la Universidad Centroamericana (UCA), Seminarios en políticas de Competencia (UNCTADD), Derecho laboral, Maestría en Asesorías de Empresas, entre otros. Ha laborado como consultora en el Banco Central de Nicaragua, Docente en la Universidad Americana (UAM), entre otros.
Lic. Carlos Salinas Tijerino. Gerente de Comunicación, Desarrollo Humano y Calidad.	Lic. Comunicación Social en la Universidad Regionontana de Monterrey, México, Especialización en Relaciones Humanas, Diplomado en Desarrollo Organizacional, ha sido Gerente de Proyectos foráneos y capacitación en ADMIG en Monterrey, Gerente de Ventas Nacional, División Corrugados y Plegadizos en Envasos Plegadizos Gamma, Paesano Printing, Paper Board Products de México.
Lic. Jovany Noel Gonzalez Barrios. Auditor Interno.	Lic. en Contaduría Pública y Finanzas egresado de la Universidad de Ciencias Comerciales (UCC), Contador Público Autorizado activo para la República de Nicaragua, ha laborado durante más de 15 años en el área de auditoría en compañías con diferentes giros de negocios que incluye: Industrial, comercial, agrícola entre otras.

Item	Nombres y Apellidos	Cargo	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento	Vencimiento de Nombramiento	Relación o Parentesco
1	Ing. Hugo Abello Barfi	Gerente País	Colombiano	27/08/1957	Julio 2014	Indefinido	Ninguna
2	Lic. Ruth López López.	Gerente Administrativo Financiero	Nicaragüense	21/10/1953	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
3	Lic. Francisco Navarro.	Gerente de Compras	Nicaragüense	04/05/1955	Jul 1999	Indefinido	Ninguna
		Gerente Industrial			Abril 2022	Indefinido	
4	Lic. Modesto Sandino.	Gerente de Logística, Distribución y Comercialización	Nicaragüense	05/07/1953	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
5	Lic. Karla Sanchez Barreto.	Gerente Legal	Nicaragüense	20/02/1958	Mar 2002	Indefinido	Ninguna
6	Lic. Carlos Salinas Tijerino.	Gerente de Comunicación	Nicaragüense	21/01/1956	Dici 2002	Indefinido	Ninguna
7	Lic. Jovany Gonzalez Barrios.	Auditor Interno	Nicaragüense	28/05/1964	Mayo 2023	Indefinido	Ninguna

Al definir las relaciones de parentesco se está considerando un solo conjunto compuesto tanto por el personal directivo como por el personal gerencial de Agri-Corp.





5.2 Empleados.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de los empleados de Agri-Corp al 30 de junio 2023.

Cantidad de Empleados al 30 Junio-23					
Trabajadores Permanentes		Cantidad		Variación	
Ubicación Física		jun-22	jun-23	Cantidad	%
Managua - Oficina Central		113	113	-6	-5%
Managua - CEDIS Mga		152	152	10	6%
Chinandega		156	159	3	2%
Chichigalpa		29	31	2	6%
Tipitapa		62	58	-4	-7%
Tipitapa-Agri-Oil		30	44	14	32%
San Isidro		82	47	-35	-74%
Total		630	614	-16	-3%
Trabajadores Sindicalizados				Variación	
Ubicación Física		jun-22	jun-23	Cantidad	%
Managua - Oficina Central		0	0	0	r/a
Managua - CEDIS Mga		54	58	4	7%
Chinandega		108	124	16	13%
Chichigalpa		5	5	0	0%
Tipitapa		37	42	5	12%
Tipitapa-Agri-Oil		-	-	0	r/a
San Isidro		28	-	-28	r/a
Sebeco/ Chagultillo		-	-	0	r/a
Total		232	229	-3	-1%

Temporales

Ubicación Física		jun-21	jun-22	jun-23
Managua - Oficina Central		-		1
Managua - CEDIS Mga		-		1
Chinandega		15	7	11
Chichigalpa		3	1	1
Tipitapa		8	10	11
Tipitapa-Agri-Oil		-	3	-
San Isidro		30	24	29
Total		56.00	45	54

		Variación	
Total General		jun-22	jun-23
Permanentes + Temporales		675	668
			-7
			-1%

Al 30 de Junio-22 fueron liquidado 52 empleados del área Industrial en San Isidro, previa autorización del MITRAB.

La Corporación posee un total de 4 sindicatos ubicados en: Centro Industrial Chinandega (2), Centro Industrial Tipitapa (1) y CEDIS Managua Norte (1).



5.3 Aspectos de gobierno corporativo.

5.3.1 Comité de auditoría.

5.3.1.1 Integración del comité de auditoría.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de la integración del comité de auditoría.

DETALLE DE MIEMBROS COMITÉ DE AUDITORÍA
Agri-Corp, S.A.

Item	Nombres y Apellidos	Cargo dentro del comité	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento en el comité	Vencimiento de Nombramiento	Relación o Parentesco
1	Claudio Rosales	Presidente	Nicaragüense	21/06/1956	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
2	Cornelio Porras	Miembro		21/02/1957	Abril 2023.	Indefinido	Ninguno
3	Ernesto Palazón	Miembro		22/10/1942	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
4	Emilio Chamarra	Miembro		04/04/1963	Abril 2009	Indefinido	Ninguno
5	Amelia Ybarra	Miembro		31/01/1962	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
6	Guillermo Novoa	Miembro	Salvadoreña	25/11/1947	Abril 2009	Indefinida	Ninguno

5.3.1.2 Competencias de los miembros del Comité de Auditoría.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de las competencias de los miembros del Comité de Auditoría.

1) Claudio Rosales

Fue presidente y CEO de Tip-Top Industrial, la cual fue vendida a Cargill en el año 2000. En la actualidad, ocupa el cargo de presidente y CEO de Rosticería Tip-Top, una franquicia de venta al detalle de pollo frito. Además, es socio y director de Grain Hill y director de Agri-Corp, CACSA y ASF.

2) Cornelio Porras

Lic. En Contabilidad Pública y finanzas de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Maestría en Contabilidad con énfasis en finanzas en la Universidad de Ciencias Comerciales (UCC). Ha laborado como: Vicepresidente de la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC), Docente en varias instituciones como el Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua y otros.



3) Ernesto Palazzo

Fue embajador de Nicaragua en los Estados Unidos. Actualmente, funge como Director de Almacenadora Marítima S.A., Director de E. Palazzo & Cia Ltd., Director de Banco de América Central (BAC - GE Consumer), Director de Seguros América S.A. y Director de Nicaragua Machinery Co.

4) Emilio Chamorro Solórzano

Secretario de la Junta Directiva TRIGAS de Nicaragua, S.A.; Director Ganadera Agrícola Industrial, Vicepresidente América Magnum, S.A. y Director de AGRICORP.

5) Amelia Ybarra-Rojas Brogden

Licenciada en Administración Agropecuaria. Durante los años 80, se desempeñó en diversos cargos en Empresas Agropecuarias, principalmente en Empresas relacionadas con las Exportaciones de Café.

Así mismo, fue Directora en asuntos bilaterales en la cooperación de Gobierno a Gobierno con los Países Nórdicos (Suecia, Finlandia, Noruega y Dinamarca). Fue cofundadora de la Empresa COMERSA a inicios de los años 90.

Ha sido socia de TRC desde 1995. Es cofundadora de AGRICORP y actualmente es Socia y Directora de Grain Hill.

6) Guillermo Max Novoa

Director de Grain Hill, Agri-Corp, CACSA y ASF. Adicionalmente, es presidente del Grupo Publimovil El Salvador; asimismo, propietario y presidente de Publimagen S.A. de C.V. y Tropix S.A. de C.V.





6 Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.

6.1 Transacciones con partes relacionadas.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de las transacciones con partes relacionadas según notas del informe de los estados financieros auditados del período 2022.

La compañía considera como parte relacionada a sus accionistas y a las compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada. Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas según el informe de los auditores externos independientes al 31 de diciembre del año 2022 se presenta a continuación:

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Cuentas por cobrar - Corriente		
Otras partes relacionadas		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 110,355,916	C\$ 76,769,122
Corporación Arroquera de Costa Rica, S. A. (b)	4,868,687	7,005,357
Agrícola Miramontes, S. A. (c)	-	87,514,942
Arroquera de Nicaragua, S. A. (d)	8,122,622	12,119,149
Mega Pharma, S. A.	1,504,030	763,152
Samuel Mansell, S.A. (e)	73,231,733	55,780,542
Industrias San Francisco, S.A. (h)	78,429,521	-
Accionistas (f)	40,947,169	38,325,828
	<u>317,459,678</u>	<u>278,278,092</u>
No corriente		
Otras partes relacionadas		
Torrance Finance, S. A. (a)	22,355,746	43,834,820
Mega Pharma, S. A. (g)	18,416,710	18,766,028
Arroquera de Nicaragua, S.A. (i)	13,940,055	25,694,100
	<u>54,712,511</u>	<u>88,294,948</u>
	<u>C\$ 372,172,189</u>	<u>C\$ 366,573,040</u>

- (a) Corresponde a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en Agrifarm, S. A., con fecha del 6 de enero de 2020 ambas partes acordaron renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020. Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, el grupo registro como parte del estado consolidado del resultado integral como parte de los ingresos financieros el importe de C\$9,608,262.





Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

- (b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde a la venta del subproducto de semolina.
- (i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

Un resumen de las cuentas por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 346,445,040	C\$ 603,210,930
Corporación Agroera Costa Rica, S. A. (b)	7,173,817	1,518,523
Agrícola Miramontes, S. A.	61,355,382	44,609,978
Samuel Mansell, S.A.	934,764	-
Cooperativa Cosemusalnlp	358,518	182,266
Accionistas	-	30,670
	<u>416,267,521</u>	<u>649,552,367</u>
No corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (c)	<u>15,941,816</u>	<u>19,536,550</u>
	<u>C\$ 432,209,337</u>	<u>C\$ 669,088,917</u>

- (a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b) Corresponde a compra de subproductos de arroz, pagadero a corto plazo, no devenga tasa de interés.
- (c) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas", a excepción de Grain Hill Corporation, S. A.





	2022	2021
Grain Hill Corporation, S. A. <i>(última controladora)</i>		
Compra de granza	<u>CS 1,432,285,687</u>	<u>CS 1,677,486,057</u>
Préstamos recibidos	<u>CS -</u>	<u>CS 3,503,480</u>
Otros cargos	<u>CS 64,701</u>	<u>CS 1,038,169</u>
Gasto por intereses	<u>CS 1,828,677</u>	<u>CS 3,972,160</u>
Torrance Finance <i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Ingreso por intereses	<u>CS 9,608,262</u>	<u>CS 11,710,990</u>

La garantía clave incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la garantía clave del Grupo se presenta a continuación:

	2022	2021
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	CS 10,537,905	CS 11,757,533
Seguro social	2,468,906	2,247,835
Aguinaldo y vacaciones	1,019,715	906,454
Otros beneficios	<u>1,660,943</u>	<u>2,336,786</u>
	<u>CS 15,604,469</u>	<u>CS 17,248,578</u>

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. <i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Venta de sal	<u>CS 39,289,826</u>	<u>CS 32,263,881</u>
Abonos recibidos por ventas	<u>CS 41,198,486</u>	<u>CS 30,640,975</u>
Agrícola Miramontes, S. A. <i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Abonos sobre préstamos otorgados	<u>CS -</u>	<u>CS 6,766,013</u>
Venta de arroz	<u>CS 4,834,408</u>	<u>CS 5,209,979</u>
Anticipos para compra de granza	<u>CS 264,401,056</u>	<u>CS 384,751,136</u>
Compra de granza	<u>CS 671,242,268</u>	<u>CS 413,769,446</u>
Abonos sobre compras	<u>CS 553,087,956</u>	<u>CS 385,503,293</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	<u>CS 361,916,998</u>	<u>CS 375,540,383</u>
Ingreso por intereses	<u>CS 13,565,797</u>	<u>CS 14,131,757</u>
Arrocera de Nicaragua, S. A. <i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	<u>CS 43,850,660</u>	<u>CS 42,180,000</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	<u>CS 44,079,660</u>	<u>CS 49,332,971</u>
Venta de granza de arroz	<u>CS 2,040,601</u>	<u>CS 1,576,333</u>
Compra de granza de arroz	<u>CS -</u>	<u>CS 15,970,141</u>
Servicios de trillado, almacenaje y redastificado de arroz	<u>CS 53,230,319</u>	<u>CS 50,801,434</u>
Ingreso por intereses	<u>CS 3,733,251</u>	<u>CS 1,660,087</u>



7 Periodicidad de la Información a los inversionistas.

Señor inversionista, la siguiente información sobre la empresa y su situación financiera estará a disposición en la empresa emisora, intermediarios de valores y en la Superintendencia para su consulta:

- Hechos relevantes en el momento en que la empresa tenga conocimiento del evento.
- Prospecto actualizado con la última información a disposición de la empresa.
- Estados financieros trimestrales.
- Estados financieros auditados anuales.
- Flujo de caja anual proyectado y flujos de caja reales trimestrales.
- Estados de captación con información sobre las captaciones mediante emisiones.
- Calificación de riesgo semestral.
- Cualquier otra información que deba suministrarse de acuerdo con las características de la emisión.

8 Proyecciones financieras.

Las proyecciones financieras mostradas a continuación fueron elaboradas por Agri-Corp suponiendo un escenario conservador en el desempeño de la institución. De conformidad a lo establecido en el inciso j.1) del Anexo I de la Norma Sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario Resolución N° CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011, de fecha 07 de septiembre de 2011; se recomienda al inversionista evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados en las proyecciones que se presentan.

8.1 Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2023-2025.

- a. El volumen de ventas de arroz promedio de los tres años proyectados se mantendrá dentro del rango de los 230,000-240,000 qqs mensuales.
- b. Se estima que el mercado nacional reflejará una continua disminución porcentual en el margen de ventas del arroz debido al esquema de cero aranceles dentro del marco del DR-CAFTA y a la expectativa de normalización de los precios de la granza importada, aunque en términos absolutos –margen unitario por quintal-, el margen también reflejará el efecto de la inflación global.
- c. El precio de las materias primas nacionales vendrá ajustándose anualmente debido a la devaluación monetaria, aunque también sin perder la referencia respecto al precio de la granza importada. En el caso de esta última, se asume un escenario de precios menos volátil.
- d. Se desarrollará un marco de negociación compraventa de granza nacional con los productores locales, sustituto del programa PAPA (Programa de Apoyo al Productor Arrocero), el cual se prevé más competitivo y basado en un entorno de mayor dinamismo, apoyo técnico y financiero, y venta de servicios, lo que permitirá una relación más sostenible.
- e. Se prevé la introducción de nuevas categorías de Productos Adquiridos o Representaciones en la categoría de Alimentos & Bebidas. El margen de contribución obtenido de estas ventas contribuirá a cubrir más del 50% del gasto operativo de la empresa. La base para este crecimiento en esta categoría son la negociación de acuerdos de distribución con nuevos proveedores y la amplia y moderna infraestructura logística comercial que posee la empresa gracias a su inversión en el nuevo CEDIS.
- f. Se proyecta que las inversiones en procesos industriales que agregan valor a los subproductos del arroz (Planta Eléctrica, Planta Extrusora de Arroz, Planta de Aceite de Arroz, Planta Extrusora de Semolina), alcancen el nivel de operaciones previstas para estos proyectos, lo cual contribuirá principalmente a la reducción de los costos de producción y por consiguiente un aumento de la competitividad. Estos proyectos brindan a Agricorp un perfil de negocio más diversificado.
- g. El nivel de gastos operativos se proyecta alrededor del 9% s/ventas anuales, gracias a un continuo control de estos. Se revisan constantemente nuevas propuestas de ahorro.
- h. La pérdida cambiaria es congruente con una devaluación del córdoba alrededor del 1% anual, lo cual reduce el gasto financiero.



- i. Se logran mayores eficiencias gracias a la optimización y reorganización de la capacidad instalada de producción de Agricorp.
- j. Se realizan inversiones básicas o recurrentes para el mantenimiento de la capacidad industrial adecuada, pero también se considera inversiones no básicas que permitirán la ampliación de la producción de aceite de arroz y la ampliación de la capacidad de secado de materia prima nacional.





8.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U\$).

AgriCorp & Subsidiarias			
Balance General Proyectado			
Cifras en USDS			
	2023	2024	2025
Razón Circulante	1.00	1.01	1.02
Índice de Endeudamiento	85.0%	82.1%	80.0%
Activos Corrientes	106,613,596	98,095,562	101,242,711
Efectivo y sus Equivalentes	3,573,619	3,574,452	3,351,112
CXC Comerciales	21,014,870	21,140,890	21,460,222
CXC Relacionadas	12,670,890	12,887,911	12,697,911
Activos Financieros a Costo Amortizado	11,160,332	11,742,405	11,379,764
Otras Cuentas a Cobrar (netas)	2,351,577	2,351,577	2,351,577
Inventarios	35,281,414	40,880,191	40,885,315
Productos Terminados	14,270,418	15,027,153	15,564,328
Materia Prima	38,068,424	20,351,465	30,874,615
Otros Inventarios	3,442,572	3,442,572	3,442,572
Otros Activos Corrientes	60,735	97,176	116,611
Activos No Corrientes	57,680,545	53,679,238	51,141,910
CXC Relacionadas (L/P)	1,190,085	875,829	632,757
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	46,230,524	44,996,238	42,402,242
Inversiones	321,370	321,370	321,370
Otros Activos	9,918,363	9,485,101	10,785,540
Total Activos	164,294,141	153,774,800	155,384,621
Pasivos Corrientes	106,163,362	97,418,660	99,532,109
Préstamos Corto Plazo	45,153,294	45,517,390	45,850,000
Promesa Circulante Préstamos L/P	3,654,249	3,700,889	6,450,261
CXP a Partes Relacionadas	29,742,303	25,108,271	25,063,760
Proveedores	4,622,681	4,160,303	4,202,560
Documentos por Pagar	8,489,875	8,489,875	8,489,875
Dividendos Preferentes por Pagar	0	0	0
Otras CXP Corto Plazo	14,490,960	12,415,821	9,385,745
Pasivos No Corrientes	33,438,372	28,800,124	24,814,759
Préstamos L/P	20,829,606	20,706,560	16,855,740
Cuentas por Pagar Afiliadas	1,403,525	1,403,525	1,403,525
Otros	11,205,239	6,690,039	6,555,494
Patrimonio	24,069,307	26,836,530	30,222,449
Capital Social Autorizado	13,044,953	13,044,953	13,044,953
Capital Social Preferente	7,226,501	7,226,501	7,226,501
Aporte Adicional de Capital	0	0	0
Reservas	1,304,498	1,304,498	1,304,498
Efectos de Coevaluación	799,828	502,183	597,500
Superavit por Revaluación de Activos	6,167,636	6,167,636	6,167,636
Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	684,353	3,402,021	4,060,583
Utilidad o (Pérdida) Acumulada	-3,128,462	-4,971,241	-3,552,221
Participación No Controladora	622,900	717,467	815,314
Total Pasivos + Capital	164,294,141	153,774,800	155,384,621





8.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en US).

AgriCorp & Subsidiarias				
Estado de Resultados Proyectado				
Cifras en USD\$				
	2023	2024	2025	
Ingresos por Ventas	253,351,718	256,292,889	259,742,595	
Costo de Ventas	214,790,116	214,201,500	217,280,582	
Margen de Contribución	38,561,602	42,092,389	42,462,013	
Margen de Contribución %	15.2%	16.4%	16.3%	
Gastos Operativos:				
Mercader y Ventas	14,980,811	15,181,896	15,289,776	
Logística No Comercial/Compras	4,890,473	4,446,882	4,423,184	
Administración	3,759,909	3,668,806	3,580,706	
Total gastos Operativos	23,631,193	23,297,582	23,293,666	
Utilidad Operativa	14,930,408	18,794,807	19,168,346	
Gastos Financieros	7,449,916	8,575,644	8,155,126	
Pérdida Cambiaria	860,818	0	0	
Otros Ingresos/Gastos (neto)	-1,838,931	-1,044,584	-556,287	
Utilidad antes de Impuestos	8,428,605	11,264,147	11,999,808	
Impuestos	7,681,573	7,769,838	7,876,495	
Utilidad Neta AgriCorp & Subs	747,032	3,494,309	4,123,013	
Depreciación	3,897,692	3,976,239	4,089,591	
Amortizaciones	124,000	124,000	17,466	
EBITDA	18,952,100	22,595,046	23,275,403	
EBDA	4,768,724	7,594,548	8,250,069	

NOTA: Las proyecciones consideran el aumento del IR del 1% al 3%/Ventas para los productos que están bajo la categoría del Régimen Fiscal Especial de la Bolsa Agropecuaria.





8.4 Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado (Cifras en US\$).

Agri-Corp & Subsidiarias			
Flujo de Caja Proyectado por el método indirecto			
Cifras en US\$			
	2023	2024	2025
Utilidad neta	654,553	3,402,021	4,020,583
Uso en las actividades de operación:			
Depreciación	3,897,692	3,916,239	4,080,591
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	2,095,033	-	4,027
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	(1,180,157)	-	-
Efectos de conversión en patrimonio	290,205	(197,619)	(1,083)
Utilidad (Pérdida) por participación en asociadas	-	-	-
Amortización de activos biológicos	-	-	-
Amortización de activos intangibles	124,000	-	-
Aumento en activo financiero disponible para la venta	(965,673)	-	-
Efecto ajustes en utilidades acumuladas	(10,551,310)	197,888	-
Cambios en activos y pasivos de operación			
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar	1,270,567	(125,979)	(315,372)
Aumento/Disminución en activos financieros a costo amortizado	(2,814,884)	53,180	(156,794)
Aumento/Disminución en inventarios	(16,847,718)	8,950,225	(3,384,321)
Aumento/Disminución en activos intangibles	233,169	-	-
Aumento/Disminución en otros activos	(410,688)	(279,071)	(1,300,440)
Aumento/Disminución en proveedores	(7,854,686)	(442,578)	112,236
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta por pagar	-	-	-
Aumento/Disminución en obligaciones posttemples	(19,445)	-	-
Aumento/Disminución en pasivos por arrendamiento	(348,648)	(518,574)	1,274,695
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta diferido	(61,632)	-	-
Aumento/Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	14,741,833	(8,265,463)	(4,495,517)
Total ajustes	(17,842,753)	8,974,318	210,021
Efectivo neto usado en las actividades de operación			
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Aumento/Disminución en inversión en asociadas	12,346	-	-
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,588,847)	96,495	483,772
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	15,216,891	(4,634,233)	(44,511)
Aumento/Disminución en capital preferente	6,988,304	-	-
Aumento/Disminución en activos biológicos no corrientes	-	-	-
Adquisición netas de propiedad, planta y equipo	(3,458,963)	(2,179,913)	(1,455,594)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	15,179,732	(6,717,653)	(1,406,335)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Contratación de préstamos	105,620,033	125,590,000	120,652,501
Cancelación de préstamos	(108,469,203)	(127,310,902)	(128,477,279)
Aumento en documentos por pagar	14,863,547	15,187,879	15,187,879
Disminución en documentos por pagar	(14,863,547)	(15,187,879)	(15,187,879)
Incremento en otras reservas	(294,233)	-	-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	-	(350,000)	(610,000)
Capital pagado por participaciones no controladas	8,033	94,567	57,746
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	(6,135,427)	(2,255,855)	672,971
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(2,798,454)	833	(23,348)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	6,373,673	3,573,619	3,573,619
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	3,575,219	3,574,452	3,550,271





9 Anexos.

9.1 Hechos relevantes de los últimos doce (12) meses.

9.1.1 Decisión de poner a la venta a la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. (01/11/2022).



Corporación Agrícola, S.A.

1 de noviembre de 2022

Estimado
Ux. Luis Ángel Montenegro E.
 Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras
 Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

En cumplimiento de la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, Resolución N°: CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, en su Capítulo V, Artículo 11, inciso b, Numeral 5, *Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa; en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) adjunto a la presente el comunicado de Hecho Relevante con fecha 1 de noviembre de 2022.*

Atentamente,


Amílcar Ybarra-Rojas Bragden
 Representante Legal
 Corporación Agrícola, S.A.



Cc: Lic. Lucy Herrera, Intendente de Valores, SIBOIF.
 Lic. Gerardo Argüello, Gerente General, Bolsa de Valores de Nicaragua, BVN.
 Lic. Emiliano Marañón, Presidente, INVERCASA Puerto de Bola.

De la Entrada sobre la Pista Suburbana del Colegio Americano Nicaragüense, 500 m al Oeste y 550 m al Norte,
 Managua, Nicaragua. PBX (505) 2264-7878





Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Número 5, *Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa*, Corporación Agrícola, S.A. informa que el objetivo principal de Agri-Corp es continuar forjando un negocio sostenible y generador de valor con niveles de operación, liquidez y rentabilidad por encima de su industria.

Como parte de este objetivo, Agri-Corp ha tomado la decisión de enfocarse en actividades agroindustriales y de comercialización de productos de consumo masivo. Por lo que ha decidido poner a la venta la subsidiaria Industria San Francisco, S.A., la cual se dedica a la actividad avícola. Consecuentemente, la inversión de Agri-Corp en Industria San Francisco, S.A. registrada bajo Inversiones en Activos No Circulantes pasó a Activos Disponibles para la Venta en Activos Circulantes. Conforme a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, al poner a la venta esta empresa, ésta ya no seguirá consolidándose en Agri-Corp.

Como se ha mencionado en comunicaciones anteriores, Agri-Corp se enfocará en las nuevas metas de aumentar representaciones de productos alimenticios y bebidas de alta rotación y consumo masivo; las inversiones de valor agregado ya en marcha; y la reducción de costos industriales, así como de gastos operativos y gastos financieros.

Managua, Nicaragua, 1 de noviembre del 2022.


Amílcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.1.2 Actualización de la calificación de riesgo (22/12/2022).

SCRIESGO
rating agency

Comunicado oficial
Nicaragua
22 de diciembre de 2022
Ref: SCR-400702022

Licenciado,
Luis Ángel Montenegro E,
Superintendente
Superintendencia de Bancos y Otras
Instituciones Financieras
Managua, Nicaragua

Comunicado de Hechos Relevantes

Procedemos a informar que el 22 de diciembre de 2022 quedaron ratificadas las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria n° 4342022, celebrada el 14 de diciembre de 2022, con información financiera no auditada a junio y setiembre de 2022, para Corporación Agrícola, S.A. Adjunto se envían los fundamentos de la calificación. En Ref: (Informe SCR-00282022).

Nombre del emisor o sociedad administradora	Nombre de la emisión o del fondo de inversión según RNV	Moneda	Escla de Calificación Actual *	Fecha de la información financiera en que se basó la calificación	Fecha de ratificación de la calificación
Corporación Agrícola S.A.	Largo Plazo	USD	scr A (NIC)	Observación	30/09/2022
Corporación Agrícola S.A.	Corto Plazo	USD	SCR B (NIC)	Observación	30/09/2022
Corporación Agrícola S.A.	Emisión de Acciones Preferentes	USD	Nivel 3 (NIC)	30/09/2022	22/12/2022
Corporación Agrícola S.A.	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Berto Fija, Papal Comercial, Corto Plazo	USD	scr B (NIC)	30/09/2022	22/12/2022
Corporación Agrícola S.A.	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Berto Fija, Bonos, Largo Plazo	USD	scr A (NIC)	30/09/2022	22/12/2022

* Las calificaciones otorgadas no varían respecto a las anteriores.

scr A (NIC): emisor y/o emisiones con muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se veía afectado en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Muy Bueno.

SCR B (NIC): emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se venían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

Las calificaciones desde "scr AA (NIC)" a "scr C (NIC)" y desde "SCR 2 (NIC)" a "SCR B (NIC)" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

Nivel 3 (NIC): acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario.

Perípetiva en Observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de operación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCRiesgo fue actualizada en el ente regulador en febrero

pág. 1

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2222 3333

República Dominicana
(809) 380 8821

El Salvador
(503) 222 5555



**Comunicado oficial**

Nicaragua

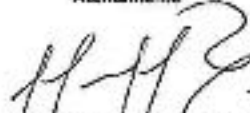
22 de diciembre de 2022

Ref: SCRIN- 400702022

de 2023. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en setiembre de 2010. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía. SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la sociedad calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinadas instrumentas, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, la información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, Bolsa de Valores y puestos representantes."

Atentamente


Marcela Mora Rodríguez
Encargada del Área Técnica

Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A

C.C.: Lidy del Carmen Herrera Marengo, Intendente de Valores
Lic. Gerardo Argüello, Gerente General Bolsa de Valores de Nicaragua
Sr. Emiliano Maranhão, Vicepresidente de INVERCASA
Sr. Nadir Isaias Saldaña Flores, INVERCASA
Archivo

La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., y no de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

pág. 2

Más informaciónwww.scriesgo.com**Oficinas**Costa Rica
(506) 2152 9056República Dominicana
(809) 797 5122El Salvador
(503) 2247 7419



9.1.3 Recompra de acciones preferentes (20/01/2023).



Corporación Agrícola, S.A.

20 de enero de 2023

Estimado

Uc. Luis Ángel Montenegro E.

Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

En cumplimiento de la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, Resolución N°: CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 3, *Recompra de acciones de la propia empresa explicando la intención de la operación*; en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) adjunto a la presente el comunicado de Hecho Relevante en relación a la recompra de acciones preferentes de la sociedad.

Atentamente,




Amílcar Ybarra-Rojas Brogden
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

Cc: Uc. Lucy Herrera, Intendente de Valores, SIBOIF.

Uc. Gerardo Arguello, Gerente General, Bolsa de Valores de Nicaragua, BVN.

Uc. Emiliano Marencho, Presidente, INVERCASA Puerto de Bolsa.

De la Entrada sobre la Pista Suburbana del Colegio Americano Nicaragüense, 300 m al Oeste y 550 m al Norte,
Managua, Nicaragua. PBX (505) 2264-7878





Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 3, *Recompra de acciones de la propia empresa explicando la intención de la operación*, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) informa que ha procedido con la recompra de 20,276 acciones preferentes equivalentes a US\$850,239.62 (ochocientos cincuenta mil doscientos treinta y nueve dólares con 62/100) en fecha 23 de diciembre de 2022. La empresa tomó esta decisión para darle liquidez al mercado secundario. La transacción se realizó pagando un precio entre US\$40.40 y US\$42.04 por acción preferente recomprada. Permanecen colocadas 12,762 acciones preferentes, las cuales devengan actualmente un dividendo trimestral de US\$3.75 por acción preferente. La opción de recompra es un derecho de la sociedad y no una obligación.

Managua, 20 de enero del 2023.


Amílcar Ybarra-Rojas
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.1.4 Nombramiento de nuevo auditor interno (08.05.2023).



Corporación Agrícola, S.A.

8 de mayo de 2023

Estimado

Lic. Luis Ángel Montenegro E.

Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

En cumplimiento de la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, Resolución N°: CD-SIBOIF-662-2-SEP7-2011, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, número 4, *Cambios en la composición de la Junta Directiva y del ejecutivo principal*; en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) adjunto a la presente el comunicado de Hecho Relevante con fecha 8 de mayo de 2023, cambio en el Comité de Auditoría Interna.

Atentamente,


Amílcar Ybarra-Rojas
Presidente
Corporación Agrícola, S.A.



De la Entrada sobre la Pista Suburbana del Colegio Americano Nicaragüense, 300 m al Oeste y 550 m al Norte
Managua, Nicaragua. PBX (505) 2264-7878





Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 4, *Cambios en la composición de la Junta Directiva y del ejecutivo principal*, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) notifica el cambio en el Comité de Auditoría Interna con el nombramiento de un nuevo auditor interno.

El Comité de Auditoría recomendó la contratación como responsable de Auditoría Interna de la empresa al Licenciado Jovany Noel González Barrios, Contador Público Autorizado. La Junta Directiva de la sociedad se dio por enterada y ratificó lo convenido por el Comité de Auditoría.

Managua, 8 de mayo de 2023.


Amílcar Ybarra-Rojas Brogden
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.1.5 Declaración de los dividendos preferentes correspondientes al décimo primer año de la emisión de acciones preferentes (08/05/2023).



Corporación Agrícola, S.A.

8 de mayo de 2023

Estimado
Lic. Luis Ángel Montenegro E.
Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras
Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

En cumplimiento de la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, Resolución N°: CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, en su Capítulo V, Artículo 11, Indso a, número 8, *Distribución de utilidades, ya sea mediante pago de dividendos en efectivo o en acciones; en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) adjunto a la presente el comunicado de Hecho Relevante con fecha 8 de mayo de 2023, al calendario de pago de dividendos correspondientes al décimo primer año de la emisión de acciones preferentes.*

Atentamente,


Amikar Ybarra-Rojas
Presidente
Corporación Agrícola, S.A.



De la Entrada sobre la Pista Suburbana del Colegio Americano Nicaragüense, 300 m al Oeste y 550 m al Norte
Managua, Nicaragua. PBX (505) 2264-7878





Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 13, Inciso a, Número 8, Distribución de utilidades, ya sea mediante pago de dividendos en efectivo o en acciones:

1. Se notifica el pago de los dividendos correspondientes al décimo primer año de la emisión de acciones preferentes, declarados por la Junta de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2023 según consta en el Acta número 504 y equivalentes a tres dólares de los Estados Unidos de América con setenta y cinco centavos (US\$ 3.75) por acción preferente pagada y en circulación, pagaderos mediante cuatro cuotas trimestrales y consecutivas.
2. Consecuentemente, se informa que el pago de los dividendos preferentes se realizará en las siguientes fechas:

Numero de pago	Fecha
1ro	16 de Agosto 2023
2do	16 de Noviembre 2023
3ro	16 de Febrero 2024
4to	16 de Mayo 2024

Managua, 8 de mayo de 2023.

Amílcar Ybarra-Rojas Brogden
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.1.6 Comunicado sobre el estado de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. (25.07.2023).



Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En cumplimiento con la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Número 5, Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa, Corporación Agrícola, S.A. (en adelante "Agri-Corp") informa sobre la continuidad del proceso irrevocable de venta de la totalidad de las acciones en su subsidiaria Industria San Francisco, S.A., empresa dedicada a la producción y comercialización de huevos. Este hecho relevante, fue inicialmente comunicado el 1 de noviembre de 2022 y forma parte del cumplimiento de nuestra misión corporativa de generar valor, creciendo de manera rentable y sostenible y con niveles de operación, liquidez y rentabilidad por encima de su industria.

En la Junta de Accionistas de Agri-Corp No. 494 del día 22 de septiembre de 2022, se tomó la decisión irrevocable de vender Industria San Francisco, S.A. fundamentado en las siguientes razones:

- a) Fortalecer la situación financiera de Agri-Corp;
- b) Reenfocar el negocio;
- c) Obtener sinergia entre las diferentes compañías del grupo;
- d) Incrementar la contribución a la generación de valor;
- e) Aprovechar el interés de compradores extranjeros y nacionales relacionados al negocio de producción de huevos.

En cumplimiento con el mandato antes referido, Agri-Corp inició la gestión de venta de Industria San Francisco y, por lo tanto, reclasificó en esa fecha el saldo de la inversión en Industria San Francisco como Activos Disponibles para la Venta dentro de su balance general. Desde esa fecha, Agri-Corp ha impulsado un Plan Intensivo de Venta, el cual ha sido compartido y discutido con potenciales compradores. A la fecha se ha tenido un avance importante en las negociaciones con los compradores interesados, y se estima que la transacción de venta se formalizará en el último trimestre del año 2023, procediendo en esa fecha a dar de baja el activo disponible para la venta y reconocer en resultados la venta; todo ello dentro del periodo contable sobre el que se informa. En el caso que la venta se efectúe con fecha posterior al año 2023, Agri-Corp consolidará temporalmente esta inversión hasta que la venta se materialice.

De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de Industria San Francisco deberían consolidarse con los de Agri-Corp debido a que ésta última todavía tiene el control. No obstante lo anterior, el Marco Conceptual de las NIIF en sus párrafos 25 y 26, establece que "una cualidad esencial de la información proporcionada en los estados financieros es que sea fácilmente comprensible para los usuarios" y que "para ser útil, la información debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios". En este sentido, aunque no se consoliden los estados financieros de la subsidiaria, Agri-Corp considera que, en cumplimiento de estas normas, está divulgando al público y usuarios de los estados financieros toda la información necesaria relacionada al proceso irrevocable de venta, incluyendo los estados financieros de ésta.

Continuaremos con nuestro compromiso de informar al público las noticias relevantes que surjan del avance de las negociaciones de venta de la subsidiaria.

Managua, Nicaragua, 25 de julio del 2023.


Amílcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.1.7 Octava (8va) reforma al pacto social de Agri-Corp, para permitir que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para ser negociadas en el mercado secundario (17/08/2023).



Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 1, Literal i, *Modificación a la Escritura de Constitución Social: Aumento o disminución de capital*, y en respuesta a la necesidad de dinamizar el mercado secundario de las acciones preferentes, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) decidió recomprar acciones preferentes a un precio entre U\$40.40 y U\$42.04 por acción. Para ello, informa que:

1. Reformó el pacto social en su cláusula Cuarta del "CAPITAL SOCIAL" para reducir y simultáneamente incrementar el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00.
2. Modificó la cláusula Quinta de la Escritura de Constitución Social, a efectos de autorizar que las acciones preferentes queden disponibles para su venta en el mercado.

Permanecen colocadas 12,762 acciones preferentes, las cuales devengan actualmente un dividendo pagadero trimestralmente de U\$3.75 por acción preferente. La opción de recompra es un derecho de la sociedad y no una obligación. Este Hecho Relevante se da a conocer una vez que dichas reformas y modificaciones fueron debidamente inscritas.

Managua, 17 de agosto del 2023.


Amílcar Ybarra-Rojas
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.





9.2 Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias.

9.2.1 Calificación de riesgos.



NICARAGUA
An Affiliate of
Moody's Local

Corporación
Nicaragua
IN/4-2023023
12 de julio de 2023

CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. Y SUBSIDIARIAS

Informe de mantenimiento de calificación de riesgo

Sesión Extraordinaria n° 4062023

Fecha de ratificación: 12 de julio de 2023

Información financiera auditada a diciembre de 2022 y no auditada a marzo de 2023.

Contactos: Eymar Palacios Juárez
Caroline Mora Paerón

Analista financiero: epalacios@scrieso.com
Analista senior: cmora@scrieso.com

1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias (la Compañía o Agri-Corp, en adelante), con información financiera auditada a diciembre de 2022, no auditada a marzo de 2023 y considerando información adicional a la fecha.

Con base en esta información, se otorga la siguiente calificación de riesgo:

Emisor	Calificación de Riesgo			
	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación
Corporación Agrícola S.A. (NICARAGUA)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)

* Las calificaciones se basan en la información respectiva a la emisión.

Adicionalmente se otorga la calificación a las siguientes emisiones:

Emisión	Descripción	Calificación de Riesgo			
		Calificación	Calificación	Calificación	Calificación
Préstamo de Fomento de Valores	Préstamo de Fomento de Valores	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)
Préstamo de Fomento de Valores	Préstamo de Fomento de Valores	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)

* Las calificaciones se basan en la información respectiva a la emisión.

Emisión	Descripción	Calificación de Riesgo			
		Calificación	Calificación	Calificación	Calificación
Emisión de acciones preferentes de la Corporación Agrícola S.A.	Emisión de acciones preferentes de la Corporación Agrícola S.A.	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)	SCR 3 (NIC)

* Las calificaciones se basan en la información respectiva a la emisión.

Explicación de la calificación:

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se venían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

Las calificaciones desde "scr AA (NIC)" a "scr C (NIC)" y desde "SCR 2 (NIC)" a "SCR 5 (NIC)" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.¹

Perspectiva Negativa: se percibe una alta probabilidad de que la calificación desmejore en el mediano plazo.

Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Nivel 3 (NIC): acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario.

2. FUNDAMENTOS

Las calificaciones asignadas a Agri-Corp, se fundamentan en:

Fortalezas

- Agri-Corp es líder en el mercado de procesamiento y comercialización de alimentos básicos en Nicaragua.

* La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivo realizado por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni es una garantía de una inversión, crédito o su valor. Se recomienda leer el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en los folios del emisor, en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, Bolsa de Valores y otras representativas.

¹ El detalle de cada la escala de calificación que aplica la Sociedad Calificadora podrá ser consultado en el sitio www.scrieso.com



- La innovación aplicada en sus procesos productivos, la cual está enfocada en el almacenamiento, logística y calidad de sus productos.
- Las sinergias alcanzadas en la importación de materia prima y las compras a nivel local.
- Cuenta con una amplia red de distribución propia.
- La Compañía cuenta con el apoyo de su principal socio Grain Hill Corporation, S.A.
- Mantiene un portafolio de productos y representaciones muy diversificado.
- Posee presencia a nivel nacional con más de 15,000 puntos de ventas en el país.

Retos

- Mejorar los indicadores de cobertura de corto plazo, de modo que se reduzca la presión sobre la liquidez de la Compañía.
- Gestionar el alto nivel de endeudamiento.
- Reducir las cuentas entre compañías relacionadas.
- Conducir con éxito las inversiones que se planteen.
- Continuar con los avances en el control del gasto operativo, financiero y administrativo.
- Proseguir con la diversificación en las fuentes de fondos.
- Mantener la mejora en los niveles de rentabilidad, de manera que se refleje en sus indicadores.

Oportunidades

- Aprovechar la tecnología con el fin de continuar con las mejoras en eficiencia y competitividad.
- Posibilidad de incrementar el volumen de producción y de venta de arroz clasificado sin requerir mayores inversiones en activo fijo, según el comportamiento de la demanda.
- Posibilidad de aumentar sus ventas a través del acorte de arroz y subproductos del arroz, así como de otros productos sin alterar negativamente el proceso logístico.

Amenazas

- Condiciones climáticas que puedan afectar el suministro de materia prima.
- Volatilidad en el precio mundial de los commodities.
- Retraso en los tiempos de entrega de las materias primas.
- Política fiscal más restrictiva, lo que aumentaría la carga impositiva actual.
- Panorama económico rebatido para la economía nicaragüense a raíz de la situación sociopolítica que se

vive en el país desde el 2022, las repercusiones por el conflicto de Rusia y Ucrania y eventos adversos presentes en el mercado internacional.

El Consejo de Calificación otorga la perspectiva negativa a la Entidad dado que, a la fecha del presente informe, no se cuenta con una fecha concreta para la venta de la Industria San Francisco, S.A., la cual presentó una pérdida por \$5118,29 millones al 31 de diciembre de 2022 y que no fue consolidada dentro de los estados financieros de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias, aspecto que implicó una opinión calificada por parte de la firma Price Waterhouse Coopers (PwC), la cual indica que dicha subsidiaria debió consolidarse. Asimismo, el emisor expresa que no procederá a la consolidación dada que se encuentran en proceso de venta de dicha subsidiaria.

La perspectiva negativa hace referencia a que, en caso de no concretarse la venta de la Industria San Francisco, S.A., los resultados de la Corporación se verían afectados al consolidarse con dicha subsidiaria y por ende la calificación se ajustaría a la baja.

El Consejo de Calificación dará seguimiento al proceso de venta de la Industria San Francisco, S.A. por parte de la Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias y se mantendrá a la expectativa de la evolución de la Compañía, fundamentado en que esta posee un alto endeudamiento, estróchez indemnidad de liquidez y de subterfugios ajustados del ENTDA, aspectos que han sido señalados en revisiones anteriores.

3. ENTORNO MACROECONÓMICO DE NICARAGUA

3.1 Marco Internacional

La economía mundial durante el 2022 ha dejado de lado lo que es el impacto de la pandemia, para enfrentar las repercusiones económicas post pandemia. La ralentización en las tasas de crecimiento económico, la escalada en la inflación, el aumento en la restricción de política monetaria, el desarrollo de la guerra Rusia-Ucrania, el alza en precios de materias primas, una globalización seriamente afectada, entre otros eventos, fueron algunos de los desafíos que se enfrentaron.

Sin embargo, la mayoría de ellos aún persisten durante el 2023, y es por esta razón, que en el último informe de proyecciones económicas (WEO) expuesto en enero de 2023, el Fondo Monetario Internacional (FMI) espera que el crecimiento económico para el bienio 2023-2024 sea de 2,9% y 3,1% respectivamente (3,4% en 2022).

Página 2 de 16

Más información

www.scriesgo.com

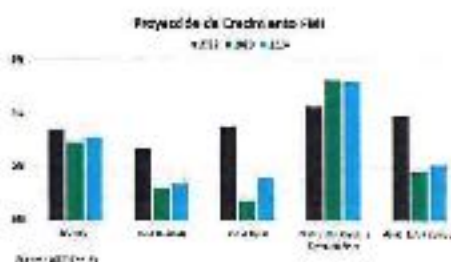
Oficinas

Costa Rica
(506) 2582 5035

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419



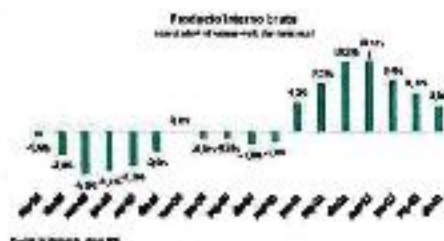


El FMI señala que, ante la crisis del costo de vida, la prioridad para las economías debería ser lograr una desinflación sostenida. El apoyo fiscal debe ser focalizado, dirigido en apoyo a los grupos más afectados, y la cooperación multilateral más estrecha debe ser esencial para mitigar el cambio climático.

3.2 Actividad económica, ocupación y desempleo

De acuerdo con datos del Banco Central de Nicaragua (BCN), la producción medida a través del Producto Interno Bruto (PIB), al cierre del cuarto trimestre de 2022, muestra un crecimiento promedio acumulado (4 trimestres) de 3,6% interanual.

Por componente del gasto, el consumo de los hogares presenta un crecimiento interanual de 7%, el consumo del Gobierno 5%, la formación bruta de capital 6% (impulsado por la inversión fija pública que crece un 4% interanual), mientras que, la inversión fija privada también aumenta 7% interanual.



Al medir la producción por el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), como indicador que se anticipa al comportamiento del PIB y tomando como referencia la tendencia-ciclo (lo que permite medir el comportamiento subyacente de la producción) del IMAE, a diciembre de

2022, el indicador tuvo un crecimiento de 4% interanual y un crecimiento de 5% trimestral anualizado, lo que refleja una recuperación económica sostenida post COVID-19.

Por actividad económica, a diciembre de 2022, actividades como hoteles y restaurantes, transporte, servicios financieros, agricultura y comercio presentan el mejor desempeño interanual, mientras que, minas y Canteras, energía y construcción presentan contracciones en sus tasas de crecimiento interanual.

A diciembre de 2022, el número de asegurados en el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) presenta un crecimiento interanual de 2%, es decir, 13.450 personas. Dicho comportamiento, es producto de un mayor aseguramiento en actividades como comercio (+8.698 personas), servicio financiero (+2.001 personas), servicios comunales, sociales y personales (+2.799 personas).

De acuerdo con BCN en el informe de evolución y perspectivas económicas de enero de 2023, proyecta que la economía crecerá entre un 4% y 6% en este 2023.

3.3 Comercio Exterior

Al cierre de diciembre de 2022, el déficit comercial acumulado es de USD4.695 millones (aumento 32% respecto al mismo período de 2021). Dicho resultado se explica por un menor dinamismo en las exportaciones, al crecer 10% de forma interanual, mientras que, las importaciones aumentan 21% respecto al año anterior.

Respecto a las remesas, al cierre de 2022, éstas presentan un saldo acumulado de USD9.225 millones (aumento de 50% respecto al año anterior).

Las mismas, proceden principalmente de Estados Unidos (77%), España (8%), Costa Rica (9%).

3.4 Finanzas públicas

Los resultados fiscales del Gobierno central a diciembre de 2022 indican que el superávit fiscal (acumulado de los últimos 12 meses) después de donaciones es de C\$1.640 millones. Este resultado responde a que los ingresos totales se incrementan 17% de forma interanual, mientras que, los gastos en 16%. El aumento en los ingresos se ve influido por el aumento en la recaudación de los impuestos, ya que, a diciembre de 2022, crecen de forma interanual un 19%.

Página 3 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5936

República Dominicana
(809) 791 5127

El Salvador
(503) 2243 7410



Por el lado de los gastos, el 32% lo representan las remuneraciones que crecen 3% anual y el 22% corresponde a las transferencias corrientes, las cuales se incrementan 20% de forma interanual.

La deuda pública en noviembre de 2022, a nivel de saldo se estabiliza y muestra un aumento interanual de 5%. La estabilización es producto de un decrecimiento en la deuda interna de 4%; mientras que, la deuda externa crece 8%.

3.5 Macroprecios

Hasta enero de 2023, el tipo de cambio mantuvo una devaluación del 7% anual, valor aprobado por el Consejo Directivo del BCN en 2020. Cabe destacar que, en febrero de 2023, el BCN anunció el establecimiento de una nueva tasa de deslizamiento del tipo de cambio, pasando de un 2% a 1% anual, como medida para compensar los efectos de la inflación internacional, reforzar la previsibilidad del tipo de cambio nominal y robustecer la estabilidad de la moneda local.

En cuanto al Mercado Cambiario, el volumen negociado durante el 2022 se incrementó USD1.765 millones respecto al 2021, para ubicarse en USD14.715 millones.

Respecto a las ventanillas de las entidades financieras (incluidos los casos de cambio), estas continúan superavitarias durante el 2022, y presentan un incremento anual de USD19 millones, impulsado principalmente por el crecimiento en las remesas (de acuerdo con lo visto en la sección de Comercio Exterior).

El BCN presenta un superávit, es decir, compró más dólares de los que vendió, durante el 2022, y cierra con un saldo neto de USD378 millones (USD168 millones en el 2021).

Al cierre de diciembre de 2022, la inflación, medida por el Índice de Precios al Consumidor nacional (IPC), reflejó un incremento interanual de 11,8% (aumenta 4 p.p. respecto al mismo mes de 2021). Por su parte, la inflación subyacente, fecha señalada, también muestra un aumento de 9,6% interanual (5,4% a diciembre de 2021).

Por su parte, a nivel mensual, tanto la inflación general como la subyacente no muestran signos de deflación, sino que, los precios continúan aumentando, lo que repercute en una dificultad para combatir la alta inflación existente.

Por otro lado, a nivel de la inflación al productor, se observa que sigue enfrentando altos precios, lo cual es señal de que a la inflación general aún le queda por absorber los altos costos a los que se enfrenta el productor.

Producto de lo anterior, el BCN durante el 2022 aumentó la Tasa de Política Monetaria (TPM) 350 puntos básicos (p.b.), pasando de 3,5% en diciembre de 2021 a 7%. Sin embargo, las tasas promedio de las sociedades de depósito aún no han captado dicho incremento, ya que muestran pocos cambios respecto a su tendencia.

En el caso de las tasas de referencia en dólares, al estar correlacionadas principalmente por las acciones de la Política Monetaria de la Reserva Federal de Estados Unidos (FED), a pesar del incremento en la tasa de referencia de dicho país, estas aún no han capturado dicho ajuste.

Según el BCN en el informe de evolución y perspectivas económicas de enero de 2023, proyecta que la inflación se ubicaría en el rango de 5% - 6%.

3.6 Agregados monetarios

El crecimiento mostrado en la actividad económica, medido a través del IMAE, se refleja cuando se observa el buen comportamiento del crédito. A diciembre de 2022, el crédito mantiene una tendencia creciente y registra un incremento interanual de 15%; donde el crédito en moneda extranjera (+15% interanual) es el principal responsable de dicho comportamiento (representa 92% del crédito total). Por su parte, el crédito en moneda nacional, a diciembre de 2022, también presenta un aumento interanual de 12% (-2% en diciembre de 2021).

Por actividad económica, a diciembre de 2022 la tasa de variación interanual de las principales actividades crediticias corresponde a: comercio +18%, el crédito hipotecario para vivienda +1%, los créditos personales +25%, industria +10% y, por último, la actividad agrícola +6,1%.

Al cierre de 2022, los depósitos en el sistema bancario en moneda nacional, el 97% están a la vista y muestran un incremento interanual de 12%; mientras que, los depósitos a plazo crecen 14% respecto a diciembre de 2021. Por su parte, a diciembre de 2022, los depósitos en moneda extranjera, el 75% están a la vista y aumentan un 15% interanual; por su parte, los depósitos a plazo crecen 8% respecto a diciembre de 2021.

3.7 Calificación de Riesgo

Recientemente, las calificadoras internacionales llevaron a cabo revisiones de la calificación de riesgo soberana de Nicaragua, en donde Fitch varió de una perspectiva estable a una positiva, según esta calificadoras, esto obedece a la

Página 4 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2532 9935

República Dominicana
(809) 702 5127

El Salvador
(503) 2243 7410



combinación de políticas prudentes, las cuales fortalecen los amortiguadores fiscales y externos. Por su parte, S&P sube la calificación de crédito de B- a B, según S&P respaldado por la recuperación económica mostrada, el compromiso del gobierno con la consolidación fiscal y las políticas macroeconómicas consistentes; mientras que, Moody's mantiene la calificación.

Nicaragua: Calificación de deuda soberana en Moneda Extranjera		
Calificador	Largo Plazo	Prospectiva
Standard and Poor's	B	Estable
Moody's	B3	Estable
Fitch Ratings	B-	Positiva

4. PERFIL DE LA ENTIDAD

Corporación Agrícola S.A. inició operaciones el 1 de mayo de 2000, como resultado de la fusión entre las empresas comercializadoras de arroz, Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A. (COMERISA) e Industrias Nacionales Agrícolas (INA). Corporación Agrícola y subsidiarias es 92,51% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S.A., y la última controladora es Citicor Investment, S.A., ambas domiciliadas en Panamá.

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias es la cosecha de arroz en granos para su procesamiento y comercialización de arroz y su como producto final. Así como la comercialización de harinas de trigo y otros productos de consumo masivo.

La Compañía se encuentra sujeta a la vigilancia por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (Sibofi), lo anterior, dado que emite valores al público en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua.

La Corporación es líder en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo en Nicaragua con más de 19,000 puntos de venta en el país, 4 plantas industriales de arroz, 1 planta procesadora de sal y 1 planta productora de huevos avícolas de consumo humano. Adicionalmente, posee 8 centros de distribución y 8 centros de secado y almacenamiento. En promedio, para el último semestre, la Entidad concentró sus operaciones en el segmento mayorista en un 48%, seguido de al detalle con 18%, oficina con 11%, supermercados con 9% e Industrial con 6%, los anteriores como los segmentos más relevantes.

5. HECHOS RELEVANTES

- El 1 de noviembre de 2022, la Compañía anunció la puesta en venta de la subsidiaria Industria San Francisco, S.A., la cual se dedica a la actividad avícola. Cabe recalcar que la inversión de Agri-Corp en Industria San Francisco S.A. pasó a activos disponibles para la venta dentro de los activos circulantes y, según lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), esta ya no seguirá consolidándose en Agri-Corp.

Dicha decisión se fundamenta en que la Entidad se enfocará en actividades agroindustriales y de consumo masivo, de acuerdo con las nuevas metas planteadas sobre aumentar la representación de productos alimenticios y bebidas de alta rotación y consumo masivo, la reducción de costos industriales y de gastos operativos y financieros, entre otros factores.

- El 20 de enero de 2023, Agri-Corp y subsidiarias informa la recompra de 20 276 acciones preferentes, equivalente a USD\$20 239,62 con fecha del 29 de diciembre de 2022. La transacción se realizó pagando un precio entre USD\$40,40 y USD\$42,04 por acción. Además, se indica que permanecen 12,702 acciones preferentes colocadas, las cuales devengan un dividendo trimestral de USD\$3,75 por acción.

- El 8 de mayo de 2023, la Corporación comunicó el pago de dividendos correspondientes al décimo primer año de la emisión de acciones preferentes, declarados por la Junta de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2023 según consta en el Acta n°304 y equivalentes a USD\$3,75 por acción preferente pagada en circulación, pagaderos mediante 4 cuotas trimestrales y consecutivas a saber:

Pago	Fecha
Primero	15 de agosto de 2023
Segundo	15 de noviembre de 2023
Tercero	15 de febrero de 2024
Cuarto	15 de mayo de 2024

- El 8 de mayo de 2023, la Entidad notifica el cambio en el Comité de Auditoría Interna, con el nombramiento de un nuevo auditor interno. En este caso, la Junta Directiva de la sociedad ratificó el nombramiento del Lic. Jovany Noel González Barrios, contador público autorizado, según recomendación del Comité de Auditoría.

Página 5 de 18

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(508) 2552 5036

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419



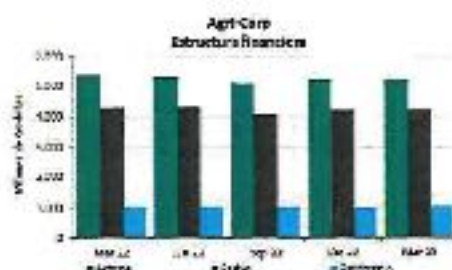
Por su parte, cabe destacar la opinión calificada en los estados financieros auditados de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias (Grupo), a diciembre de 2022, por parte de la Firma Auditora Price Waterhouse Coopers (PwC). En dicha opinión se menciona la no consolidación de la Industria San Francisco, S.A. en los estados financieros del Grupo, la cual indican que debió consolidarse dado que es controlada por Corporación Agrícola S.A., según se establece en las NIIF.

La Industria San Francisco S.A. se encuentra en proceso de venta, según lo dispuesto por la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022, y acumula activos disponibles para la venta por C\$49,600,500 al 31 de diciembre de 2022; así como pérdidas (no auditadas) de activos por C\$282,721,867, pasivos por C\$292,298,637 y patrimonio por C\$15,595,770, además de una pérdida neta del periodo por C\$118,290,258.

Según la Firma Auditora, excepto por los efectos de la no consolidación de la Industria San Francisco, S.A., los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF.

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

Para el último año, la estructura financiera de la Entidad muestra algunas variaciones; sin embargo, estas son leves.



Para dicho periodo, los activos han sido financiados, en promedio, en un 80% a través de pasivos y el restante 20% con patrimonio.

Al cierre de marzo de 2023, Agri-Corp y subsidiarias contabiliza un total de activos por C\$5,296,23 millones (USD144,60 millones), monto que disminuye en 2% de forma anual, pero que de manera semestral crece en 5%. La variación anual se asocia, en mayor medida, por la

reducción de 22% en el inventario y de cerca de un 6% en la cuenta de propiedad, planta y equipo. Por su parte, el aumento semestral se relaciona, principalmente, con el incremento de 45% en los activos financieros a costo amortizado.

Según indica la Administración, la disminución semestral en propiedad, planta y equipo obedece a una contracción en la partida de terrenos, a raíz de la puesta en venta de la Industria San Francisco, S.A., la cual, para la fecha de análisis, no se consolidó en los estados financieros de Agri-Corp y subsidiarias.

Además, el movimiento semestral en los activos financieros a costo amortizado se refleja, principalmente, en el financiamiento a productores, dado un incremento de anticipos a proveedores como parte de la estrategia de la Entidad de aumentar compra de granos nacional, así como por el incremento en adelantos a terceros por impatriación de representaciones.

A la fecha de análisis, por un lado, los activos corrientes representan el 60% de los activos totales y se componen en un 40% por los inventarios, seguidos de las cuentas por cobrar comerciales con 24%, de los activos financieros a costo amortizado con 18% y de las cuentas por cobrar a partes relacionadas con 12% de participación, dichas partidas como las más representativas.



Por otro lado, los activos no corrientes constituyen el 40% de los activos totales, los cuales, mantienen una mayor concentración en la partida de propiedad, planta y equipo neto, cuenta que representa el 79% del total de activos no corrientes, al cierre del periodo en análisis.

La Compañía se ha planteado realizar inversiones dirigidas a mejoras en la calidad del arroz y al almacenamiento de materia prima. Dichas inversiones buscan mejorar la eficiencia operativa de la Compañía, de modo que tengan un impacto positivo sobre el EBITDA.

Página 5 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2252 5036

República Dominicana
(809) 792 6177

El Salvador
(503) 2243 7419



Una de las inversiones mencionadas es la planta extrusora, la cual permite incrementar el rendimiento del arroz. Esta planta empezó a operar a partir del primer trimestre de 2020 y durante el 2020 ha generado un aporte, o ahorros en costos, de USD287,61 mil, con lo cual la Entidad alcanza un 99% de cumplimiento según lo planeado (ahorro de USD288,00 mil hasta marzo de 2020).

Otro aspecto importante es que el proceso de extrusión del arroz abrió la oportunidad para la fortificación del arroz con vitaminas, dado que esto es el método más efectivo de hacerlo. Por este motivo, Agri-Corp decidió vitaminar todo el arroz que vende, lo que lo convierte en la primera empresa en Nicaragua en producir arroz fortificado con vitaminas, con lo cual refina su estrategia de producir alimentos saludables y conseguir una diferenciación de sus productos con base en su calidad. Desde el punto de vista estratégico, la Compañía avanza hacia una mayor edición de valor de sus procesos industriales.

Para el cierre de 2023 Agri-Corp proyecta obtener un beneficio de USD1,13 millones de la Planta Extrusora. En esta expectativa, la Compañía transfiere al consumidor solo una fracción del costo que en realidad valdría producir este arroz vitaminado a partir del procesamiento de la granza y, de esta manera, genera un beneficio mayor a sus clientes.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una planta de biomasa para la producción de energía sobre cascilla de arroz con una capacidad de 1MW, cuyo fin es contribuir al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica. A la fecha de análisis, dicha plantase encuentra en fundación y, según lo previsto, se espera que esta genere un ahorro en costos de USD92,24 mil al cierre de 2023.

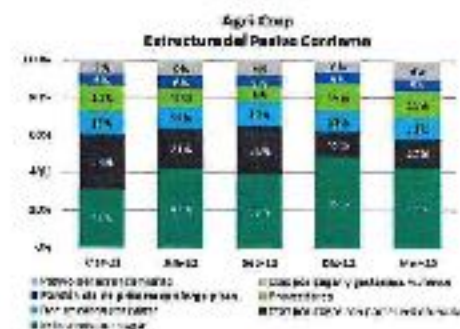
Además, la Compañía mantiene el proyecto de una planta procesadora de aceite de arroz, la cual, durante el 2020 ha generado una contribución de USD95,63 mil al margen de la Entidad, lo cual representa un 51% de lo esperado (USD191,03 mil). Según expresa la Administración, el porcentaje de cumplimiento alcanzado se relaciona con problemas técnicos en el área de extracción, lo cual ocasionó un paro temporal en la planta y, por lo tanto, una menor producción a la proyectada, entre otros aspectos.

Las inversiones, además de mejorar la calidad de sus productos, están orientadas a generar mayores ahorros, congruente con las medidas de austeridad que se han planteado. En este sentido, durante el 2020 y hasta la fecha de corte, Agri-Corp alcanzó un aporte de USD374,85 mil a través de sus proyectos industriales, en la cual, obtuvo un

71% del cumplimiento según lo planeado hasta marzo de 2020.

En relación con los pasivos, estos alcanzan un total de C\$4.212,09 millones (USD115,87 millones), a marzo de 2023, los cuales disminuyen de forma anual en 2%, mientras que de manera semestral crecen en 4%. La variación anual es resultado, en mayor medida, de la contracción en la partida de cuentas por pagar a partes relacionadas de corto plazo (-47%) y en los préstamos por pagar a largo plazo (-21%). En el caso del comportamiento semestral, este se vincula con el incremento en la partida de proveedores (+103%) y en los préstamos por pagar a corto plazo (+20%).

Por la composición del pasivo, los pasivos corrientes representan el 74% del total, mientras que se distribuyen, principalmente, en préstamos por pagar, cuentas por pagar con partes relacionadas y en el rubro de proveedores (43%, 35% y 18% del total de pasivo corriente, respectivamente).



En línea con lo anterior, los pasivos no corrientes conforman el 26% restante del total del pasivo y se distribuyen, en su mayoría, en préstamos por pagar a largo plazo, los cuales ocupan un 76% del pasivo no corriente, a la fecha de corte.

Por su parte, el patrimonio de Agri-Corp y subsidiarias S.A., a marzo de 2023, es de C\$1.044,14 millones (USD28,72 millones), el cual se mantiene relativamente estable de forma anual y aumenta en 2% de manera semestral. La variación semestral del patrimonio obedece, principalmente, al incremento en el resultado del período en cerca de 4 veces, respecto a septiembre de 2022, y al crecimiento de la utilidad acumulada en 8% semestral. Dichos movimientos fueron minorados por la contracción del capital preferente (-77% semestral).

Al cierre del primer trimestre de 2023, el patrimonio se conforma en un 46% por el capital social autorizado,

Página 7 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5836

República Dominicana
(809) 792 5123

El Salvador
(503) 2743 7410



USD600,00 mil en comparación con el 2021, el aumento en USD2,00 millones de la utilidad bruta, a partir de la representación de productos de alimentos y bebidas de alta rotación y consumo masivo, disminuir en USD125,00 mil el gasto financiero y contrar, en su totalidad, las cuentas por cobrar no comerciales a partes relacionadas en un plazo de 4 años, entre otras.

7. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

7.1 Cobertura a corto plazo

La posición de liquidez de la Compañía se fundamenta en la capacidad que tiene de generar flujo operativo, derivado de su principal giro transaccional.

A marzo de 2023, las disponibilidades en efectivo suman un total de C\$102,99 millones (USD5,08 millones), monto que aumenta en 19% anual y en 18% de forma semestral. Debido al giro del negocio, las disponibilidades de efectivo fluctúan mes a mes, ya que la Entidad cuenta con obligaciones bancarias y con proveedores, las cuales demandan volúmenes importantes de recursos. La política que establece Agri-Corp, es tener un nivel óptimo de efectivo solamente para los pagos necesarios.

Según comenta la Administración, entre las actividades que se realizan para la gestión de la liquidez está la planificación del flujo de caja mediante un control continuo, de acuerdo con las disponibilidades de financiamiento que se poseen, las importaciones de granza, obligaciones con otros proveedores, entre otras.

Durante el último año concluido en marzo de 2023, la métrica circulante pretendida publicarse cercano de la unidad, para el primer trimestre de 2023, el indicador presenta una leve mejora con respecto al mismo período de 2022 (1,01 veces en marzo de 2023 versus 0,96 veces en marzo de 2022). Dicho comportamiento se vincula con el mayor crecimiento en el activo corriente (+7% anual) en comparación con el pasivo corriente (+4% anual).

A marzo de 2023, el periodo medio de cobro se registra en 30 días y el periodo medio de pago en 68 días, lo que refleja una brecha en beneficio del ciclo de efectivo de la Compañía. En cuanto a esto, la Entidad ha realizado esfuerzos orientados a mejorar la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales en los últimos años, de manera que se dé un impacto positivo en el ciclo de efectivo.

A la fecha de análisis, el capital de trabajo presenta un crecimiento tanto de forma anual como semestral. Dichas variaciones se vinculan con el mayor aumento en el activo corriente (+7% anual y +8% semestral) con respecto al pasivo corriente (+1% anual y +6% semestral).

Dado lo anterior, la proporción de capital de trabajo presenta una mejora de forma anual y semestral; no obstante, este indicador continúa ajustado.

	AGRI-CORP				
Indicador de liquidez	Mar 22	Jun 22	Sep 22	Dic 22	Mar 23
Ratio circulante	0,98	0,99	1,01	1,01	1,01
Prueba ácida	0,45	0,44	0,48	0,55	0,61
Proporción del capital de trabajo	0,66	0,70	0,79	0,87	0,11

Por su parte, dado un aumento de 72% anual en el resultado operativo (EBIT), se presenta un incremento en el EBITDA en cerca de 65% anual, a marzo de 2023. Para dicho periodo, las amortizaciones y depreciaciones registraron una contracción del 22% anual.

En vista de lo anterior y ante un menor incremento anual de en el gasto financiero (+2% respecto al EBITDA), la cobertura EBITDA a carga financiera aumenta anualmente y se ubica en 2,74 veces, a marzo de 2023. Además, en comparación con el semestre anterior, dicho índice también presenta una mejora (2,26 veces a septiembre de 2022).

Adicionalmente, al incluir la deuda financiera de corto plazo, partida que aumenta en 27% anual, a los gastos financieros, la cobertura del EBITDA al servicio de la deuda se reduce considerablemente y no logra cubrir las cuentas indicadas, es decir, el flujo de caja operativo no es suficiente para cubrir el gasto financiero y la deuda de corto plazo. Específicamente, dicho indicador se registra en 0,82 veces, el cual se incrementa levemente de forma anual y semestral, en virtud del mayor crecimiento en el EBITDA en contraste con el servicio de la deuda.

Al analizar la cobertura que le dan el EBITDA y el efectivo y equivalentes de efectivo, al servicio de deuda, el indicador se registra en 0,42 veces, a marzo de 2023, el cual crece ligeramente de forma anual y semestral. Las variaciones indicadas en el indicador se asocian con un incremento en el efectivo y valores a corto plazo (+57% anual y +59% semestral). Si bien las reservas permiten mejorar la cobertura al servicio de la deuda levemente, el indicador se sigue ubicando por debajo de la unidad, lo que refleja una capacidad ajustada de la Entidad para poder cubrir con sus obligaciones de corto plazo a través del flujo de caja.

Página 9 de 16

Más información

www.seriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5335

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419



Además, al comparar el EBITDA con el endeudamiento total (corto y largo plazo), se observa que Agri-Corp cuenta con un alto grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, no obstante, la proporción se reduce en comparación con el año anterior (-1,18 veces), y se ubica en 4,17 veces, a marzo de 2023. Si bien dicho índice presenta una mejora tanto anual como semestral, la razón aún se considera alta, lo que implica un riesgo en la posición de liquidez de la Empresa, especialmente ante una estructura en la que la mayor parte del pasivo es de corto plazo (74% a marzo de 2023), lo que aumenta la exigibilidad. Sin embargo, la Compañía ha presentado un adecuado nivel de manejo que le permite cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones de pago.

	AGRICORP				
	Mar-22	Jun-22	Sept-22	Dic-22	Mar-23
Indicador EBITDA	1,177,72	2,673,12	2,229,90	340,00	176,95
EBITDA (en millones de dólares)					
Cobertura a cargo financiero	0,82	0,68	0,76	0,31	0,70
Cobertura a servicio de deuda	0,38	0,27	0,29	0,26	0,52
Cobertura del EBITDA y intereses a servicio de deuda	0,36	0,31	0,36	0,33	0,41
Quedará libre para EBITDA	3,58	3,47	4,39	5,58	4,17

7.2 Endeudamiento

A la fecha de análisis, el pasivo de corto plazo acumula una cifra de Q23.118,74 millones (USD\$5,80 millones), monto que crece en 45% anual y en 8% semestral. La variación anual se vincula, especialmente, con el aumento de 45% de las préstamos por pagar a corto plazo; mientras que el comportamiento semestral responde tanto al incremento del rubro de proveedores (+103% semestral) como de los préstamos por pagar a corto plazo (+20%).

Por su composición, el total de pasivo, a marzo de 2023, se distribuye en 52% en préstamos por pagar a corto y largo plazo, seguido de 12% en cuentas por pagar con partes relacionadas, 13% en la partida de proveedores y 11% en documentos por pagar a corto y largo plazo, las cuentas anteriores como las más representativas.

En los últimos años, la Administración ha tratado de reducir, en la medida de lo posible, las cuentas de corto plazo del pasivo, que explican los esfuerzos de la Entidad de operar con niveles de deuda más controlados. Para el último año, en promedio, el 71% del pasivo se clasifica como corriente o de corto plazo, dentro del cual, un promedio del 59% de dicho pasivo se cataloga con costo financiero.

La deuda en su totalidad es orientada, especialmente, a fortalecer los activos principales, tales como inventarios e inversión de maquinaria, y en menor medida a la mejora de procesos. Según comenta la Administración, las inversiones a realizar en los próximos años están orientadas de forma tal que tengan un impacto positivo sobre el EBITDA.

Al cierre de marzo de 2023, los activos totales son financiados en cerca del 80% por pasivos (razón de deuda), porcentaje que se encuentra ajustado con el límite de las políticas prudenciales de endeudamiento de Agri-Corp, el cual establece como límite no ser mayor al 80%.

En vista del comportamiento estable del patrimonio de forma anual, ligado a la reducción presentada en el activo y el pasivo (-2% en ambos casos), se da una leve contracción en los índices de apalancamiento y de endeudamiento interanuales. No obstante, de forma semestral se aprecia un ligero incremento en tales indicadores, a más de un mayor aumento en el activo y pasivo (+3% y +4% respectivamente), respecto al patrimonio (+2%).

Por su parte, para el periodo en análisis, se presenta un incremento de 72% interanual en la utilidad operativa, mientras que el gasto financiero crece en 2% anual, por lo tanto, se genera un aumento en la razón de cobertura de intereses (2,20 veces a marzo de 2023) en comparación con marzo de 2022 (1,80 veces). Desde otra perspectiva, el gasto financiero representa el 45% de la utilidad de operación, a la fecha de corte, versus un 77% en el mismo periodo de 2022.

A pesar del incremento en el gasto financiero, la relación de dicho gasto al total del pasivo con costo se reduce levemente de forma anual, dado el aumento más que proporcional en dicho pasivo (+7% anual) versus el presentado en el gasto financiero (+2% anual).

	AGRICORP				
	Mar-22	Jun-22	Sept-22	Dic-22	Mar-23
Cobertura de intereses	1,50	1,97	1,79	0,88	2,20
Gasto financiero / Pasivo con costo	0,20%	0,16%	0,23%	0,12%	0,20%
Índice de apalancamiento	5,12	5,25	4,98	3,28	3,20
Razón de deuda	80,83%	80,81%	79,82%	80,20%	80,14%
Endeudamiento	4,12	4,23	3,96	4,23	4,06

Además, la Compañía tiene la posibilidad de acceder a recursos para financiarse a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua. Previamente, en septiembre de 2020, la SBNF autorizó la emisión de valores bajo el programa de Emisión

Página 30 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2152 5036

República Dominicana
(809) 797 5177

El Salvador
(503) 2243 7416





de Valores Estandarizados de Renta Fija, hasta por un monto de USD15,00 millones. A continuación, el detalle de la emisión:

Características de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
Gar de la emisión	Papel Comercial y Bonos
Monto del préstamo	Pagos realizados vía línea de Valores, la cual es limitada de \$100,000,000.00 (Cien millones de dólares) a la Corporación Agrícola, S.A.
Monto total de la emisión	La cantidad en miles de dólares de US\$15,000,000.00 (Quince millones de dólares)
Garante de la emisión	La colocación de aquellos valores emitidos con plazo de vencimiento lo que supera 360 días podrá tener carácter subvención
Moneda de la emisión	Dólar estadounidense
Módulo de colocación	Los valores se colocan en línea en el mercado de valores de la Bolsa de Valores de San José (BVL)
Forma de representación	Valores dematerializados
Plan para colocación	Entre otros a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la BVL
Forma de colocación	Mediante la fecha de Valores de Renta Fija (VRFF), emisión de los valores de renta fija a la Corporación Agrícola, S.A.
Asesor	Comité general de la empresa emisora
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el pago de la deuda de la empresa emisora
Opción de recompra	No aplica
Agente de pago	BANCO AGRI, sucursal de cobro

7.3 Exposición cambiaria

El riesgo cambiario de Agri-Corp proviene, principalmente, de la adquisición de materias primas, y es producto de la relación comercial con sus principales socios y proveedores. La Entidad ejerce un control de este riesgo por medio de análisis de sensibilidad, esto con el propósito de monitorear el deslizamiento de las bandas cambiarias establecidas anualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Dado que las fluctuaciones de la moneda están pre-determinadas de forma anual, esto le permite a la Corporación contemplar dentro de los precios de venta dicha fluctuación.

Desde el año 2014, el BCN reajustó las tasas de deslizamiento de la moneda con respecto al dólar en un ajuste de 5% anual. Durante el 2015, se redujo dicho porcentaje de 5% a 3%. Posteriormente, en noviembre de 2020, el Consejo Directivo del BCN decidió establecer la tasa de deslizamiento en un 2% anual, el cual entró en vigor a partir del 1 de diciembre de 2020. Por su parte, en febrero de 2023, el BCN anunció el establecimiento de una nueva tasa de deslizamiento del tipo de cambio, la cual pasó de un 2% a 1% anual.

Agri-Corp comenta que los partidos más sensibles a variaciones en el tipo de cambio son los inventarios y las cuentas por cobrar. En cuanto al inventario, se trata principalmente de arroz con cáscara o procesado, que se

puede revalorizar y vender fácilmente. Por su parte, con las cuentas por cobrar han tomado varias medidas, entre ellas, la búsqueda de la reducción de estos por medio de promociones por pagos anticipados.

En línea con lo anterior, el costo de los inventarios importados se financia en gran parte a través de deudas en moneda extranjera, por lo tanto, la devaluación del córdoba afecta de forma negativa los costos de producción, servicio de la deuda y el precio de venta. Debido a esto, la Corporación busca realizar una actualización de sus precios de venta, ante el incremento de los costos por el deslizamiento de la moneda, entre otros factores presentes en el mercado.

Asimismo, la Empresa monitorea claramente las variaciones en el tipo de cambio, a través el tipo de cambio oficial y las tasas de mercado cotizadas de 4 bancos privados.

A marzo de 2023, la pérdida cambiaria neta es de C\$10,54 millones, la cual decrece en 58% respecto a marzo de 2022 (C\$16,52 millones), dados los movimientos del tipo de cambio.

B. ANÁLISIS DE GESTIÓN OPERATIVA

B.1 Actividad

Los indicadores de actividad se encuentran estrechamente ligados con la cantidad de ingresos totales originados por la operativa de la Empresa, debido a que cuantifican el grado de efectividad alcanzado por todos los activos de largo plazo, los corrientes, los totales y los activos fijos, en su objetivo de generar ventas.

Con la diversificación de sus productos comestibles de consumo masivo y la incorporación de nuevas tecnologías, Agri-Corp continúa consolidándose como la empresa multisegmentos líder en el procesamiento y distribución de productos de consumo masivo, a nivel local.

Durante el primer trimestre de 2023, Agri-Corp transformó su activo circulante en ingresos por ventas, en promedio, en 2.97 veces, rotación que aumentó ligeramente con respecto al mismo periodo de 2022, dado un incremento más que proporcional en las ventas (+22% anual) versus el activo circulante (+7% anual).

En el caso de las rotaciones del activo a largo plazo y del activo fijo, estas aumentan de forma anual debido al crecimiento señalado de las ventas en comparación con una

Página 11 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(504) 2152 5535

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2247 7419



contracción exhibido en el activo de largo plazo (-12% anual) y en el activo fijo neto (-11% anual).

AGRI-CORP					
Indicadores de actividad	Mar 22	Jun 22	Sep 22	Dic 22	Mar 23
Rotación del activo corriente	2,85	2,75	2,73	2,74	2,92
Rotación de activo a largo plazo	3,15	3,29	3,61	3,63	4,43
Rotación de activo fijo	4,03	4,27	4,63	4,72	5,57
Rotación de activo total	3,45	3,63	3,95	3,99	4,37

8.2 Cuentas por cobrar

A marzo de 2023, las cuentas por cobrar de Agri-Corp contabilizan un total de C\$1.207,80 millones (USD35,27 millones), monto que crece en 80% anual, pero que se reduce en 2% de forma semestral. La variación anual se explica, principalmente, por el aumento en las cuentas por cobrar comerciales (+96% anual); mientras que el comportamiento semestral se vincula con la disminución de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, tanto de corto como de largo plazo (-11% semestral).

Según la Administración, las variaciones en las cuentas por cobrar comerciales se encuentran vinculadas al incremento de las ventas y la proporción de éstas que se realizó a crédito. Además, a los aumentos de precios que se han realizado, entre otros.

A la fecha de análisis, las cuentas por cobrar están compuestas en un 63% por las cuentas por cobrar comerciales y en 37% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), composición que se mantiene similar respecto a periodos anteriores.



Al cierre del periodo en análisis, las cuentas por cobrar comerciales acumulan un saldo total de C\$762,27 millones (USD20,97 millones), cifra exhibe un crecimiento de 96% anual y de 5% semestral.

La calidad de las cuentas por cobrar ha estado fundamentada en el esfuerzo conjunto de la Corporación en materia de recuperación de cartera, mediante la aplicación de estrategias tales como: buena evaluación crediticia, otorgamiento de garantías de calidad, análisis del comportamiento histórico de sus clientes y de la frecuencia con que estos mismos realizan sus pagos.

Respecto a los indicadores de las cuentas por cobrar, la rotación de las cuentas por cobrar comerciales se ubica en unos 11,85 veces, a marzo de 2023, cifra que muestra una leve contracción tanto anual como semestralmente; mientras que el periodo medio de cobro de dichas cuentas por cobrar se incrementa ligeramente.

En el caso de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, la rotación de estas presenta una ligera disminución anual y semestral y, a su vez, el periodo medio de cobro de las mismas registra un leve incremento de manera anual. Lo anterior indica que, para marzo de 2023, el tiempo promedio que tarda la Compañía en hacer líquidas sus cuentas por cobrar a partes relacionadas aumentó con respecto al exhibido en marzo de 2022. Esto, ligado al mayor crecimiento presentado en las cuentas por cobrar a partes relacionadas en comparación con las ventas.

Para el último semestre terminado en marzo de 2023, los 20 clientes más importantes concentran el 84% de las cuentas por cobrar, concentración que, en opinión de SCG, se considera moderada dado el giro de negocio de la Empresa. Además, los 5 mayores clientes muestran una participación del 17%, la cual se considera baja, porcentaje que se mantiene estable con respecto al semestre anterior.

AGRI-CORP					
Indicadores de actividad por cliente	Mar 22	Jun 22	Sep 22	Dic 22	Mar 23
Rotación de la OC comerciales	15,44	15,26	12,21	12,15	11,85
Rotación de cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,15	8,48	7,31	7,39	7,79
PMC comercial	27	27	29	30	30
Periodo promedio de cobro	66	67	67	65	65

Página 72 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5935

República Dominicana
(809) 782 5127

El Salvador
(503) 2043 7419

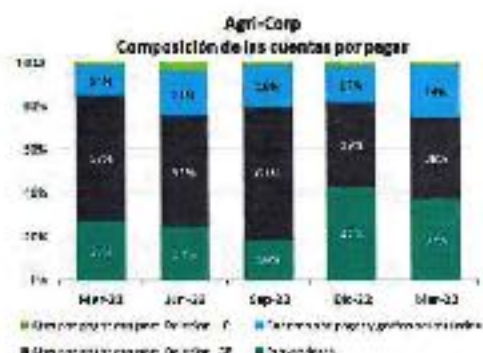


8.3 Cuentas por pagar

Al cierre de marzo de 2023, las cuentas por pagar suman un total de C\$1.295,26 millones (USD\$9,38 millones), las cuales presentan una disminución de 19% anual y un aumento de 1% semestral. El comportamiento anual es producto, principalmente, del decrecimiento en las cuentas por pagar de corto plazo a partes relacionadas (-47%). Por su parte, la variación semestral se vincula con el crecimiento en partida de proveedores (+100%) y en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados (+26%).

De acuerdo con la Administración, la disminución anual de las cuentas por pagar se vincula con la cancelación de una cuenta con un proveedor extranjero, la cual era representativa dentro del total de dicha partida. Asimismo, por el pago de facturas de grana importada a Grain Hill Corporation, S.A., como parte relacionada.

Por su composición, las cuentas por pagar se distribuyen en un 39% en cuentas por pagar con partes relacionadas, tanto de corto como de largo plazo, seguido de 37% en la partida de proveedores y de 24% por las cuentas por pagar y gastos acumulados. Respecto al semestre anterior, la proporción de las cuentas por pagar a partes relacionadas registra una contracción (62% en septiembre de 2022), mientras el rubro de proveedores presenta un incremento en su representatividad (+18 p.p.).



A la fecha de análisis, las rotaciones de cuentas por pagar muestran un incremento en contraste con marzo de 2022, en vista del aumento mostrado en el costo de venta (+22% anual) y de la contracción presentada en las cuentas por pagar (-19% anual). Como resultado de lo anterior, el periodo medio de pago se disminuye considerablemente de

forma anual y, de comparar con el periodo medio de cobro de las cuentas de dicha denominación, se encuentra por debajo (periodo medio de cobro de 46 días versus cuentas por cobrar a partes relacionadas).

Cuentas por pagar					
Indicador de rotación (p.p.)	Mar-22	Jul-22	Sep-22	Dic-22	Mar-23
Rotación de las C/P	4,59	5,31	5,34	5,04	5,55
Rotación de las C/P a partes relacionadas	8,25	9,90	9,31	11,87	17,11
PMR	26	16	17	18	15
PMR con partes relacionadas	44	15	39	18	21

8.4 Inventarios

El principal riesgo en términos de materia prima se deriva de las variaciones en la calidad de la grana, las cuales pueden ser afectadas por cambios ambientales en los países de donde se importa. Dado lo anterior, resulta de interés la aplicación de tecnologías para la conservación de los inventarios, de modo que le permita a la Entidad tener mayores márgenes de maniobra para satisfacer la demanda interna a lo largo de todo el año, aun cuando se presente alguna situación con la materia prima tanto importada como local.

A marzo de 2023, los inventarios de Agri-Corp acumulan una cifra de C\$1.296,10 millones (USD\$9,55 millones), monto que muestra una reducción de 22% de forma anual y un incremento de 2% de manera semestral.

En su mayoría, los movimientos en los inventarios son explicados por el comportamiento cíclico que presentan dichos activos, además de los esfuerzos de la Empresa en manejar un nivel de inventario óptimo sujeto al plan de ventas. Según lo comentado por la Administración, la importación de materia prima no posee un patrón definido, sino que el comportamiento que presenta es variable durante el año y entre un año y otro.

Al cierre del primer trimestre de 2023, la partida inventarios representa el 24% del total de activos, porcentaje que disminuye en relación con el año anterior (30% a marzo de 2022) y que se mantiene estable respecto a septiembre de 2022.

Por su parte, el indicador de rotación de inventarios se registra en 3,01 veces, el cual se incrementa tanto de forma anual como semestral, dados los movimientos presentados tanto en el inventario como en el costo de venta durante el

Página 12 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 6335

República Dominicana
(809) 192 5127

El Salvador
(503) 2243 7419




periodo. Lo anterior, se traduce en un menor periodo medio de inventario en comparación con el semestre anterior (61 días a marzo de 2023 versus 79 días en septiembre de 2022), lo que indica que, para el periodo actual, el inventario tarda menos tiempo en convertirse en ventas al costo.

Gestión					
Indicador de Gestión	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22	Mar-23
Rotación de inventarios	5,88	5,99	6,50	6,30	6,91
Periodo medio de inventarios	66	60	59	79	51

8.5 Gestión

A la fecha de análisis, el gasto administrativo suma C\$82,85 millones y exhibe un decremento de 8% anual, en respuesta de la estrategia de reducción de gastos de la Entidad en su plan de negocio. Dada una mayor contracción en el gasto de administración versus el activo (-2% anual), la rotación dicho gasto registre un incremento anual y se ubica en 40,70 veces.

En cuanto a la cobertura de la utilidad operativa sobre los gastos administrativos, este aumenta con respecto al mismo periodo en el año anterior, debido al incremento anual presentado en la utilidad operativa (+72%) y a la reducción del gasto administrativo (-8% anual).

Gestión					
Indicador de Gestión	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22	Mar-23
Rotación de gastos administrativos	17,75	17,17	18,18	17,12	40,70
Utilidad de operación / Gastos administrativos	2,54	2,55	5,14	2,94	4,68

9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

9.1 Estado de Resultados

Al primer trimestre de 2023, Agri-Corp y subsidiarias contabiliza una utilidad de C\$41,39 millones (USD1,14 millones), resultado que mejora al compararlo con el obtenido en el mismo periodo del año anterior (pérdida por C\$22,61 millones). Este comportamiento responde, principalmente, a que los ingresos totales registran un incremento mayor en relación con los gastos totales.

Para el 2023, los resultados de la Compañía se podrían ver influenciados por diferentes aspectos que predominan en el

mercado, tanto nacional como internacional, dados los efectos percibidos post-pandemia, sumado al conflicto entre Rusia y Ucrania, lo que repercute en el aumento de la inflación, pérdida de poder adquisitivo de la población, así como el incremento en los costos de producción, entre otros factores.



Específicamente, al cierre del primer trimestre de 2023, los ingresos de la Entidad acumulan un total de C\$2,848,48 millones (USD65,00 millones), los cuales muestran un aumento anual cercano al 28%. Dicha variación es impulsada, principalmente, por el crecimiento en las ventas (+23% anual), partida que acumula un total de C\$2,825,80 millones (USD64,50 millones), a la fecha de análisis.

En cuanto a la composición de los ingresos de Agri-Corp, esta se mantiene estable con respecto a periodos anteriores, cuya principal fuente corresponde a las ventas netas de los distintos productos con los que cuentan (99% al cierre de marzo de 2023). El restante 1% se distribuye en ingresos financieros y otros ingresos.

El arroz procesado continúa como el producto con mayor aporte a la base de ingresos, el cual contribuye con el 57% del total de ingresos, a la fecha de análisis. Por su parte, la harina de trigo aporta el 14% y los subproductos del arroz un 6%.

En el caso de los costos y gastos totales, estos acumulan C\$2,802,11 millones (USD68,86 millones) al cierre de marzo de 2023, monto que crece un 13% anual. El movimiento en los egresos es resultado, principalmente, del aumento en los costos de venta, los cuales aumentan en 22% anualmente.

De acuerdo con la Administración, la variación en el costo de venta se relaciona con el aumento en los precios nacionales e internacionales del arroz grano y, en general,

Página 14 de 16

Más Información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5936

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7479



a los productos del sector de alimentos y bebidas, influenciado por el incremento de la inflación y diferentes eventos del entorno, como el conflicto entre Rusia y Ucrania, entre otros. A lo anterior, se añade el incremento real de las ventas de la Compañía en la categoría indicada (alimentos y bebidas), así como la inclusión de productos de conveniencia dentro de la oferta de la Entidad.

Aunado a lo descrito antes, a marzo de 2023, los gastos operativos se incrementan en 4% anual, influenciado por el crecimiento de 7% en el gasto de venta y de 8% en los gastos de tráfico de almacenes. No obstante, estas variaciones fueron en parte por una disminución de 8% anual en el gasto de administración. Además, el gasto financiero exhibe un aumento de 2%, relacionado con el mayor volumen de deuda en comparación con marzo de 2022.

Según menciona la Administración, el incremento en el gasto de operación se vincula con la inflación generalizada de precios, el aumento en el costo de los combustibles y fletes.

Con respecto a su composición, la estructura de los egresos se mantiene muy similar a la mostrada en periodos anteriores. El costo de venta continúa como la partida con mayor participación al representar un 86% del total, seguido de los gastos de operación con 9% y los gastos financieros con 5%, estos como los más representativos.



En congruencia con su planeación estratégica, la Compañía realiza esfuerzos por identificar en qué partidas de la cuenta de gastos se pueden generar ahorros.

Por su parte, de acuerdo con lo proyectado por la Entidad, al cierre de 2023 se espera obtener una contribución bruta por el orden de C\$896,42 millones por la venta de arroz clasificada, de unos C\$79,61 millones por la venta de trigo

grainal y de C\$130,05 millones por la venta de tabaco, entre otros.

De forma consolidada para Agri-Corp y subsidiarias, para el cierre de 2022 se proyectó alcanzar una utilidad neta aproximada de C\$15,44 millones (USD426,16 mil), en la cual, el porcentaje alcanzado fue del 79%. Por su parte, para el cierre de 2023 se proyecta una utilidad por el orden de C\$183,68 millones (USD5,04 millones), para un incremento anual cercano a 14 veces. A marzo de 2023, el porcentaje de cumplimiento alcanzado es del 20%.

De acuerdo con la Administración, entre los factores que inciden en la provisión de una mayor utilidad, con respecto al cierre de 2022, destacan: el crecimiento esperado en las ventas de productos de consumo (alimentos y bebidas), así como en la categoría de productos de conveniencia (tabaco y cervezas). Además, se prevé un incremento en el volumen de venta de arroz, por el aumento de compra de granos a productores nacionales, y una estabilización en el comportamiento de los precios del arroz a nivel nacional e internacional, lo que permitirá una oferta de precios más competitiva y estable. Asimismo, el costo por la devaluación será menor debido a la nueva tasa de devaluación del 1%, fijada en febrero del presente año.

9.2 Rentabilidad

A la fecha de corte, ante el incremento anual levemente mayor en la utilidad bruta (+23,4%) respecto al crecimiento anual en las ventas netas (+22,6%), el margen bruto registra una ligera mejora anual. Por su parte, la utilidad de operación registra una variación del 72% anual, asociado con un aumento mayor en la utilidad bruta versus los gastos operativos (+8% anual), lo cual, permite que el margen operativo se incremente.

Asimismo, dada un mayor crecimiento general de los ingresos en comparación con los costos y gastos, se genera un aumento anual en la utilidad neta de Agri-Corp, a marzo de 2023, lo que a su vez se refleja en un incremento en el margen neta de la Compañía, el cual se contrasta con el resultado negativo del año anterior.

	AGRI-CORP				
	Mar-21	Mar-22	Mar-22	Mar-22	Mar-23
Margen bruto	15,07%	15,10%	15,50%	15,06%	15,23%
Margen Operativo	4,34%	4,22%	1,07%	4,99%	6,10%
Margen Neta	-3,62%	-3,47%	0,10%	0,29%	1,78%

Página 113 de 118

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2522 5936

República Dominicana
(809) 702 5127

El Salvador
(503) 2243 7419

A marzo de 2023, el EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, alcanza la suma de C\$176,99 millones (USD4,87 millones), monto que aumenta en 39% anual. Por su parte, el resultado operativo (ROA) presenta un crecimiento de 77% anual, ante un mayor incremento en los ingresos operativos versus los gastos operativos.

En vista de un mayor aumento anual en el EBITDA con respecto a las ventas, el margen EBITDA (EBITDA/ventas) se incrementa con respecto al registrado en marzo de 2022. Además, en virtud de su empleo, los gastos operativos consumen alrededor del 94% de los ingresos operativos, a marzo de 2023, porcentaje que se reduce en 2 p.p. anualmente y en 1 p.p. con respecto al semestre anterior.

EBITDA			
En millones de córdobas (C\$)			
	Mar. 22	Mar. 23	Cambio
Utilidad operativa (EBIT)	82,28	141,80	77%
(-) Depreciación	39,71	30,44	-23%
(-) Amortización	5,28	4,66	-11%
EBITDA	127,22	176,99	39%
Ventas	1.857,33	2.325,30	25%
Margen EBITDA	6,71%	7,61%	

En virtud del crecimiento exhibido en la utilidad operativa y los movimientos del activo total, el rendimiento de operación sobre los activos (ROA) registra un incremento de forma anual y semestral. Por su parte, dado el resultado positivo de la utilidad neta, a marzo de 2023, la cual se contrasta con la pérdida obtenida en marzo de 2022, el rendimiento sobre la inversión total (RSI) y que el rendimiento sobre el patrimonio (ROE) muestran un aumento anual.

Asociado con lo anterior, la importancia del apalancamiento radica en la capacidad de inspeccionar positivamente en la rentabilidad de la empresa. En este caso, dado incremento en el ROA y un comportamiento relativamente estable en el costo promedio del fondeo (el cual se ubica en 6,11% a marzo de 2023), el efecto del apalancamiento aumenta, tanto de forma anual como semestral.

AGRI-CORP					
Indicador de rentabilidad	Mar. 22	Jun. 22	Sep. 22	Dic. 22	Mar. 23
Rendimiento de operación sobre los activos (ROA)	6,25%	5,28%	9,20%	7,92%	10,82%
Rendimiento sobre la inversión total	-4,72%	-1,05%	0,22%	0,25%	3,19%
Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE)	-9,52%	-9,57%	1,05%	1,17%	10,17%
Efecto del apalancamiento	0,26%	0,35%	1,27%	2,65%	4,63%

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de operación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de los bonos emitidos por SCR Agrícola fue actualizada en el año regulador en febrero de 2021. SCR Agrícola da por primera vez calificación de riesgo crediticio en octubre de 2023. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los mismos y suscriptores y otros fuentes consideradas confiables por SCR Agrícola. SCR Agrícola no acepta o garantiza la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que pueden tener los títulos. Incluso como en el mercado primario como en el secundario, la información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o suscriptores, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

SCR Agrícola declara que la información recibida es suficiente y confiable para el cumplimiento de sus obligaciones.

Página 16 de 16

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5335

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7410



9.2.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2023.

9.2.2.1 Estado de resultados.

Dr. Carlos J. Pineda
E.E. Agri-Corp. Subsidiarias
Gerente General



Dr. Carlos J. Pineda
E.E. Agri-Corp. Subsidiarias
Gerente General

Agri-Corp & Subsidiarias ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2023						
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
VENTAS	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Costo de ventas	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)
Utilidad Bruta	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Costos de operación	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)
Utilidad Neta	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
Impuesto sobre la renta	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)
Utilidad antes de impuestos	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
Impuesto sobre la renta	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)
Utilidad Neta	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000





9.2.2.2 Balance General.

Agri-Corp & Subsidiarias					BALANCE GENERAL CONSOLIDADO				
AL 30 JUNIO DEL 2023									
AGRI-CORP									
ACTIVO CIRCULANTE					PASIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	51,880,294	1.83%			Pagables por pagar	3,600,104,809	20.20%		
Activo financiero derivado para la venta	43,850,900	0.14%			Partes ordinarias de girotransacciones LP	385,273,820	2.13%		
Cuentas por cobrar (neto)	294,328,921	14.80%			Declaraciones por pagar	343,074,680	1.95%		
Activo financiero a corto plazo	411,616,489	8.33%			Cuentas por pagar comerciales no vencidas	43,503,619	0.25%		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo	241,310,127	0.50%			Proveedores	310,267,020	1.71%		
Impuestos	1,474,455,519	27.80%			Por pagar por dividendos	5,277,234	0.03%		
					Cuentas por pagar y pagarías por pagar	333,225,483	0.24%		
					PASIVO A LARGO PLAZO				
					Empréstitos por pagar	3,088,620,832	20.04%		
					Acciones por pagar LP	832,567,167	4.75%		
					Por pagar por dividendos LP	1,232,824,628	7.28%		
					Por pagar por dividendos LP	34,283,164	0.19%		
					Por pagar por dividendos LP	33,074,320	0.19%		
					Por pagar por dividendos LP	32,607,488	0.19%		
					Por pagar por dividendos LP	42,877,226	0.24%		
					TOTAL PASIVOS	4,298,670,655	20.31%		
ACTIVO NO CIRCULANTE									
Cuentas por cobrar no vencidas LP	524,123,088	0.99%			PATRIMONIO				
Activo no financiero derivado para la venta	13,390,714	0.02%			Capital social autorizado, emitido y pagado	3,021,435,511	19.16%		
Propiedades, planta y equipo	11,182,664	0.02%			Capital social no suscrito	4,207,484	0.02%		
Activo no financiero derivado para la venta	525,220,014	4.83%			Reserva legal	42,617,437	0.24%		
Propiedades, planta y equipo	2,314,384,005	43.64%			Reserva para contingencias	234,124,739	1.30%		
Depositos de garantía	(66,490,017)	(0.12%)			Reserva de contingencias	13,570,578	0.07%		
Activo no financiero derivado para la venta	26,224,285	0.05%			Reserva de contingencias	191,326,522	1.07%		
Activo no financiero derivado para la venta	28,494,501	0.05%			Reserva de contingencias	43,354,058	0.25%		
Activo no financiero derivado para la venta	57,036,582	1.08%							
					PARTICIPACION NO CONTROLADORAS	27,146,042	0.15%		
TOTAL ACTIVO	5,398,450,216	100.00%			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,398,450,216	100.00%		

Lucy M. Estrada
Consejera General

Lucy M. Estrada
Consejera General





9.2.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2022.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
(compañía alcazaguense, subsidiaria de Grain Hill
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Informe de los auditores independientes
y estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Índice a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

	<u>Página(s)</u>
<i>Informe de los auditores independientes</i>	1 - 4
<i>Estados financieros consolidados</i>	
Balance general consolidado	5
Estado consolidado del resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 69



**Informe de los auditores independientes**

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Corporación Agrícola, S. A.

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección de *Fundamentos para la opinión calificada* de nuestro informe, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2022;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión calificada

A como se describe en la nota 5 a los estados financieros consolidados, la Junta Directiva de Accionistas No 494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión es de C\$48,050,500 y se presenta al costo como activos financieros disponible para la venta. Los estados financieros consolidados del año 2022 no incluyen las cifras de esta subsidiaria, la cual presenta saldos (no auditados) de activos, pasivos y patrimonio por C\$282,721,867, C\$298,269,637 y C\$(16,036,770) respectivamente, así como una pérdida neta por el año que terminó en esa fecha de C\$(116,290,256). De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse debido a que es controlada por Corporación Agrícola, S. A.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobina II, Km. 6 Vía Carretera a Moravia, Bordo Nivel.
T: + (505) 2270 9950, www.pwc.com/interamericas

© 2023 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC, los miembros de la red limitados, cada uno de los cuales es una entidad independiente separada. Por favor, pwc.com/interamericas para más detalles.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Corporación Agrícola, S. A.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron lo más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre el mismo.

Asunto clave de auditoría	Como abordamos el asunto clave de auditoría
Reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022 los ingresos procedentes de contratos con clientes ascendían a C\$8,342,024,661 y comprenden principalmente ventas de productos locales. Los ingresos por venta se reconocen al momento de transferir el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente. Este es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional. El riesgo de que los ingresos se reconozcan en el año incorrecto representa un asunto clave de auditoría debido a la significatividad financiera y naturaleza de los ingresos en relación con los estados financieros consolidados. Véase Nota 2 y Nota 25 a los estados financieros consolidados.	Los principales procedimientos de auditoría se indican a continuación: - Entendimiento, evaluación y pruebas selectivas sobre controles claves relacionados con el reconocimiento de los ingresos, incluyendo los controles de información y tecnología (IT) relacionados. - Probamos que los ingresos se estén reconociendo en un punto en el tiempo, sobre muestras selectivas de transacciones, comparando las cantidades y precios de las facturas de ventas con respecto a los fechas de entrega y aceptación de los productos por parte del cliente. - Probamos transacciones en días previos y posteriores a fin de año para verificar que las ventas se hayan registrado en el período apropiado. - Ejecutamos pruebas selectivas sobre cuentas por cobrar a clientes mediante confirmación directa a esos clientes, así como la conciliación de los cobros posteriores recibidos para cancelar estas cuentas por cobrar. - Se verificaron las divulgaciones de ingresos en nota a los estados financieros consolidados.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Corporación Agrícola, S. A.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la administración.



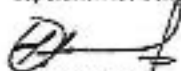
A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Corporación Agrícola, S. A.

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

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

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

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


Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

31 de marzo de 2023



PricewaterhouseCoopers



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grin IIII
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Balance general consolidado
31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C\$ 230,868,144	C\$ 110,110,140
Cuentas por cobrar (Nota 7)	407,442,496	507,010,827
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	49,895,520	-
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	207,888,888	203,014,428
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	317,458,878	278,278,682
Inventarios (Nota 11)	1,410,822,338	1,705,126,530
Total activo corriente	3,114,101,736	2,063,245,614
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	64,712,511	83,234,648
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	13,727,821	13,559,827
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)	11,992,894	3,948,450
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados Integridad (Nota 13)	253,782,189	243,788,589
Propiedad, planta y equipos (Nota 14)	1,678,610,581	1,853,332,339
Activos por derecho de uso (Nota 15)	31,545,308	43,780,283
Activos intangibles (Nota 16)	-	81,841,869
Activos intangibles (Nota 17)	23,850,330	23,850,330
Otros activos (Nota 18)	54,325,683	42,858,781
Total activo no corriente	2,122,480,801	2,413,362,284
Total activos	C\$ 5,236,582,537	C\$ 5,274,207,698
Pasivos y patrimonio		
Pasivo corriente		
Préstamos por pagar (Nota 19)	C\$ 1,438,703,531	C\$ 1,052,025,738
Partición corriente de préstamos a largo plazo (Nota 20)	132,478,782	185,988,256
Documentos por pagar (Nota 21)	936,670,887	974,625,818
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	416,267,521	848,552,367
Proveedores	455,159,401	428,000,904
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)	11,652,981	13,763,084
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 22)	181,588,858	180,728,388
Total pasivo corriente	3,665,025,477	2,674,794,487
Pasivo no corriente		
Préstamos por pagar (Nota 20)	804,703,281	1,113,538,706
Documentos por pagar (Nota 21)	109,491,511	77,389,858
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)	24,144,103	33,174,140
Obligaciones por empleo (Nota 23)	38,055,907	36,642,353
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	18,841,816	19,538,550
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 24)	47,504,378	49,000,354
Total pasivo no corriente	1,140,720,086	1,328,981,588
Total pasivo	4,205,245,541	4,203,206,120
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 25)	478,178,000	478,178,000
Capital social preterito (Nota 25)	3,287,884	35,988,667
Reserva legal	47,617,681	47,617,681
Reserva por revalorización	234,124,770	240,146,788
Efecto de conversión de moneda	15,472,461	16,146,662
Utilidades retenidas	183,410,770	235,853,680
Total patrimonio	1,030,247,002	1,089,521,772
Total pasivos y patrimonio	C\$ 5,236,582,537	C\$ 5,274,207,698

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados





**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**

(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)

Estado consolidado del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 25)	C\$ 8,342,024,681	C\$ 7,024,134,477
Costo de ventas (Nota 26)	<u>(7,088,558,300)</u>	<u>(5,806,762,934)</u>
	1,255,465,381	1,125,371,523
Gastos		
Gastos de marketing y ventas (Nota 27)	(511,800,182)	(458,843,087)
Gastos de administración (Nota 28)	(141,562,808)	(139,212,180)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 29)	(185,810,632)	(166,370,372)
Otros gastos (Nota 31)	(117,936,673)	(81,828,747)
Otros ingresos	<u>37,097,853</u>	<u>22,652,949</u>
	335,413,089	301,669,129
Gastos financieros (Nota 32)	(247,792,253)	(230,738,521)
Pérdida cambiaria neta	(82,065,790)	(13,848,760)
Ingresos financieros (Nota 33)	<u>34,665,706</u>	<u>34,453,357</u>
	60,200,741	91,535,202
Participación de utilidad neta en inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)	<u>2,714,237</u>	<u>1,500,325</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	62,914,878	89,035,527
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 34)	<u>(50,786,324)</u>	<u>(62,636,199)</u>
Utilidad neta	C\$ 12,128,644	C\$ 30,197,328
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período		
Efecto de conversión de moneda	<u>325,530</u>	<u>520,467</u>
Total resultados integrales del año	C\$ 12,452,243	C\$ 30,717,795
Utilidad neta atribuible a:		
Propietarios de la controladora	C\$ 9,881,131	C\$ 27,648,147
Participaciones no controladoras	<u>2,247,453</u>	<u>2,548,181</u>
	C\$ 12,128,644	C\$ 30,197,328
Total resultados integrales atribuible a:		
Propietarios de la controladora	C\$ 10,204,790	C\$ 28,169,614
Participaciones no controladoras	<u>2,247,453</u>	<u>2,548,181</u>
	C\$ 12,452,243	C\$ 30,717,795

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias

(compañía niterariense, subalteria de Grin H. Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(interpretations on other studies - Note 2)

[illegible]

Las notas adjuntas son parte integral de estos estudios financieros consolidados.





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
 (compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill
 Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022	2021
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad neta	C\$ 12,128,844	C\$ 30,197,309
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado en (provisión por) las actividades de operación:		
Costo de impuesto sobre la renta	50,766,354	52,830,129
Costos financieros	247,792,208	232,758,521
Depreciación		
Propiedades, plantas y equipo	102,594,708	102,427,573
Activos por derechos de uso	11,779,555	12,543,051
Pérdida cambiaria sobre préstamos por pagar	46,698,349	37,439,601
Pérdida cambiaria sobre documentos por pagar	6,481,664	11,171,674
Ganancia cambiaria sobre activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	(4,305,561)	(13,672,355)
Pérdida cambiaria sobre pasivos por arrendamiento	762,774	1,063,584
Amortización de activos intangibles	17,304,051	17,263,765
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	-	35,225,000
Ganancia en venta de aves	-	(432,283)
Revalor de propiedad, planta y equipo	3,715,766	6,917,619
Debitos en el valor de cuentas por cobrar	3,245,790	7,432,743
Debitos en el valor de otros activos a costo amortizado	3,111,180	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(242,077,257)	(74,182,154)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado	(34,871,817)	(72,825,725)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	17,296,495	(8,868,109)
Disminución (aumento) en inventarios	296,436,491	(488,841,443)
Aumento en otros activos	(6,396,362)	(1,819,877)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(352,945,031)	372,672,765
Aumento en provisiones	35,098,197	40,366,201
Aumento (disminución) en obligaciones pendientes	2,212,754	(1,907,625)
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(39,031,692)	(10,324,313)
Aumento en activo financiero disponible para la venta	149,020,000	-
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de impuestos e impuestos	177,819,186	271,226,713
Impuestos sobre la renta pagados	(11,232,604)	(57,156,253)
Intereses pagados	(207,891,288)	(185,108,609)
Efectivo neto usado en (provisión por) las actividades de operación	(71,305,699)	28,963,851
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Intereses recibidos de partes relacionadas	17,655,686	20,243,413
Ganancia en inversiones a través de participación	(2,714,232)	(1,500,325)
Pólizas otorgadas a partes relacionadas	(87,302,092)	(40,705,417)
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas	47,350,810	48,362,331
Valor de venta de aves	-	3,310,305
Adquisición de activos biológicos	-	(50,575,402)
Adquisición de activos intangibles	(10,825,095)	(11,161,072)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	(93,541,213)	(137,968,752)
Desconsolidación de subsidiarias	33,248,852	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(87,327,520)	(110,016,650)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contratación de préstamos	3,662,528,715	2,709,164,570
Pagos de préstamos	(3,373,895,830)	(2,483,314,822)
Contratación de documentos por pagar	481,587,516	1,025,899,490
Pagos de documentos por pagar	(482,432,537)	(1,165,437,536)
Pólizas recibidas de partes relacionadas	3,443,889	11,841,791
Pagos efectivos a inversionistas de partes relacionadas	(5,608,340)	(44,560,807)
Rescates de acciones preferentes	(77,793,880)	-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(5,443,312)	(4,356,544)
Pagos de emendamiento	(11,770,710)	(12,892,434)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	268,889,428	288,287,578
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes en efectivo	129,435,465	(8,525,865)
Efectivo y equivalentes en efectivo al inicio del año	113,112,140	121,638,005
Efecto de conversión de moneda	322,522	530,467
Efectivo y equivalentes en efectivo al final del año	C\$ 242,869,127	C\$ 113,642,607

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias fue constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. El Grupo es 99.99% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., la controladora Intermedia es Granex Investment, S. A., y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A. domiciliadas en Panamá.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias (juntas el "Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final y otros productos de consumo masivo. El Grupo, por el hecho de emitir valores al público en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, se encuentra sujeto a la vigilancia y supervisión de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (SIDOIF).

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la administración del Grupo el 31 de marzo de 2023.

Las principales políticas contables aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas contables han sido consistentemente aplicadas para todos los períodos informados, a menos que se indique lo contrario.

2. Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados de Corporación Agrícola, S. A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen con NIIF a como fueron emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.1.2 Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas, instrumentos financieros y los activos biológicos que se registran a valor razonable.

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigor por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2022. Estas no tuvieron un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo:

- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - modificaciones a la NIC 16
- Referencia al Marco Conceptual - modificaciones a la NIIF 3
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato - modificaciones a la NIC 37
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo
Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsible.

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo tiene exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, así como la capacidad de influir tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados incluyen los saldos de Corporación Agrícola, S. A. y de sus compañías subsidiarias; IP Management Company, S. A. y Nicssel, S. A. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control es transferido al Grupo y se des-consolidan en la fecha en que se pierde el control.

Las transacciones intercompañía, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Las participaciones no controladoras en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias se presentan de forma separada en los estados financieros consolidados.

(b) Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no el control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan bajo el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

(c) Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión. El valor en libros de las inversiones bajo el método de participación se prueba por deterioro de acuerdo con la política descrita más adelante.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas en una Asociada iguala o excede su participación en la inversión, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta de la Asociada.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre las compañías del Grupo y sus Asociadas son eliminadas hasta el monto del interés que tiene el Grupo en la Asociada. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido.



**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las compañías que conforman el Grupo que son incluidas en los estados financieros consolidados son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera cada compañía, es decir, su moneda funcional. Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (C\$), que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del período corriente dentro de la cuenta "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2022 era de C\$36.2314 por US\$1 (C\$35.5210 en 2021). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (cefitzamiento) diario equivalente al 2% anual. A partir del 1 de febrero de 2023 el ajuste (cefitzamiento) diario será equivalente al 1% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

(c) Conversión de compañías del Grupo

Los resultados y posición financiera de todas las compañías del grupo, que integran estos estados financieros consolidados, que tengan una moneda funcional diferente a la moneda de presentación (C\$), se convierten a moneda de presentación (C\$) utilizando las siguientes bases:

- Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentados han sido convertidos al dólar estadounidense usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.
- Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidas al tipo de cambio promedio.
- Todas las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan por separado en el patrimonio en una cuenta denominada "efecto de conversión de moneda".

2.4 Inversiones y otros activos financieros

(a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- i. aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- ii. aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

(b) Deterioro

El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-CRI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en instituciones financieras, otras inversiones de corto plazo, de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro.

2.7 Ingresos procedentes de contratos

El Grupo vende arroz y otros productos en el mercado nicaragüense. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componente de financiamiento

El Grupo no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.8 Inventarios

Las materias primas y materiales auxiliares se registran al menor entre su costo y su valor neto de realización. Los costos comprenden materiales directos, mano de obra directa y una proporción adecuada de costos indirectos variables y fijos, estos últimos se asignan sobre la base de la capacidad normal de operación, excluye los costos por préstamos. Los costos se asignan a partidas individuales de inventario sobre la base de costos promedio ponderados. Los costos del inventario comprado se determinan después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta.

2.9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas que se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. Las valuaciones son efectuadas con suficiente regularidad para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera materialmente de su valor en libros. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo del mismo puede ser medido fiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados durante el período financiero en que se incurre.

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio. Cada año, la diferencia entre la depreciación del monto revaluado registrado como parte de los resultados del período y la depreciación a su costo original, neto de impuestos, es reclasificada desde las "otras reservas" a utilidades retenidas en el patrimonio.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta en base a la vida útil estimada conforme se presenta a continuación:

Edificios e instalaciones	10 - 59 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo rodante	5 y 8 años
Otros activos fijos	5 años
Mejoras a propiedades arrendadas	5 años

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

Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta de estos activos se determinan comparando los ingresos con el valor en libros de dichos activos, y se incluyen en los resultados del año.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.10 Activos biológicos

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (galinas ponedoras) dedicados al proceso de producción de huevos, los cuales se valorizan al valor razonable menos los costos estimados de venta. Los costos estimados de venta incluyen todos los costos de transporte.

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el periodo que se incurren. Los costos de adquisición de licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles. Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP

3 años

Licencias

Entre 1 y 5 años

2.12 Deterioro de activos

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.13 Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se espere ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las "cuentas y gastos acumulados por pagar" en el balance general consolidado.

Obligaciones postempleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El pasivo reconocido en el balance general consolidado por beneficios post-empleo es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos al final del periodo. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022**

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

El valor presente de las obligaciones postempóreo se determinan descontando los pagos de efectivos futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de libranza emitidos por el Gobierno de Nicaragua.

2.14 Proveedores y otras cuentas por pagar

Estos saldos representan los pasivos por bienes y servicios prestados al Grupo antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Las cantidades no están garantizadas y generalmente se pagan dentro de los 60 días de su reconocimiento. Los proveedores y otras cuentas por pagar se presentan como pasivos corrientes, a menos que el pago sea dentro de los 12 meses posteriores al período de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado.

2.15 Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos, y posteriormente se presentan al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el monto recibido (neto de los costos de transacción) y los montos pagados se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales sobre el período de préstamo utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los préstamos son clasificados como pasivos circulantes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del pasivo por el menos 12 meses después de la fecha del balance.

2.16 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando el Grupo tiene una obligación actual, legal o asumida como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera una aplicación de recursos para cancelar la obligación y, además, es susceptible de una estimación razonable del monto relacionado.

2.17 Impuesto sobre la renta

La provisión para el impuesto sobre la renta del año es el impuesto por pagar con base en la utilidad fiscal basada en la tasa de impuesto sobre la renta aplicable, ajustada por cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y a pérdidas fiscales no utilizadas.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base al método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros consolidados.

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos impositivos futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales.



**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

El gasto de impuesto sobre ingresos que exceda el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando hay un derecho legal de compensar los activos y pasivos nominales por impuesto y cuando los saldos de impuesto diferido están relacionados con la misma autoridad fiscal.

El impuesto sobre la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de transacciones reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. El Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. Mide los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta corriente o diferido en función del monto más probable o del valor esperado, según el método que proporciona una mejor predicción de la resolución de cualquier incertidumbre.

2.18 Capital social

El capital social está representado por acciones comunes y preferentes y se incluyen en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una reducción del monto recibido.

2.19 Reserva legal

Conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio de Nicaragua se destina para la constitución de un fondo de reserva una cantidad no inferior a la vigésima parte de las ganancias líquidas de la sociedad, hasta que dicho monto represente, por lo menos, la décima parte del capital social.

2.20 Declaración de dividendos

La declaración de dividendos a los accionistas del Grupo se reconoce como un pasivo en el período en el cual son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.21 Arrendamientos

Los activos y pasivos derivados de un arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos variables por arrendamiento que se basan en un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

- los montos que se espera que sean pagaderos por el Grupo como garantía de valor residual, el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción,
- y los pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Grupo ejercerá esa opción para terminar el arrendamiento. Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

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

Los activos por derecho de uso se miden al costo y comprenden lo siguiente:

- el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- cualquier pago por arrendamiento realizado antes o a partir de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- cualquier costo directo inicial; y
- los costos de restauración.

2.22 Costos por préstamos

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos a largo plazo, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado consolidado del resultado integral en el período en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

2.23 Información de segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro del mismo Grupo. Un segmento geográfico es un componente identificable del Grupo encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes. Las operaciones de negocios del Grupo están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que es la comercialización de arroz, huevo y sal como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo dentro del entorno económico doméstico. Adicionalmente, la organización interna y de reporte del Grupo está predominantemente basada en este segmento.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por: Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales. Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de conversión moneda extranjera

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencias de variaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El Grupo opera en la República de Nicaragua, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiario anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesta al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos de Norteamérica, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaragüenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la devaluación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2022	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	CS 80,275,741	CS 150,990,409	CS 230,869,144
Cuentas por cobrar	68,405,850	739,034,818	807,443,466
Activo financiero disponible para la venta	-	49,850,500	49,850,500
Otros activos financieros a costo amortizado	222,900,908	80,177,730	311,078,638
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	357,999,192	14,177,997	372,177,189
Préstamos por pagar	(2,585,968,549)	-	(2,585,968,549)
Documentos por pagar	(480,182,148)	-	(480,182,148)
Proveedores	(315,014,574)	(108,144,877)	(423,159,451)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(370,468,138)	(51,740,198)	(422,208,336)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(62,319,232)	(118,270,257)	(180,589,489)
	CS 13,085,216,010	CS 722,670,624	CS 12,362,605,105

31 de diciembre de 2021	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	CS 34,272,733	CS 75,837,407	CS 110,110,140
Cuentas por cobrar	38,645,621	525,164,406	563,810,027
Otros activos financieros a costo amortizado	167,290,856	52,227,696	219,518,552
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	275,288,327	91,284,718	366,573,045
Préstamos por pagar	(2,341,561,672)	-	(2,341,561,672)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	(452,015,474)
Proveedores	(252,429,541)	(135,661,363)	(388,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(626,616,183)	(42,472,734)	(669,088,917)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(27,790,553)	(152,589,815)	(180,380,368)
	CS 3,224,806,365	CS 417,290,310	CS 2,807,496,075

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2022	2021
Ganancia por deslizamiento cambiario	CS 4,467,564	CS 57,913,244
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras (Nota 20)	(45,598,349)	(37,476,921)
Documentos por pagar (Nota 21)	(9,481,605)	(11,171,524)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(7,417,541)	(13,723,954)
Proveedores	(2,003,745)	(4,422,815)
Diferencia cambio en operaciones	(2,051,143)	(4,966,980)
Total pérdida cambiaria neta	CS (62,085,730)	CS (13,848,750)



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Análisis de sensibilidad

La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaría relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	C\$ 31,042,805	C\$ 31,042,805
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	C\$ 11,907,357	C\$ 11,907,357

Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están sujetos al riesgo de tasa de interés ya que ninguno de sus valores en libros o flujos de efectivo futuros fluctuaría por cambios en las tasas de interés de mercado. El Grupo tiene la política de contratar sus préstamos principalmente a tasas variables y analiza periódicamente la exposición en tasa de interés para negociar condiciones más adecuadas y favorables para el Grupo.

Adicionalmente, en caso de incrementos significativos en las tasas, se renegocian los préstamos con las instituciones bancarias a condiciones más favorables para el Grupo. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

Exposición

La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2022, se presenta a continuación:

	2022	% total de préstamos	2021	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C\$ 526,006,742	20%	C\$ 536,239,119	23%
Préstamos a tasas fijas	<u>2,060,969,907</u>	<u>80%</u>	<u>1,803,322,553</u>	<u>77%</u>
	<u>C\$ 2,586,976,649</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 2,341,661,672</u>	<u>100%</u>

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Análisis de sensibilidad

La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2022	1%	CS. 28.071.888	CS. 28.071.888
Costo financiero - 2021	1%	CS. 27.311.816	CS. 27.311.816

iii. *Riesgo de precio*

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de estos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspaasa el cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeto al riesgo de precio principalmente del arroz (commodities) debido a que es su principal materia prima. Los precios de los commodities fluctúan a diario por factores como: cambios climáticos, inventarios bajos y biocombustibles entre otros. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones a valor razonable a través de otro resultado integral (VR-OR), depósitos en bancos, así como crédito a clientes, incluyendo los saldos de cuentas por cobrar.

i. *Administración del riesgo*

Efectivo

Los saldos en bancos se manejan en instituciones financieras del exterior de primer orden y en bancos locales, en donde no hay calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que están reguladas por la Superintendencia de Bancos de Nicaragua.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar

En relación con el riesgo de crédito de cuentas por cobrar, debido a que no hay una calificación independiente, la administración evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas.

ii. Deterioro de activos financieros

El Grupo mantiene tres tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas:

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo con la NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 12 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este periodo. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan a los clientes y su habilidad para efectuar cumplimiento de pago.

Cuando se ha establecido una provisión por deterioro de cuentas por cobrar, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperación. Los elementos que se consideran como indicadores de deterioro son dificultades financieras de los deudores, incumplimientos en los pagos y antigüedad de los saldos.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinadas:

	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	70%	100%	84%	
Cuentas por cobrar	CS 580,726,811	CS 233,688,388	CS 3,133,210	CS 1,506,227	CS 21,618,441	CS 821,038,465
Estimación de pérdida	CS 14,815,517	CS 13,500,595	CS 2,193,139	CS 1,506,227	CS 11,328,787	CS 44,344,265

	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
31 de diciembre 2021						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	70%	2%	54%	
Cuentas por cobrar	CS 398,088,888	CS 173,888,888	CS 384,212	CS 12,826,000	CS 9,106,722	CS 594,477,700
Estimación de pérdida	CS 14,773,480	CS 13,778,780	CS 268,950	CS 256,400	CS 4,928,600	CS 34,006,210

Otros activos financieros a costo amortizado

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2022 la estimación por deterioro asciende a CS3,111,180.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y otros activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2022:

	Otros activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2022	2021	2022	2021
Deterioro al inicio del año	CS -	CS -	CS 12,617,227	CS 7,831,143
Mas - Constitución de provisión	3,111,180	-	3,243,798	7,432,748
Menos - Cancelación de provisión	-	-	(1,385,026)	(2,618,684)
Saldo al final del año	CS 3,111,180	CS -	CS 14,495,999	CS 12,617,227

Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconoce una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. *Acuerdos de financiamiento*

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. *Vencimiento de pasivos financieros*

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Hasta 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2022				
Prestamos por pagar	CS \$1,632,185,298	CS \$170,028,000	CS \$26,764,251	CS \$2,829,966,549
Proveedores	(453,159,401)	-	-	(453,159,401)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(418,297,821)	(16,941,818)	-	(435,239,639)
Documentos por pagar	(353,170,837)	(100,491,511)	-	(453,662,348)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(131,523,922)	-	-	(131,523,922)
Total pasivos financieros	CS \$729,972,417	CS \$59,595,689	CS \$26,764,251	CS \$816,332,357
31 de diciembre de 2021				
Prestamos por pagar	CS \$1,338,831,881	CS \$11,478,305	CS \$1,101,031,605	CS \$2,551,341,791
Proveedores	(128,090,905)	-	-	(128,090,905)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(648,152,587)	(19,530,559)	-	(667,683,146)
Documentos por pagar	(574,035,015)	(77,389,858)	-	(651,424,873)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(189,723,283)	-	-	(189,723,283)
Total pasivos financieros	CS \$407,884,789	CS \$91,888,754	CS \$1,101,031,605	CS \$1,600,805,148

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

(a) Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2022	2021
Financiamientos:		
Préstamos (Nota 19 y 20)	CS 2,585,358,548	CS 2,341,591,672
Documentos por pagar (Nota 21)	480,182,148	452,015,474
Partes relacionadas (Nota 10)	<u>432,209,337</u>	<u>869,088,917</u>
Total financiamientos	3,497,749,034	3,662,696,063
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	<u>(230,865,146)</u>	<u>(110,110,140)</u>
Obligación neta	CS 3,266,883,888	CS 3,552,585,923
Patrimonio	CS 1,000,347,082	CS 1,069,521,772
Razón financiera de apalancamiento	<u>3.2 veces</u>	<u>3.4 veces</u>

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(b) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos de los contratos de préstamos, el Grupo está sujeto a covenant de cumplimiento financiero. Al 31 de diciembre de 2022, los covenant requeridos por los bancos son los siguientes:

- i. EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- ii. EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- iii. EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces
- iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
- v. Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- vi. Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía únicamente cumplió los incisos i, ii y iii antes mencionados. Por los incumplimientos de los incisos iv, v, vi y vii, los bancos otorgaron dispensas (wavers) indicando que las obligaciones mantienen los plazos contractuales originales.

(c) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 484 del 7 de abril de 2022 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,443,312 (C\$4,350,544 según acta No. 456 en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

4. Estimaciones contables y juicios clave (continuación...)

4.2 Estimaciones y juicios significativos

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos
- Valor razonable de activos biológicos

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Participación en otras entidades

Las compañías subsidiarias se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por la compañía y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de		Actividad principal
		La compañía	Participaciones no controladoras	
Nicasal S. A.	Nicaragua	99%	50%	Minería y venta de rol procesada
IP Management Company, S. A.	Panamá	100%	-	Administración de software contable SAP

No hubo cambio en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	CS 7,723,261	CS 4,605,567
Depósitos en cuentas corrientes	142,867,142	71,231,840
	150,590,403	75,837,407
<i>Moneda extranjera</i>		
Caja general	767,236	870,833
Depósitos en cuentas corrientes	78,461,505	33,401,000
	CS 230,669,144	CS 110,110,140

Los depósitos en cuentas corrientes no devengan intereses.

7. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Clientes	CS 821,836,465	CS 580,427,254
Menos - Estimación por deterioro	(14,485,666)	(12,617,227)
	CS 807,443,466	CS 567,810,027

8. Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de activos financieros disponibles para la venta corresponde a la inversión en Industrias San Francisco, S. A. por un monto de CS\$45,850,000 los que se registran al costo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 los estados financieros consolidados incluían las cifras de los estados financieros de Industrias San Francisco, S. A. cuyo efecto en el patrimonio consolidado a esa fecha era CS\$(52,802,960) y sobre el cual se tiene 100% control. El 1 de enero de 2022 la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de esta subsidiaria. A la fecha de la aprobación de estos estados financieros consolidados, la compañía continúa este proceso de venta.

La venta de esta inversión representará un total de CS\$9,057,182, asimismo Industria San Francisco recibirá aporte de capital de los compradores con lo cual cancelará cuentas por pagar a partes relacionadas por los siguientes importes: CS\$9,204,726 a AgriCorp, CS\$3,813,860 a Grain Hill y CS\$4,820,021 a Agrícola Miramontes, obteniendo un ingreso total de CS\$187,896,203 al concluir la venta, obteniendo un efecto positivo para el grupo.





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

A continuación, se presentan los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por el año que terminó en esa fecha:

	2022 (No auditado)	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	C\$ 3,120,985	C\$ 4,783,177
Cuentas por cobrar	11,717,407	11,338,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas	154,830	-
Inventarios	<u>31,683,024</u>	<u>32,107,402</u>
Total activo corriente	<u>45,655,246</u>	<u>46,229,856</u>
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipos	151,604,146	163,012,188
Activos biológicos	77,926,202	85,841,970
Activos por derecho de uso	-	5,295,550
Otros activos	<u>535,273</u>	<u>461,235</u>
Total activo no corriente	<u>230,065,621</u>	<u>254,610,943</u>
Total activos	<u>C\$ 282,721,867</u>	<u>C\$ 260,810,799</u>
Pasivos y patrimonio		
Pasivo corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo	C\$ 14,261,173	C\$ 20,479,894
Porción corriente de préstamos por pagar a largo plazo	19,971,963	7,427,926
Proveedores	42,426,088	37,679,354
Pasivo por arrendamiento	1,773,376	3,719,913
Cuentas por pagar a partes relacionadas	116,440,609	3,527,272
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>9,683,651</u>	<u>9,197,260</u>
Total pasivo corriente	<u>206,556,810</u>	<u>82,031,619</u>
Pasivo no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo	75,453,339	80,827,568
Pasivo por arrendamiento	1,150,740	1,874,417
Impuesto sobre la renta diferido	11,770,357	10,958,867
Obligaciones post-empleo	<u>3,325,181</u>	<u>2,385,018</u>
Total pasivo no corriente	<u>91,699,627</u>	<u>95,045,862</u>
Total de pasivo	<u>298,256,437</u>	<u>178,077,481</u>
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado	49,850,500	49,860,500
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	<u>(65,385,270)</u>	<u>52,902,990</u>
Total patrimonio	<u>(15,534,770)</u>	<u>102,763,490</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>C\$ 282,721,867</u>	<u>C\$ 260,810,799</u>



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

	2022 (No auditado)	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes reconocidos en un punto en el tiempo	C\$ 428,843,300	C\$ 450,572,894
Costo de ventas	(408,725,643)	(353,130,828)
Utilidad bruta	19,117,657	97,442,066
Gastos operativos		
Gastos de ventas	(87,622,708)	(50,908,484)
Gastos de administración	(10,168,349)	(8,446,714)
Gastos de tráfico y almacenaje	(14,704,281)	(9,624,057)
Otros gastos	(15,311,883)	(3,557,083)
Otros ingresos	4,503,803	4,774,168
Total de gastos operativos	(103,413,138)	(70,592,132)
Gastos financieros	(84,295,541)	26,850,034
Pérdida cambiaria, neta	(3,745,088)	(2,275,233)
Pérdida (utilidad) antes del impuesto sobre la renta	(104,655,261)	13,635,076
Provisión para el impuesto sobre la renta	(13,434,888)	(13,386,504)
Pérdida (utilidad) neta	C\$ (118,290,258)	C\$ 202,572

9. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Anticipos a proveedores	C\$ 178,934,354	C\$ 121,249,134
Aurum, S. A.	558,846	2,223,618
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	58,877,206	31,622,903
Wessex Finance, Inc (a)	8,891,027	4,358,318
Otras cuentas por cobrar	54,005,436	41,404,421
	300,967,848	200,918,425
Menos: estimación por deterioro	(3,111,180)	-
	297,856,668	200,918,425
No corriente		
Wessex Finance, Inc. (a)	8,891,027	13,075,046
Documentos por cobrar a largo plazo (b)	4,330,684	5,524,581
	13,222,021	18,599,627
	C\$ 311,078,689	C\$ 219,518,052






Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación)

- (a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de graniza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, el 31 de diciembre de 2021 se firmó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.
- (b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$2,901,609 (C\$5,407,382 en 2021) con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2022, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C\$1,615,875 (C\$1,436,642 en 2021).

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Cuentas por cobrar - Corriente		
Otras partes relacionadas		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 110,355,916	C\$ 76,789,122
Corporación Arrocería de Costa Rica, S. A. (b)	4,866,667	7,005,357
Agrícola Miramontes, S. A. (c)	-	87,514,942
Arrocería de Nicaragua, S. A. (d)	6,122,622	12,119,148
Mega Pharma, S. A.	1,504,000	763,152
Samuel Mansell, S.A. (e)	73,231,733	55,780,542
Industrias San Francisco, S. A. (h)	78,429,521	-
Accionistas (f)	40,547,189	39,325,828
	<u>317,459,678</u>	<u>279,278,092</u>
No corriente		
Otras partes relacionadas		
Torrance Finance, S. A. (a)	22,355,746	43,834,820
Mega Pharma, S. A. (g)	16,416,710	18,786,028
Arrocería de Nicaragua, S.A. (i)	13,940,055	25,594,100
	<u>54,712,511</u>	<u>88,214,948</u>
	<u>C\$ 372,172,189</u>	<u>C\$ 368,573,040</u>

- (u) Corresponde a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vendió, endosó y traspasó 3,785,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., con fecha del 6 de enero de 2020 ambas partes acordaron renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020. Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, el grupo registró como parte del estado consolidado del resultado integral como parte de los ingresos financieros el importe de C\$9,608,282.



[Handwritten signature]

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

- (b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperada a corto plazo, no devenga interés.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde a la venta del subproducto de semolina.
- (i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

Un resumen de las cuentas por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 346,446,040	C\$ 803,210,830
Corporación Amocera Costa Rica, S. A. (b)	7,173,617	1,518,523
Agrícola Miramontes, S. A.	61,355,382	44,609,978
Samuel Marsell, S.A.	934,764	-
Cooperativa Cosemusalimp	358,518	182,206
Accionistas	-	30,670
	<u>416,267,321</u>	<u>649,552,367</u>
No corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (c)	<u>15,941,818</u>	<u>19,536,560</u>
	<u>C\$ 432,209,337</u>	<u>C\$ 669,088,917</u>

- (a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b) Corresponde a compra de subproductos de arroz, pagadero a corto plazo, no devenga tasa de interés.
- (c) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas", a excepción de Grain Hill Corporation, S. A.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Corporación Arroquera de Costa Rica, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Venta de sal	CS 39,289,825	CS 32,253,581
Abonos recibidos por ventas	CS 41,198,486	CS 30,849,975
Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Abonos sobre préstamos otorgados	CS -	CS 6,768,013
Venta de arroz	CS 4,834,400	CS 5,209,979
Anticipos para compra de granza	CS 284,401,056	CS 384,751,135
Compra de granza	CS 571,242,265	CS 413,265,448
Abonos sobre compras	CS 553,087,856	CS 385,503,283
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	CS 351,915,898	CS 375,540,383
Ingreso por intereses	CS 13,565,797	CS 14,131,757
Arroquera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	CS 43,850,660	CS 42,180,000
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	CS 44,079,660	CS 40,332,971
Venta de granza de arroz	CS 2,040,601	CS 1,576,333
Compra de granza de arroz	CS -	CS 15,970,141
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	CS 53,230,319	CS 50,801,494
Ingreso por intereses	CS 3,733,251	CS 1,680,067

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

	2022	2021
Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)		
Compra de granizo	C\$ 1,432,295,567	C\$ 1,577,486,057
Préstamos recibidos	C\$ -	C\$ 3,533,480
Otros cargos	C\$ 84,701	C\$ 1,038,159
Gasto por intereses	C\$ 1,828,877	C\$ 3,972,160
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingreso por intereses	C\$ 9,608,282	C\$ 11,710,860

La gerencia clave incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2022	2021
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C\$ 10,537,905	C\$ 11,757,533
Seguro social	2,465,808	2,247,895
Aguinaldo y vacaciones	1,019,715	906,454
Otros beneficios	1,880,343	2,336,756
	C\$ 15,904,469	C\$ 17,248,578

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

11. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Materia prima:		
Granza de arroz	CS 821,158,348	CS 1,287,988,246
Sal	341,209	1,909,592
Otras materias primas	-	14,929,728
	821,499,557	1,304,828,536
Productos terminados - producidos	138,705,017	74,738,876
Productos terminados - adquiridos	259,733,122	164,953,318
Repuestos y accesorios	89,008,942	60,693,012
Material de empaque	21,735,155	28,005,058
Otros	102,455,806	84,885,206
	1,412,662,669	1,708,204,006
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,080,320)	(2,075,078)
	CS 1,410,582,339	CS 1,706,128,930

Como se indica en las Notas 19 y 20, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a CS\$ 761,928,953 (CS\$ 491,412,209 en 2021).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	CS 2,075,078	CS 2,506,844
Más: Incremento en la provisión de inventario	-	20,893
Menos: Cancelación de provisión	(14,758)	(461,659)
Saldo al final del año	CS 2,060,320	CS 2,075,078



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

12. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Mega Pharma, S. A.	C\$ 11,662,694	C\$ 8,948,458

Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,660 acciones en Mega Pharma, S. A. por C\$7,739,644, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2019.

Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	C\$ 62,491,524	C\$ 39,353,835
Total de pasivos	C\$ 52,748,046	C\$ 38,903,276
Total de patrimonio	C\$ 9,732,478	C\$ 2,649,759
Total Ingresos	C\$ 110,418,786	C\$ 88,947,484
Resultado del período	C\$ 6,785,562	C\$ 3,750,613

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 8,948,458	C\$ 7,440,133
Ganancia por participación	2,714,236	1,500,326
Saldo al final del año	C\$ 11,662,694	C\$ 8,948,458

13. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales

El saldo al 31 de diciembre de 2022 por C\$253,762,189 (C\$248,785,538 en 2021), corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US\$1 por acción, para un total de US\$7,003,930. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a un precio de US\$1 más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.



[Handwritten signature]

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

14. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C\$ 825,883,684	C\$ (169,640,084)	C\$ 656,243,599
Maquinaria y equipos de fabricación	850,488,027	(255,000,050)	595,487,977
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	83,179,992	(85,708,970)	17,471,022
Mobiliario y equipo de oficina	17,885,387	(2,542,827)	5,122,794
Mejoras al terreno	12,583,888	(3,068,154)	9,515,735
Herramientas y enseres	34,418,886	(20,716,371)	13,702,515
Otros activos fijos	49,285,821	(30,121,154)	19,164,667
Equipos de cómputo	59,482,609	(44,217,052)	15,265,557
Mejoras a propiedades arrendadas	6,928,940	(4,088,605)	2,840,335
Terrenos	334,048,997	-	334,048,997
Construcciones en proceso	15,625,590	-	15,625,590
	C\$ 2,284,711,766	C\$ (625,101,025)	C\$ 1,659,610,741
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C\$ 783,344,602	C\$ (152,282,245)	C\$ 631,062,356
Maquinaria y equipos de fabricación	568,555,380	(223,741,517)	344,813,863
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	104,425,581	(71,015,198)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	17,344,549	(10,838,877)	6,505,672
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,180)	10,807,807
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,588,781)	29,726,829
Equipos de cómputo	48,965,814	(40,380,967)	8,584,847
Mejoras a propiedades arrendadas	8,760,185	(3,078,627)	5,681,558
Terrenos	402,908,770	-	402,908,770
Construcciones en proceso	331,321,272	-	331,321,272
	C\$ 2,411,152,775	C\$ (522,818,803)	C\$ 1,888,333,972

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

14. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que termina el 31 de diciembre de 2022						Por el año que termina el 31 de diciembre de 2021					
	Valores línea al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Retiros	Desvalorizaciones	Realizaciones	Depreciación	Valores línea al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Retiros	Desvalorizaciones	Depreciación	
Equipos e instalaciones	C\$ 61,982,358	C\$ 2,955,577	C\$ (1,171,749)	C\$ (28,967,457)	C\$ 62,801,423	C\$ (2,749,565)	C\$ 61,248,409	C\$ 2,955,577	C\$ (1,171,749)	C\$ (28,967,457)	C\$ (2,749,565)	
Maquinaria y equipo de fabricación	274,515,843	45,949,671	(82,855)	(18,363,321)	311,104,439	(21,791,565)	274,515,843	45,949,671	(82,855)	(18,363,321)	(21,791,565)	
Equipo de laboratorio, oficina y módulo	10,400,510	6,241,141	-	(19,975,842)	-	(4,337,565)	17,471,022	6,241,141	-	(19,975,842)	(4,337,565)	
Mobiliario y equipo de oficina	6,484,512	567,899	-	(14,178)	217,451	(17,007,362)	5,122,154	567,899	-	(14,178)	(17,007,362)	
Maquinaria y equipo	14,381,137	-	-	(1,155,484)	-	(5,152,775)	13,125,352	-	-	(1,155,484)	(5,152,775)	
Maquinaria y equipo	24,733,518	2,307,740	(197,617)	(7,544,458)	421,421	(5,177,271)	19,174,732	2,307,740	(197,617)	(7,544,458)	(5,177,271)	
Equipos de cómputo	2,514,668	5,533,155	-	(26,078)	-	(4,147,265)	3,894,475	5,533,155	-	(26,078)	(4,147,265)	
Maquinaria y equipo de transporte	4,890,559	507,074	-	(1,841,584)	-	(11,117,815)	2,842,132	507,074	-	(1,841,584)	(11,117,815)	
Tenidos	417,893,770	-	-	(68,368,721)	-	-	349,525,049	-	-	-	-	
Contratos en proceso (a)	121,321,273	25,411,274	(1,124,358)	(7,364,635)	138,243,554	-	145,045,338	25,411,274	(1,124,358)	(7,364,635)	-	
Activos netos	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	

	Por el año que termina el 31 de diciembre de 2021						Por el año que termina el 31 de diciembre de 2020					
	Valores línea al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Retiros	Desvalorizaciones	Realizaciones	Depreciación	Valores línea al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Desvalorizaciones	Depreciación	
Equipos e instalaciones	C\$ 61,248,409	C\$ 2,955,577	-	-	C\$ 2,955,577	C\$ (2,749,565)	C\$ 61,248,409	C\$ 2,955,577	-	-	-	
Maquinaria y equipo de fabricación	274,515,843	45,949,671	(82,855)	(18,363,321)	311,104,439	(21,791,565)	274,515,843	45,949,671	(82,855)	(18,363,321)	(21,791,565)	
Equipo de laboratorio, oficina y módulo	10,400,510	6,241,141	-	(19,975,842)	-	(4,337,565)	17,471,022	6,241,141	-	(19,975,842)	(4,337,565)	
Mobiliario y equipo de oficina	6,484,512	567,899	-	(14,178)	217,451	(17,007,362)	5,122,154	567,899	-	(14,178)	(17,007,362)	
Maquinaria y equipo	14,381,137	-	-	(1,155,484)	-	(5,152,775)	13,125,352	-	-	(1,155,484)	(5,152,775)	
Maquinaria y equipo	24,733,518	2,307,740	(197,617)	(7,544,458)	421,421	(5,177,271)	19,174,732	2,307,740	(197,617)	(7,544,458)	(5,177,271)	
Equipos de cómputo	2,514,668	5,533,155	-	(26,078)	-	(4,147,265)	3,894,475	5,533,155	-	(26,078)	(4,147,265)	
Maquinaria y equipo de transporte	4,890,559	507,074	-	(1,841,584)	-	(11,117,815)	2,842,132	507,074	-	(1,841,584)	(11,117,815)	
Tenidos	417,893,770	-	-	(68,368,721)	-	-	349,525,049	-	-	-	-	
Contratos en proceso (a)	121,321,273	25,411,274	(1,124,358)	(7,364,635)	138,243,554	-	145,045,338	25,411,274	(1,124,358)	(7,364,635)	-	
Activos netos	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	C\$ 1,000,000,000	

(a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C\$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, correspondiente a un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de caecarilla de arroz. Este activo inició sus operaciones al final del mes de febrero de 2022.

Como se menciona en las Notas 19 y 20, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2022	2021
Costo de ventas (Nota 26)	C\$ 73,638,964	C\$ 68,204,808
Gastos de marketing y ventas (Nota 27)	21,661,725	26,618,694
Gastos de administración (Nota 28)	5,467,328	4,050,893
Gastos de tráfico y almacenaje (Nota 29)	1,745,674	2,553,017
Total	C\$ 102,513,709	C\$ 101,427,412





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

14. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C\$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto directo sobre la renta de C\$31,106,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPIISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo con la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2022	2021
Terrenos	C\$ 115,104,503	C\$ 123,143,819
Edificios		
Costo	C\$ 610,012,942	C\$ 546,374,377
Depreciación acumulada	(100,049,288)	(89,929,502)
Valor en libros neto	C\$ 509,963,654	C\$ 456,344,875



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

15. Arrendamiento

Activos por derecho de uso

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas:

El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Inmuebles	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 43,760,283	C\$ 52,209,730
Adiciones	4,942,125	5,393,606
Amortización del período	(11,791,555)	(13,843,051)
Desconsolidación de subsidiaria	(5,285,550)	-
Saldo al final del año	C\$ 31,645,303	C\$ 43,760,283

Pasivo por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 46,867,204	C\$ 63,498,435
Nuevos contratos	4,942,126	5,393,606
Amortización por pagos efectuados	(11,270,710)	(13,053,253)
Desconsolidación de subsidiaria	(6,694,333)	-
Interés causado	3,474,898	4,092,041
Interés pagado	(3,474,898)	(4,092,041)
Reclasificaciones	-	54,819
Ajuste de variación cambiaria	762,774	1,080,594
Saldo neto al final del año	C\$ 35,797,064	C\$ 48,957,204

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C\$ 11,652,981	C\$ 24,144,103	C\$ 35,797,064
31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C\$ 13,783,064	C\$ 35,174,140	C\$ 48,957,204

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021
Aves	
En crecimiento	CS 29,342,574
Ponedoras	36,499,395
	<u>CS 65,841,969</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves Ponedoras	Total
31 de diciembre de 2022			
Saldo al inicio del año	CS 29,342,574	CS 36,499,395	CS 65,841,969
Desconsolidación de subsidiaria	(29,342,574)	(36,499,395)	(65,841,969)
Saldo al final del año	<u>CS -</u>	<u>CS -</u>	<u>CS -</u>
	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2021			
Saldo al inicio del año	CS 9,583,263	CS 33,725,819	CS 43,309,082
Costos incurridos durante el año	80,575,402	-	80,575,402
Traslados	(40,816,091)	40,816,091	-
Venta de aves (a)	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	-	(35,221,853)	(35,221,853)
Saldo al final del año	<u>CS 29,342,574</u>	<u>CS 36,499,395</u>	<u>CS 65,841,969</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de CS490,283 la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía no cuenta con activos biológicos. Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascendían a 180,575 aves en crecimiento y 318,231 aves ponedoras. Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,255,014 cajas de huevos.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

16. Activos biológicos (continuación...)

Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales, como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSA) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valoración	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valoración considera el valor presente de los flujos netos de efectivo esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada.	- Rendimientos estimados mensuales por caja de huevo (50 unidades). Entre C\$49 y C\$ 121 en 2021 - Costos estimados de venta mensuales por caja de huevo entre C\$ 99 y C\$ 85 en 2021 - Gastos de comercialización estimado mensual de C\$10 en 2021. - Tasa de descuento utilizada 13.77% en 2021.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo estaba expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

17. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (66,493,525)	C\$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,591,403	(72,340,557)	3,250,846
	<u>C\$ 181,815,134</u>	<u>C\$ (158,864,804)</u>	<u>C\$ 22,950,330</u>
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (61,854,976)	C\$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,856	(64,119,505)	1,885,351
	<u>C\$ 172,228,687</u>	<u>C\$ (142,699,391)</u>	<u>C\$ 29,529,296</u>

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 14,495,465	C\$ -	C\$ (4,680,135)	C\$ 241,585	C\$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,380	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,363,500	(9,018,104)	-	3,250,846
	<u>C\$ 29,529,296</u>	<u>C\$ 10,363,500</u>	<u>C\$ (17,204,051)</u>	<u>C\$ 241,585</u>	<u>C\$ 22,950,330</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 10,945,313	C\$ -	C\$ (4,764,448)	C\$ 331,603	C\$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	15,267,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,355,535	9,083,848	(6,577,302)	-	1,885,351
	<u>C\$ 27,568,000</u>	<u>C\$ 10,834,372</u>	<u>C\$ (17,241,006)</u>	<u>C\$ 331,603</u>	<u>C\$ 29,529,296</u>

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

17. Activos Intangibles (continuación...)

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C\$17,204,061 (C\$17,290,709 en 2021), del cual se registró C\$26,337 en 2022 (C\$14,122 en 2021) como parte del costo de ventas; C\$6,111,166 (C\$6,229,510 en 2021), se registró como parte de los gastos de mercados y ventas; C\$7,310,707 (C\$7,236,766 en 2021) en gastos de administración y C\$1,756,651 (C\$1,777,281 en 2021) en gastos de tráfico y almacenes.

18. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,781,782	C\$ 34,781,782
Proyectos en desarrollo	808,059	-
Gastos pagados por anticipo	16,030,000	10,504,246
Depósitos en garantía	2,510,189	2,871,212
Otros	814,454	831,621
	<u>C\$ 54,925,083</u>	<u>C\$ 48,888,761</u>

- (a) Corresponde a 10 terrenos los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes, Centroamericana de Peritación Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Banco de la Producción, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7%, 7.5%, 5% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	CS 612,107,413	CS 407,029,426
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 9.25% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	216,505,674	212,098,296
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.	270,482,485	205,282,608
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7.25% de interés; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses.	60,682,029	-
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 360 días de plazo, al 7.5% y 8.31%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	13,862,809	2,490,377
Awerra Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolviente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés al 9%.	288,917,108	88,710,470
Banco Atlántida, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	18,100,604	37,432,197
Financorp Bectona Capital, S.A. Desembolsos a 180 días de plazo, al 10.50%, garantizado con cuotas por cobrar.	-	28,502,400
Banco de la Producción, S. A. Línea de crédito hasta por US\$3,458,524, destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%; garantizado con hipoteca sobre finca donde está ubicada la granja agrícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.	-	20,679,826
Préstamos por pagar a corto plazo	CS 1,468,708,036	CS 1,362,025,726

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre 2026, a una tasa entre 8.50% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$	- C\$ 247,535,761
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición de terreno del Grupo y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, que devengan tasas de interés anual del 7.5%, 8% y 8.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2030 respectivamente, garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles, maquinaria, y fianza solidaria.		+ 280,703,357
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.03%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	010,204,671	555,605,899
Banco Atlántida, S. A. Préstamo 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario Aroz y Fianza Solidaria Hencorp.	32,020,422	35,345,245
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US\$ 650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 0.50% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y planta industrial sobre equipos.	23,961,070	22,190,191
Pasan...	C\$ 586,186,163	C\$ 1,191,290,450

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2022	2021
Vienen...	C\$ 988,188,163	C\$ 1,191,280,450
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US\$ 2,471,880 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	216,965,750	85,216,812
Banco de América Central, S. A. Préstamo por un monto de US\$87,840 adquirido para compra de 6 camiones Hyundai (80%), pagadero en 60 cuotas mensuales con último vencimiento en 3 noviembre de 2025, devenga una tasa de interés del 8.5% anual. Garantiza el mismo activo.	278,676,217	2,544,921
Banco de la Producción, S.A. Préstamo a largo plazo por un monto original de US\$225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos de diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 20 de agosto 2032, devenga una tasa de interés del 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	5,065,110	-
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo por un monto de US\$17,650 adquirido para compra de camión FREIGHTLINER 2016, pagadero en 48 cuotas mensuales con último vencimiento el 10 noviembre de 2024, devenga una tasa de interés del 13% anual. Garantizado con el mismo activo.	32,364,773	463,701
Total préstamos por pagar	1,097,280,013	1,279,535,944
Menos - Porción corriente	(192,476,762)	(165,958,238)
Préstamos por pagar a largo plazo	C\$ 904,783,251	C\$ 1,113,539,706



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2022	2021
Entre 1 y 2 años	C\$ 178,329,000	C\$ 11,878,303
Entre 2 y 5 años	<u>728,754,251</u>	<u>1,101,581,403</u>
	<u>C\$ 907,083,251</u>	<u>C\$ 1,113,539,706</u>

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C\$ 1,984,135,754	C\$ 11,282,710	C\$ 1,995,418,464
Contratación de préstamos	2,768,164,870	-	2,768,164,870
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785
Intereses generados en el año	-	124,980,320	124,980,320
Abonos a principal e intereses	(2,453,314,822)	(127,032,039)	(2,580,346,861)
Efectos por diferencia en cambio	<u>37,463,235</u>	<u>13,836</u>	<u>37,477,071</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,341,561,672	9,244,827	2,350,806,499
Contratación de préstamos	3,677,410,296	-	3,677,410,296
Comisiones diferidas	5,098,459	-	5,098,459
Intereses generados en el año	-	163,183,543	163,183,543
Abonos a principal e intereses	(3,373,955,800)	(164,123,207)	(3,538,079,007)
Desconsolidación de subsidiaria	(108,735,387)	625,887	(108,109,500)
Efectos por diferencia en cambio	<u>45,588,349</u>	<u>-</u>	<u>45,588,349</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>C\$ 2,586,868,649</u>	<u>C\$ 10,530,950</u>	<u>C\$ 2,597,399,599</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el periodo 2022 es por C\$45,588,349 (C\$37,476,821 en 2021).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,097,280,012</u>	<u>C\$1,279,635,944</u>	<u>C\$1,385,818,454</u>	<u>C\$1,152,047,189</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.66% (8.93% en 2021), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

21. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SECOP autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US\$10,944,451 (US\$11,077,587 en 2021).

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	CS 64,541,560	CS 106,363,194
Emisión de bonos 12 meses (a)	224,000,021	212,087,011
Pagaré por financiamiento (b)	16,866,444	15,629,240
Pagaré por financiamiento (c)	-	9,572,910
Pagaré por financiamiento (d)	18,822,212	6,690,250
Pagaré por financiamiento (e)	8,658,536	8,625,040
Pagaré por financiamiento (f)	4,347,768	4,282,320
Pagaré por financiamiento (g)	1,658,955	2,212,015
Pagaré por financiamiento (h)	1,523,126	1,335,169
Pagaré por financiamiento (i)	862,314	3,552,100
Pagaré por financiamiento (j)	1,493,248	1,017,005
Pagaré por financiamiento (k)	416,301	408,138
Pagaré por financiamiento (l)	407,251	353,266
Pagaré por financiamiento (m)	220,820	218,480
Pagaré por financiamiento (n)	166,779	165,470
Pagaré por financiamiento (p)	7,246,280	-
	CS 350,670,637	CS 374,625,816
No corriente		
Financiamiento por compra de mobiliario (o)	CS 1,599,979	CS 2,352,911
Emisión de bonos 36 meses (o)	107,891,532	75,096,745
	CS 109,491,511	CS 77,449,656

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

21. Documentos por pagar (continuación...)

- (a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2022				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2022	11/03/2023	7.50%	Bono	C\$ 54,170,818
08/04/2022	08/04/2023	7.50%	Bono	54,111,994
25/05/2022	25/05/2023	7.50%	Bono	64,044,888
28/06/2022	28/06/2023	7.50%	Bono	63,862,675
08/08/2022	08/02/2023	7.25%	Papel Comercial	64,211,232
22/12/2022	22/12/2023	7.50%	Bono	7,689,859
22/12/2022	22/08/2023	7.25%	Papel Comercial	10,430,347
05/11/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	63,885,972
10/11/2021	10/11/2021	8.25%	Bono	53,905,569
				<u>C\$ 396,533,133</u>

2021				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	C\$ 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,814
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	62,992,882
28/06/2021	28/06/2022	10.50%	Bono	52,935,170
08/07/2021	08/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,998
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	63,148,286
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,985,082
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	58,341,693
				<u>C\$ 393,486,860</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocidos en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2022 es por C\$8,481,606 (C\$11,171,624 en 2021).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 8%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

21. Documentos por pagar (continuación...)

- (d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 9% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.
- (k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.



**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

21. Documentos por pagar (continuación...)

- (n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.
- (p) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de interés del 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C\$ 575,595,799	C\$ 2,944,908	C\$ 581,530,707
Contribuciones de documentos por pagar	1,025,685,490	-	1,025,685,490
Intereses generados en el año	-	57,577,758	57,577,758
Pagos de documentos por pagar	(1,183,437,339)	(57,684,900)	(1,221,422,239)
Efectos por diferencia en cambio	11,371,524	-	11,371,524
Saldo al 31 de diciembre de 2021	452,015,474	2,537,858	454,553,329
Contribuciones de documentos por pagar	491,097,575	-	491,097,575
Intereses generados en el año	-	99,797,907	99,797,907
Pagos de documentos por pagar	(492,432,506)	(40,290,175)	(532,722,681)
Efectos por diferencia en cambio	9,481,606	-	9,481,606
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ 460,162,149	C\$ 1,862,587	C\$ 462,164,736

22. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 79,240,096	C\$ 60,940,932
Retenciones por pagar	24,402,454	22,148,028
Intereses por pagar	13,458,411	12,424,315
Impuesto al valor agregado por pagar	31,053,059	27,364,372
Anticipos recibidos de clientes	10,822,869	17,149,588
Otras provisiones de gastos	23,572,640	20,693,492
	C\$ 181,569,559	C\$ 160,720,388



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 36,842,253	C\$ 38,621,879
Más – Acumulaciones	10,248,130	5,018,372
Menos – Cancelaciones	(8,035,376)	(6,885,894)
Saldo al final del año	C\$ 39,055,007	C\$ 38,642,253

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente se presentan a continuación:

	2022	2021
Tasa de descuento	11.25%	11.00%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

	Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 4.70%	Aumento por 5.35%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.69%	Disminución por 5.05%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

24. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 230,859,144	C\$ 110,110,140	C\$ 230,859,144	C\$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	607,443,160	607,810,027	607,443,160	607,810,027
Activos financieros disponibles para la venta	40,850,500	-	40,850,500	-
Otros activos financieros a costo amortizado	311,078,668	216,216,052	311,078,668	216,216,052
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	372,172,169	388,573,040	372,172,169	388,573,040
	C\$ 1,271,413,898	C\$ 1,204,911,259	C\$ 1,271,413,898	C\$ 1,204,911,259
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar a corto plazo	C\$ 1,488,708,538	C\$ 1,092,025,728	C\$ 1,488,708,538	C\$ 1,092,025,728
Préstamos por pagar a largo plazo	1,087,280,013	1,278,535,944	1,088,818,184	1,152,047,188
Proveedores	453,150,401	428,100,904	453,150,401	428,000,904
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	432,209,337	669,088,917	432,209,337	669,088,917
Pasivo por arrendamiento	35,797,084	40,057,204	35,797,084	40,057,204
	C\$ 3,098,156,364	C\$ 3,485,808,037	C\$ 3,478,692,502	C\$ 3,362,209,961

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales comprenden instrumentos de capital que no son mantenidos con fines de negociación, y para los cuales el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el reconocimiento inicial para reconocer los cambios en el valor razonable a través de otros resultados integrales (ORI). Entre las inversiones estratégicas y el Grupo consideró que esta clasificación era más relevante.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

24. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS -	CS -	CS 253,762,129
Instrumentos de capital no cotizados	CS -	CS -	CS 253,762,129
31 de diciembre de 2021			
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS -	CS -	CS 249,785,496
Instrumentos de capital no cotizados	CS -	CS -	CS 249,785,496

Proceso de valoración de los instrumentos de capital no cotizados

El Departamento de Finanzas Corporativa realiza al final de cada año un análisis del valor razonable de los instrumentos de capital no cotizados y presenta los resultados a la Dirección Ejecutiva, explicando el motivo de los movimientos del valor razonable. Si los cambios son significativos se ajustan.

El valor razonable es determinado utilizando el modelo de valoración de descuento de flujos de efectivo libres. Basado en este modelo, se calcula el valor de la empresa, al cual se le suman los activos no operativos para determinar el valor del negocio. Finalmente, el valor patrimonial es calculado, restando los pasivos generados de intereses al valor del negocio.

Activos no financieros medidos a valor razonable

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, 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.

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Propiedad, planta y equipo	CS -	CS -	CS 350,357,582
Edificios, terrenos e instalaciones	CS -	CS -	CS 350,357,582
Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021			
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	CS -	CS -	CS 65,841,969
Propiedad, planta y equipo	-	-	1,043,862,126
Edificios, terrenos e instalaciones	CS -	CS -	CS 1,109,804,095

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

24. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

Nivel 1: El valor razonable está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

Nivel 2: El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

Nivel 3: El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	C\$ 43,309,082	C\$1,064,024,079	C\$1,105,133,961
Adiciones activo biológico	60,545,403	-	60,545,403
Venta de aves	(2,020,022)	-	(2,020,022)
Aumento por adquisición de edificio Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral	-	9,263,426	9,263,426
Depreciación edificios e instalaciones	-	(30,146,160)	(30,146,160)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,191,894)	-	(35,191,894)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	66,641,589	1,043,887,919	1,109,004,094
Aumento por adquisición de edificio Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral	-	81,687,423	81,687,423
Depreciación edificios e instalaciones	-	(27,789,369)	(27,789,369)
Desconsolidación de subsidiaria Edificios e instalaciones	-	(107,797,572)	(107,797,572)
Activos biológicos	(66,641,589)	-	(66,641,589)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ -	C\$ 960,292,587	C\$ 960,292,587

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

25. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

	2022	2021
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C\$ 4,656,230,608	C\$ 4,043,482,770
Ingresos por ventas de productos adquiridos	3,591,755,590	2,475,080,693
Ingresos por ventas de productos agrícolas (a)	-	450,572,994
Otros ingresos	94,038,515	54,598,020
	<u>C\$ 8,342,024,681</u>	<u>C\$ 7,024,134,477</u>

(a) Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, la compañía no presentó venta de productos agrícolas debido a que ya no forma parte del proceso de consolidación.

Actualmente, el Grupo no tiene ingresos procedentes de contratos con clientes que se reconozcan a través del tiempo.

26. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Compras de productos adquiridos	C\$ 2,918,849,940	C\$ 2,032,777,386
Venta de granza de arroz	77,544,365	41,961,351
Venta de materia prima frijol	25,780,263	-
Consumos:		
Granza de arroz	3,488,139,545	2,949,680,843
Materia prima frijol	43,149,004	-
Material de empaque	100,735,533	94,102,754
Activos	37,878,764	35,632,652
Otros costos variables	69,680,539	337,257,183
	<u>6,761,928,953</u>	<u>5,491,412,209</u>
Gastos de personal (Nota 3C)	100,338,887	97,814,047
Energía eléctrica	74,965,458	59,118,526
Depreciación (Nota 14)	73,639,984	69,304,906
Mantenimiento y reparaciones	56,657,704	58,843,870
Cambios en los activos biológicos (Nota 16)	-	35,221,883
Servicios de trillado y maquila de arroz	41,262,511	38,394,264
Depreciación de activos por derecho de uso	5,678,967	6,872,440
Otros costos	(27,933,159)	43,880,769
	<u>C\$ 7,086,559,300</u>	<u>C\$ 5,893,762,654</u>



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

27. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 30)	C\$ 128,428,558	C\$ 107,840,842
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	134,899,488	110,804,980
Servicios industriales y de producción	23,089,346	21,724,642
Materiales y suministros	34,729,601	22,480,704
Servicios a terceros	21,659,280	18,876,470
Depreciación (Nota 14)	21,661,725	28,818,694
Impuestos municipales	26,301,321	21,868,379
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	4,342,403	3,681,371
Depreciación de activos por derecho de uso	852,994	907,712
Mantenimiento y reparaciones	12,208,902	19,585,659
Servicios básicos	9,745,704	11,675,490
Arrendamientos de activos de bajo valor	12,470,221	7,262,883
Amortización de activos intangibles	8,111,156	6,229,510
Seguros	7,931,515	5,895,157
Servicios profesionales	6,828,533	5,407,051
Deterioro de cuentas por cobrar	3,243,798	1,432,748
Otros	54,198,688	56,865,189
	<u>C\$ 511,800,132</u>	<u>C\$ 456,813,087</u>

28. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 30)	C\$ 62,531,106	C\$ 57,003,930
Servicios básicos	15,205,745	16,184,331
Seguros	9,427,293	8,021,767
Amortización de activos intangibles	7,310,707	7,239,793
Depreciación de activos por derecho de uso	5,022,773	4,936,433
Depreciaciones (Nota 14)	5,487,326	4,050,889
Servicios profesionales	13,657,767	15,717,297
Materiales, suministros y papelería	3,500,649	3,128,072
Gastos de viaje, hospedaje y representación	2,845,160	3,385,839
Arrendamientos de activos de bajo valor	1,718,640	2,440,854
Mantenimiento y reparaciones	1,743,662	2,592,905
Otros	13,437,950	13,728,868
	<u>C\$ 141,592,808</u>	<u>C\$ 139,212,160</u>






Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

28. Gastos de tráfico y almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Servicios de almacenaje	CS 72,689,951	CS 89,945,706
Gasto de personal (Nota 30)	35,028,382	35,969,820
Transporte de granza	20,563,104	10,774,455
Servicio de fumigación	6,901,817	5,502,067
Servicios básicos	8,014,659	4,580,033
Depreciación (Nota 14)	1,745,674	2,553,017
Arrendamientos de activos de bajo valor	8,704,090	7,431,361
Materiales y suministros	6,564,838	4,975,352
Afiliaciones y suscripciones	2,279,887	2,281,099
Seguros	3,178,264	2,665,409
Amortización de activos intangibles	1,756,851	1,777,281
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	1,126,466
Cargos y descargos	2,144,435	1,209,153
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	3,111,180	-
Otros	12,890,874	16,555,152
	<u>CS 185,810,532</u>	<u>CS 168,370,372</u>

30. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022					
	Costo de venta	Gastos de mercado y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Bonitos y salarios	CS 61,527,560	CS 74,025,319	CS 37,582,263	CS 20,958,683	CS 194,033,801
Seguro social	15,186,170	19,870,021	9,285,436	5,288,245	49,411,256
Aguiñado	5,651,790	7,589,579	9,952,819	1,343,123	18,825,117
Vacaciones	4,709,177	6,794,822	3,510,219	1,379,615	16,393,134
Instituto Nacional Tecnológico	1,344,327	1,772,150	825,462	467,092	4,409,031
Indemnización	5,116,650	6,525,409	2,594,887	1,891,359	15,128,309
Incentivos	-	5,707,665	169,500	-	5,877,165
Otros beneficios	8,320,884	7,739,457	9,672,368	3,122,751	27,855,460
	<u>CS103,325,667</u>	<u>CS 128,425,558</u>	<u>CS 62,531,106</u>	<u>CS 31,320,302</u>	<u>CS 325,602,924</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Costo de venta	Gastos de mercado y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Bonitos y salarios	CS 60,632,515	CS 69,028,357	CS 36,430,810	CS 21,510,905	CS 177,602,587
Seguro social	14,845,514	13,807,735	8,105,075	5,414,165	42,172,490
Aguiñado	5,150,202	7,184,444	3,355,855	1,351,827	17,822,328
Vacaciones	4,890,000	6,984,968	3,332,857	1,364,093	16,571,920
Instituto Nacional Tecnológico	1,325,601	1,738,021	908,910	479,803	4,451,335
Indemnización	2,226,257	1,404,514	65,791	185,564	3,881,126
Incentivos	-	3,553,877	113,500	-	3,667,377
Otros beneficios	8,626,779	14,327,735	4,844,152	4,179,567	27,978,133
	<u>CS 87,831,667</u>	<u>CS 107,843,542</u>	<u>CS 53,803,900</u>	<u>CS 25,053,822</u>	<u>CS 269,932,929</u>



**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

31. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Retenciones de impuestos	C\$ 8,120,484	C\$ 10,312,110
Pago mínimo definitivo	35,666,447	8,376,017
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	65,183,253	54,814,066
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	662,522	173,069
Multas	2,236,371	789,977
Otros	2,067,566	6,464,518
	<u>C\$ 117,936,673</u>	<u>C\$ 81,929,747</u>

32. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses bancarios	C\$ 201,731,003	C\$ 170,206,150
Comisiones por otorgamiento de préstamos	21,218,873	26,749,353
Emisión de bonos de prenda	4,362,445	826,861
Intereses sobre bonos de prenda	2,858,867	-
Intereses a partes relacionadas	1,828,877	4,171,142
Intereses de arrendamientos	3,474,866	4,092,041
Otros gastos financieros	12,267,700	17,513,174
	<u>C\$ 247,792,268</u>	<u>C\$ 230,738,521</u>

33. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C\$ 29,239,843	C\$ 30,051,851
Instituciones financieras	2,139,915	2,629,795
Documentos por cobrar a largo plazo	1,615,875	1,495,642
Productores de granza	1,551,318	200,553
Otros	122,754	70,706
	<u>C\$ 34,669,705</u>	<u>C\$ 34,450,357</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

34. Impuesto sobre la renta

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente	C\$ 41,532,804	C\$ 57,109,253
Diferido	<u>9,253,730</u>	<u>5,878,946</u>
	<u>C\$ 50,786,534</u>	<u>C\$ 62,988,199</u>

El impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulta de comparar el pago mínimo definitivo 3% y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo con el Artículo 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (Incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2022	2021
Impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C\$ 41,484,103	C\$ 41,515,863
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (2% y 3%) de las subsidiarias	-	15,050,990
Retenciones definitivas	48,501	582,400
Efecto del impuesto diferido	<u>9,253,730</u>	<u>5,878,946</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	50,786,334	62,938,199
Efecto del impuesto diferido	(9,253,730)	(5,878,946)
Exceso de pago mínimo	39,808,447	9,376,017
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(81,199,051)</u>	<u>(66,535,270)</u>
Saldo a pagar	<u>C\$</u>	<u>C\$</u>

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

34. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	1 de enero de 2022	Reconocido en resultado en 2022	Cancelación por retiro de inversión	31 de diciembre de 2022
Revaluación de Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	3,021,078	383,478	(321,303)	2,584,251
Depreciación de edificios	5,055,575	6,742,162	108,173	11,906,810
Obsolescencia de inventarios	(622,523)	4,425	-	(618,098)
Revaluación de edificios	21,753,375	2,135,064	(10,248,558)	13,640,481
	C\$ 49,029,334	C\$ 9,255,730	C\$ (10,255,658)	C\$ 47,304,376

	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	31 de diciembre de 2021
Revaluación de Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,154,124	3,021,078
Depreciación de edificios	3,428,421	1,657,154	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	(622,623)
Revaluación de edificios	18,273,184	3,480,191	21,753,375
	C\$ 43,330,388	C\$ 5,670,846	C\$ 49,009,334

35. Capital social

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social autorizado del Grupo asciende a C\$476,176,000, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C\$1,000 cada una.

Acciones preferentes

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,900, bajo inscripción No. 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 237 de Junta Directiva del 16 de marzo de 2013. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran emitidas acciones preferentes por C\$35,966,667.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Capital social (continuación...)

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	32,036	CS 33,039,000	CS 0,914,929	CS (9,934,062)	CS 35,965,567
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	32,036	CS 33,039,000	CS 0,914,929	CS (9,934,062)	CS 35,965,567
Rescates de acciones	(20,718)	(20,718,000)	(17,775,888)	350,845	(37,700,943)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,362	CS 12,362,000	CS 1,139,304	CS (5,633,417)	CS 8,267,554

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013, y al 31 de diciembre de 2021 y 2022 se han colocado 12,762 acciones equivalentes a CS13,901,300 y los costos de emisión acumulados ascienden a CS5,633,417, siendo el saldo neto CS8,267,883. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US\$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a CS4,443,312 (CS4,958,544 en 2021).

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

36. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Fiscal - El 30 de junio de 2017 entraron en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del período fiscal en que realiza la operación o en los siguientes períodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo daba tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo solo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

Precios de Transferencias

Con fecha 1 de enero de 2013, entró en vigor la Ley 822 de Concertación Tributaria, la cual, en el Capítulo V, Título I, establece regulación relacionada con los precios de transferencia, cuyas disposiciones son efectivas a partir del 30 de junio de 2017, según lo establecido en el artículo 303 de dicha ley.

A través de esta ley se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realicen transacciones con partes vinculadas estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

36. Compromisos y contingencias (continuación...)

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente al periodo 2022, y de acuerdo con los resultados de sus asesorías anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Municipal - Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsiguientes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

Seguro Social e INATEC - Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

Contingencias

Impuesto sobre la renta

Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021, 3 de marzo de 2022 y 3 de marzo de 2023 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021, 2022 y 2023 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente rectificó el pago mínimo definitivo al 3% del total de las ventas, al exceder los C\$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 288 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C\$251,942,758 (C\$198,237,825 en 2021, C\$185,518,705 en 2020 y C\$145,234,580 en 2019) y no el saldo de C\$140,150,691 (C\$105,438,874 en 2021, C\$77,667,583 en 2020 y C\$66,006,089 en 2019) pagada según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.



Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

36. Compromisos y contingencias (continuación...)

Impuestos municipales

Corporación Agrícola, S. A. (AgriCorp) tiene interpuesta una reclamación de objeción ante la Alcaldía de Chinandega contra un repero de C\$6,247,889 efectuado al Impuesto Municipal sobre los Ingresos (IMI) y Matrícula Anual Municipal más multas correspondientes a los años 2021 y 2022. AgriCorp tiene ingresos por ventas de arroz transadas por medio de la Balsa Agropecuaria, que de conformidad con el artículo 172 del vigente Reglamento de la Ley de Conciliación Tributaria, esos Ingresos están gravados con una retención única y definitiva del 1% y que están exentas del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Selectivo al Consumo, Impuesto Municipal sobre los Ingresos y Matrícula Anual Municipal, independiente de su monto. Esta reclamación no ha sido respondida por la Alcaldía de Chinandega.

37. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2022	2021
<i>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento en activo por derecho de uso	C\$ 4,942,128	C\$ 5,393,609
Capitalización de construcciones en proceso	C\$ 334,729,964	C\$ -
<i>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 4,942,128	C\$ 5,393,609





Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

38. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de situación financiera consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldo ajustado
Activos			
Activo corriente			
Cectivo y equivalentes de efectivo	CS 220,802,144	CS -	CS 220,802,144
Cuentas por cobrar	107,443,495	-	107,443,495
Activos financieros disponibles para la venta	49,620,200	-	49,620,200
Otros activos financieros a costo amortizado	207,095,880	-	207,095,880
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Interiores	317,493,879	-	317,493,879
	<u>1,412,522,222</u>	<u>-</u>	<u>1,412,522,222</u>
Total activo corriente	3,114,181,285	-	3,114,181,285
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	61,712,511	-	61,712,511
Otros activos financieros a costo amortizado	12,222,821	-	12,222,821
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	11,682,884	-	11,682,884
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	283,782,180	-	283,782,180
Propiedad, planta y equipos	1,672,610,651	-	1,672,610,651
Activos por derecho de uso	31,848,200	-	31,848,200
Activos intangibles	22,988,222	-	22,988,222
Otros activos	64,025,683	-	64,025,683
	<u>2,129,488,888</u>	<u>-</u>	<u>2,129,488,888</u>
Total activo	CS 5,243,670,173	CS -	CS 5,243,670,173
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	CS 1,489,108,698	CS -	CS 1,489,108,698
Porción corriente de préstamos a largo plazo	192,478,780	-	192,478,780
Deudas por pagar	350,870,857	-	350,870,857
Cuentas por pagar a partes relacionadas	416,261,821	-	416,261,821
Proveedores	433,980,401	-	433,980,401
Reserva por reevaluación	11,822,931	-	11,822,931
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	181,880,960	-	181,880,960
	<u>3,065,525,477</u>	<u>-</u>	<u>3,065,525,477</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	604,783,231	-	604,783,231
Deudas por pagar	103,491,511	-	103,491,511
Pasivo por adelantado	26,144,533	-	26,144,533
Obligaciones por arrendamiento	30,095,037	-	30,095,037
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,041,818	-	18,041,818
Impuesto sobre la renta diferido	67,264,328	-	67,264,328
	<u>1,149,728,388</u>	<u>-</u>	<u>1,149,728,388</u>
Total pasivo	4,215,253,865	-	4,215,253,865
Patrimonio			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	478,178,000	-	478,178,000
Capital social preferido	8,287,884	-	8,287,884
Reserva legal	47,817,884	-	47,817,884
Superávit por revaluación	284,124,719	-	284,124,719
Ubiecto de conversión de moneda	18,475,461	-	18,475,461
Utilidades retenidas	196,416,735	-	196,416,735
	<u>975,306,683</u>	<u>-</u>	<u>975,306,683</u>
Participaciones no controladoras	<u>22,217,480</u>	<u>-</u>	<u>22,217,480</u>
Total patrimonio	1,020,567,062	-	1,020,567,062
Total pasivos y patrimonio	CS 5,243,670,173	CS -	CS 5,243,670,173



**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de resultado consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldo ajustado
Ingresos procedentes de contratos con clientes	CS 8,342,024,881	CS -	CS 8,342,024,881
Costo de ventas	(7,036,559,300)	-	(7,036,559,300)
	1,255,465,581	-	1,255,465,581
Costos			
Gastos de mercadeo y ventas	(511,800,132)	-	(511,800,132)
Gastos de administración	(141,502,808)	-	(141,502,808)
Gastos de tráfico de almacenés	(185,810,532)	-	(185,810,532)
Otros gastos	(18,088,396)	(104,843,277)	(117,931,673)
Otros ingresos	37,057,863	-	37,057,863
	440,266,366	-	335,413,288
Gastos financieros	(247,752,283)	-	(247,752,283)
Pérdida cambiaria neta	(82,085,793)	-	(82,085,793)
Ingresos financieros	34,885,705	-	34,885,705
	185,044,095	(104,843,277)	80,200,741
Participación de utilidad neta en inversiones controladas bajo el método de participación	2,714,297	-	2,714,297
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	957,750,205	(104,843,277)	852,906,928
Provisión para el impuesto sobre la renta	(155,829,811)	104,843,277	(50,986,534)
Utilidad neta	CS 12,128,844	CS -	CS 12,128,844
Otros resultados integrales que podrían potencialmente reclasificarse a resultados del período	323,589	-	323,589
Efecto de conversión de moneda	CS 12,452,243	CS -	CS 12,452,243
Total resultados integrales del año			
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora	CS 9,881,191	CS -	CS 9,881,191
Participaciones no controladoras	2,247,653	-	2,247,653
	CS 12,128,844	CS -	CS 12,128,844
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora	CS 10,704,730	-	CS 10,704,730
Participaciones no controladoras	2,247,653	-	2,247,653
	CS 12,452,243	CS -	CS 12,452,243

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

38. Rectificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se detallan las rectificaciones y ajustes propuestos en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

Rectificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2022

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 - Para presentar el gasto de impuesto sobre la renta definitivo por transacciones en la Dolos Agropecuaria		
Otros Gastos	CS 65,176,830	
Retención Definitiva IR 1%		CS 65,176,830
- 2 - Para presentar el exceso del pago mínimo definitivo en otros gastos		
Impuesto sobre la renta		CS 39,696,447
Otros Gastos	CS 39,696,447	





9.2.4 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2023.

9.2.4.1 Balance General.



GRAIN HILL CORPORATION
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2023
EN DÓLARES

ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por cobrar y equivalentes de efectivo	\$ 4,599,600	2.71%	\$ 124,261,272	59.53%			
Cuentas por cobrar	\$ 28,722,476	13.87%	\$ 67,679,535	33.23%			
Activos financieros disponibles para la venta	\$ 1,367,975	0.67%	\$ 5,110,090	2.51%			
Activos financieros a corto avaluado	\$ 28,318	0.01%	\$ 9,434,636	4.61%			
Otros activos financieros a corto avaluado	\$ 14,106,799	7.21%	\$ 3,905,618	1.92%			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$ 14,388,902	7.04%	\$ 23,883,106	11.61%			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$ 3,298,990	1.62%	\$ 147,561	0.07%			
Investimientos	\$ 63,955,461	31.40%	\$ 40,370	0.02%			
Otros activos corrientes	\$ 107,553	0.05%	\$ 11,387,334	5.54%			
TOTAL PASIVO CORRIENTE			\$ 38,349,094	19.52%			
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE					
Creencia sobre el valor de partes relacionadas	\$ 74,748,059	38.72%	Préstamos por pagar a largo plazo	\$ 29,587,206	14.53%		
Activos financieros a corto avaluado	\$ 2,430,085	1.19%	Documentos por pagar a largo plazo	\$ 3,008,438	1.49%		
Activos financieros a corto avaluado	\$ 390,730	0.19%	Préstamos por pagar a corto plazo	\$ 606,106	0.31%		
Investimientos en acciones	\$ 5,250,845	2.68%	Chiliponcos pendiente	\$ 1,679,490	0.83%		
Propiedad, planta y equipo	\$ 107,323,352	52.65%	Préstamos y garantías por pagar a partes relacionadas	\$ 1,625,000	0.82%		
Depreciación acumulada	\$ (14,597,019)	-7.18%	Impuesto sobre la renta diferido	\$ 2,462,573	1.21%		
Activos por derecho de uso	\$ 690,830	0.34%	TOTAL PASIVO		\$ 46,612,316	23.05%	
Activos intangibles	\$ 1,738,390	0.85%	PATRIMONIO		\$ 48,070,218	23.78%	
Otros activos	\$ 1,580,810	0.78%	Capital social autorizado	\$ 32,823,312	16.11%		
TOTAL ACTIVOS		\$ 203,693,604	100.01%	Capital social preferente	\$ 280,814	0.14%	
				Acreditaciones por emisión de capital	\$ 576,318	0.28%	
				Citas recibidas	-	0.00%	
				Salicatal por rescusión de acciones	\$ 6,749,151	3.31%	
				Efectos de comercio	\$ (6,410,917)	-3.15%	
				Utilidades o pérdidas acumuladas	\$ 6,327,481	3.11%	
				Utilidad o pérdida del ejercicio	\$ 1,070,151	0.52%	
				Participación no controladora	\$ 750,418	0.37%	
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 203,693,604	100.00%

U.C. MARY ESTHER MONTAÑEZ
Consejera General

Grain Hill

U.C. RUTH LOPEZ/ROPER
Consejera General



9.2.4.2 Estado de Resultados.

GRAN HILL CORPORATION
DEL AÑO DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
EN DOLARES

CONCEPTO	AGRI-CORP CONSOLIDADO	C.A.C.S.A	GRAN HILL	AUSA	SUB-TOTAL	AJUSTES	GRAN HILL CONSOLIDADO
Ventas Netas	125,403,906	33,795,334	26,579,702	350,000	187,228,943	(27,502,941)	159,726,002
Costo de ventas	(107,750,773)	(28,625,443)	(26,210,253)	-	(162,586,469)	27,502,941	(135,083,528)
Utilidad Bruta	18,653,133	5,169,892	469,449	350,000	24,642,474	-	24,642,474
Gastos de mercaderes y ventas	(7,490,435)	(1,023,453)	-	-	(8,513,888)	-	(8,513,888)
Gastos de administración	(1,902,751)	(767,303)	(31,065)	-	(2,701,119)	105,900	(2,595,219)
Gastos de tráfico y almacenajes	(2,512,549)	(2,331,091)	-	-	(4,843,640)	-	(4,843,640)
Utilidad de operación	6,747,399	1,046,045	438,384	350,000	8,583,828	105,900	8,689,728
Otros gastos	(160,333)	-	(512,402)	-	(672,735)	-	(672,735)
Otros ingresos	625,519	39,124	259,521	-	924,164	(105,900)	818,264
Resultados compañías asociadas	-	-	511,552	261,552	773,104	(611,552)	161,552
Gastos financieros	(3,594,140)	(845,444)	(409,881)	-	(4,849,465)	23,128	(4,826,338)
Pérdida cambiaria neta	(475,905)	243,172	-	-	(232,733)	-	(232,733)
Ingresos financieros	454,276	12,032	110,891	-	577,198	(23,128)	554,071
Utilidad antes de impuestos	3,596,615	496,927	498,065	611,552	5,203,159	(611,552)	4,591,607
Impuesto sobre la renta	(2,285,329)	(238,676)	-	-	(2,524,005)	-	(2,524,005)
Utilidad después de impuestos	1,311,286	258,251	498,065	611,552	2,679,154	(611,552)	2,067,602
Utilidad partic. no controladora	(91,181)	-	-	-	(91,181)	-	(91,181)
Utilidad/Pérdida consolidada	1,220,106	258,251	498,065	611,552	2,587,973	(611,552)	1,976,421

Grain Hill





9.2.5 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2022.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Grains
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Informe de los auditores independientes
y estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Grainax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Índice a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Balanza general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 72



**Informe de los auditores independientes**

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección de Fundamentos para la opinión calificada de nuestro informe, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2022;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

A como se describe en la nota 6 a los estados financieros consolidados, la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión es de C\$48,650,500 y se presenta al costo como activos financieros disponible para la venta. Los estados financieros consolidados del año 2022 no incluyen los cifras de esta subsidiaria, la cual presenta saldos (no auditados) de activos, pasivos y patrimonio por C\$282,721,867, C\$298,258,637 y C\$(15,538,770) respectivamente, así como una pérdida neta por el año que terminó en esa fecha de C\$(118,290,259). De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse debido a que es controlada por Corporación Agrícola, S. A.

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

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

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobán II, Km. 6 1/2 Carretera a Misaya, Sexto Nivel.
T: + (502) 2220 9900, www.pwc.com/informaciones

© 2023 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC es miembro de la red de PwC por una o más de sus firmas miembros, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/structure para más detalles.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o anulación del control interno.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

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

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

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

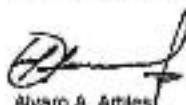
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o evasión del control interno.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

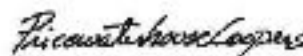
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos la apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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


Alvaro A. Ariles
Contador Público Autorizado

23 de mayo de 2023









Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Balance general consolidado
31 de diciembre de 2022
(expresados en dólares - Nota 2)

	2022	2021	Información suplementaria	
	(Dólares - Nota 2)		2022	2021
			(Dólares - Nota 2)	
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	CS 314,888,875	CS 122,088,286	US\$ 8,891,418	US\$ 3,435,689
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 7)	960,891,345	708,454,061	27,349,734	21,653,612
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	49,860,520	-	1,375,822	-
Activo financiero a costo amortizado	902,977	982,796	25,579	24,737
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	470,589,244	262,700,293	12,900,713	7,432,555
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	535,052,554	525,236,510	14,711,825	14,788,843
Inventarios (Nota 11)	2,909,127,145	2,190,728,924	79,900,857	61,675,035
Otros activos corrientes	1,473,906	3,724,200	40,670	91,050
Total activo corriente	4,900,207,656	3,074,905,472	124,883,824	108,076,953
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	90,943,911	98,294,348	2,510,085	2,465,711
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	13,722,071	19,636,527	366,933	523,623
Inversiones en asociadas (Nota 12)	100,252,472	90,512,367	2,893,500	2,770,199
Propiedad, planta y equipo, neto (Nota 13)	2,259,174,394	2,394,242,387	62,354,646	67,403,575
Activos por derecho de uso (Nota 14)	31,545,309	43,780,289	873,422	1,221,955
Activos biológicos (Nota 15)	-	85,941,899	-	1,865,807
Activos intangibles (Nota 16)	61,417,866	67,896,855	1,693,159	1,914,375
Otros activos (Nota 17)	66,295,894	30,305,898	1,825,814	1,666,709
Total activo no corriente	2,620,242,880	2,830,475,327	72,344,122	79,774,624
Total activos	CS 7,520,450,536	CS 5,905,380,799	US\$ 208,267,841	US\$ 188,851,577
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 18)	CS 2,284,000,004	CS 1,546,532,436	US\$ 63,064,330	US\$ 43,538,539
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 19)	324,122,543	632,863,898	8,183,885	5,423,853
Deuda por pagar (Nota 20)	269,570,637	374,625,810	8,079,629	10,546,601
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	193,771,094	193,095,824	4,521,143	4,668,235
Proveedores	1,307,552,819	1,321,326,591	36,088,840	31,668,077
Impuesto por adelantado (Nota 14)	11,532,391	13,783,094	321,629	388,026
Dividendos por pagar	1,452,871	1,464,160	40,270	40,888
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 21)	285,541,415	344,803,700	7,433,124	8,893,691
Total pasivo corriente	4,872,858,226	3,939,916,111	127,302,038	102,686,089
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 19)	1,185,527,420	1,377,236,525	32,185,567	39,793,841
Deuda por pagar a largo plazo (Nota 20)	199,491,511	77,389,896	5,022,055	2,175,702
Porción no corriente de préstamos (Nota 19)	24,144,108	63,145,140	668,289	1,603,090
Difigaciones post-empleo (Nota 22)	64,797,740	62,046,790	1,788,788	1,486,301
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	59,419,495	10,136,520	1,640,000	650,300
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23)	83,105,646	25,821,179	2,305,071	2,409,375
Total pasivo no corriente	1,585,895,240	1,585,965,210	44,560,328	46,352,149
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 24)	1,184,734,579	1,185,916,869	33,699,519	33,820,319
Capital social preferente (Nota 25)	10,441,748	39,193,140	288,187	1,073,899
Aportes adicionales de capital	12,739,557	5,689,501	354,611	153,320
Superávit por revaloración	244,858,648	243,554,838	6,758,155	7,037,100
Efecto de conversión de moneda	(277,416,364)	(324,678,669)	(7,607,792)	(8,152,320)
Utilidades retenidas	228,534,413	255,595,422	6,320,227	7,154,220
Total patrimonio	1,437,232,547	1,435,835,628	39,486,677	39,907,718
Total pasivos y patrimonio	CS 7,520,450,536	CS 5,905,380,799	US\$ 208,267,841	US\$ 188,851,577

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados





**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granmax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado del resultado integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en cócolobos - Nota 2)

	2022	2021	Información suplenetaria	
			2022	2021
	(Cólcolobos - Nota 2)		(Cólcolobos - Nota 2)	
Ingresos por el comercio de sustratos con clientes (Nota 24)	C\$ 10,646,316,218	C\$ 8,780,080,072	US\$ 295,323,977	US\$ 240,828,772
Costo de ventas (Nota 24)	<u>8,856,280,018</u>	<u>6,375,088,085</u>	<u>(238,796,014)</u>	<u>(201,691,722)</u>
Gastos	1,880,067,143	1,491,732,024	45,823,233	41,543,543
Gastos de intereses y venta (Nota 26)	(877,188,488)	(804,491,828)	(16,288,885)	(14,343,287)
Gastos de administración (Nota 27)	(182,778,188)	(187,136,183)	(5,373,288)	(5,237,828)
Gastos de infraestructura (Nota 28)	(237,387,347)	(267,167,464)	(6,454,312)	(8,184,282)
Otros gastos (Nota 30)	(148,718,418)	(114,308,891)	(4,145,332)	(3,353,641)
Otros ingresos	<u>42,382,284</u>	<u>25,811,366</u>	<u>1,173,633</u>	<u>686,865</u>
Gastos financieros (Nota 31)	464,588,889	285,881,591	12,843,888	11,248,814
Pérdida cambiaria neta	(232,484,353)	(205,297,914)	(6,462,968)	(6,462,628)
Ingresos financieros (Nota 32)	<u>36,481,228</u>	<u>121,379,108</u>	<u>1,781,610</u>	<u>(817,148)</u>
Resultado en operaciones asociadas (Nota 33)	<u>105,108,888</u>	<u>103,728,888</u>	<u>2,753,285</u>	<u>2,548,581</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>7,867,074</u>	<u>8,583,135</u>	<u>518,646</u>	<u>268,713</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 34)	<u>(107,088,888)</u>	<u>(83,728,888)</u>	<u>(1,883,618)</u>	<u>(1,882,482)</u>
Utilidad neta	<u>46,255,640</u>	<u>43,412,699</u>	<u>1,121,418</u>	<u>1,294,288</u>
Otros resultados integrales				
Pérdidas que podrían positivamente revalorizarse a resultados en el periodo				
Efecto de conversión de moneda	<u>88,800,836</u>	<u>(7,181,843)</u>	<u>1,063,223</u>	<u>(1,030,491)</u>
Total resultados integrales del año	<u>C\$ 136,113,336</u>	<u>C\$ 38,250,118</u>	<u>US\$ 3,174,646</u>	<u>US\$ 203,765</u>
Utilidad neta atribuible a:				
Propietarios de la controladora	<u>C\$ 37,896,147</u>	<u>C\$ 40,863,888</u>	<u>US\$ 1,058,774</u>	<u>US\$ 1,781,838</u>
Participación en controladas	<u>2,367,483</u>	<u>2,368,183</u>	<u>60,868</u>	<u>23,488</u>
Total resultados integrales atribuibles a:	<u>C\$ 40,263,630</u>	<u>C\$ 43,232,071</u>	<u>US\$ 1,119,642</u>	<u>US\$ 1,805,326</u>
Propietarios de la controladora	<u>C\$ 133,849,695</u>	<u>C\$ 33,791,888</u>	<u>US\$ 2,112,001</u>	<u>US\$ 142,170</u>
Participación en controladas	<u>2,367,483</u>	<u>2,368,183</u>	<u>60,868</u>	<u>23,488</u>
	<u>C\$ 136,217,178</u>	<u>C\$ 36,160,071</u>	<u>US\$ 2,172,869</u>	<u>US\$ 165,658</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



[Handwritten signature]



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granmax
 Investment, S. A., con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023
 (expresados en córdobas - Nota 2)

	2023		2022		Información suplementaria	
	2023		2022		2022	2021
	(Córdobas - Nota 2)		(Córdobas - Nota 2)		(Dólares - Nota 2)	(Dólares - Nota 2)
Flujos de efectivo en las actividades de operación	C\$	40,230,590	C\$	43,412,670	USD	1,121,416
Utilidad neta					USD	1,234,256
Ajustes para condicionar la utilidad neta con el efectivo neto procedente por las actividades de operación:						
Cuentas de ingresos contra la renta		63,736,482		68,726,891	1,886,676	1,887,484
Costos financieros		235,434,733		208,557,615	3,462,552	3,487,023
Depreciación		134,531,483		111,826,045	3,256,434	3,147,983
Depreciación de derechos de uso		11,731,283		12,842,051	326,473	355,073
Diferencial de cambio sobre préstamos por pagar		96,130,444		66,346,529	2,626,580	1,884,416
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar		5,481,643		11,171,234	284,587	317,513
Diferencial cambiario sobre pasivos por arrendamiento		382,734		1,680,684	21,581	35,184
Amortización de activos intangibles		17,584,021		17,580,703	479,229	493,741
Cambios en el valor razonable de activos biológicos		-		38,271,879	-	1,083,367
Ganancia en venta de activos		-		(480,262)	-	(13,008)
Ganancia en inversión neta de parte por parte		(7,083,013)		(5,283,100)	(275,948)	(285,172)
Receso de provisiones, plusa y menos		7,167,618		30,651,521	193,115	264,254
Diferencia en el valor de cambio por cobrar		5,243,798		7,432,148	83,416	271,321
Diferencia en otros activos a corto a largo		3,111,368		-	85,723	-
Cambios en activos y pasivos de operación						
Aumento en cuentas por cobrar		(255,718,518)		(143,112,406)	(6,281,212)	(4,063,043)
Aumento en otros activos financieros a corto a largo		(341,628,823)		(83,137,848)	(8,163,343)	(7,716,413)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas		47,748,272		18,187,898	1,229,918	228,984
Aumento en inventarios		(378,368,371)		(282,552,172)	(10,545,407)	(10,351,347)
Disminución en otros activos		2,908,394		3,795,442	18,312	50,880
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas		8,003,536		53,063,454	254,303	2,803,423
Aumento en proveedores		188,229,138		244,011,208	6,183,218	8,849,275
Aumento (disminución) en obligaciones por pagar		12,471,843		(2,543,657)	252,206	(72,312)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y pasivos acumulados por pagar		3,873,630		(41,869,791)	55,671	(1,378,857)
Cambio activo o pasivo disponible para la venta		(48,895,825)		-	(1,358,814)	-
Efectivo neto procedente por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		119,505,570		468,525,689	3,210,646	13,219,485
Intereses sobre la deuda pagados		(80,179,439)		(84,898,180)	(1,131,882)	(1,881,637)
Impuestos pagados		(218,826,582)		(208,516,710)	(2,826,274)	(5,706,711)
Efectivo neto (perdido en) procedente por las actividades de operación		(269,160,982)		208,215,909	(1,229,289)	8,915,628
Flujos de efectivo en las actividades de inversión						
Ingresos netos de partes relacionadas		17,880,649		13,371,077	591,185	180,154
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(123,623,463)		(63,237,030)	(3,453,236)	(1,820,741)
Cobros netos de partes relacionadas a partes relacionadas		47,285,587		8,286,015	1,220,078	182,380
Venta de activos de uso		-		2,240,085	-	58,123
Amortización de activos biológicos		-		(60,575,462)	-	(1,222,025)
Adquisición de activos biológicos		(750,484,368)		(750,484,412)	(2,004,436)	(2,004,436)
Adquisición de propiedades, planta y equipos		(179,883,768)		(179,236,630)	(2,341,180)	(5,676,216)
Cancelación de deuda		82,151,153		-	1,735,493	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(125,215,299)		(287,283,943)	(3,009,728)	(9,184,982)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento						
Activos financieros a corto a largo		(63,178)		(683,794)	(2,304)	(55,043)
Cancelación de préstamos		6,777,713,218		3,670,212,112	186,778,834	184,361,814
Pagos de préstamos		(6,682,371,518)		(3,485,783,892)	(128,678,938)	(84,641,803)
Cancelación de documentos por pagar		451,027,578		1,025,653,456	10,688,512	28,761,892
Preferencia neta de partes relacionadas		(482,413,321)		(1,144,447,348)	(13,123,813)	(33,077,804)
Pagos relacionados a brechas de partes relacionadas		(9,472,335)		-	(213,812)	-
Recepción de acciones preferentes		(27,208,595)		-	(772,127)	-
Dividendos pagados sobre acciones comunes		-		(47,112,526)	-	(1,328,254)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes		(8,206,286)		14,612,204	(21,151)	(21,151)
Pagos de deuda neta		(11,276,710)		(12,895,424)	(214,126)	(283,419)
Efectivo neto procedente por las actividades de financiamiento		568,891,486		156,426	12,715,631	4,739
Aumento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo		178,439,162		(18,657,210)	4,815,887	(7,268,281)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		122,896,289		78,836,181	3,456,646	5,635,759
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		301,335,451		60,178,971	8,272,533	(1,632,532)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados





**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

Grain Hill Corporation, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66%, quien es la controladora intermedia y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A., domiciliadas en Panamá.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias ("el Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y huevos y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

- Corporación Agrícola, S. A. (la Compañía) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 99% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo.

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No.0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,000, bajo inscripción No. 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No.237 de Junta Directiva del 18 de marzo de 2013. Con fecha del 23 de diciembre de 2022, el Grupo realizó la recompra de acciones preferentes por un valor total de C\$20,278,000 y valor correspondiente a la prima por colocación y costos de emisión de C\$7,775,828 y C\$350,645 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidas acciones preferentes por un valor de C\$8,267,884 (C\$35,968,857 en 2021).

Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No.0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 280 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US\$10,844,461 (US\$11,077,587 en 2021).

- Corporación Amocera de Costa Rica, S. A. (CACSA), está constituida como una sociedad anónima de conformidad con las Leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la industrialización y comercialización de arroz y semilla de arroz para cultivo, así como la distribución de productos de consumo básico. La Compañía efectúa compras de arroz y semillas a productores independientes locales. Compañías relacionadas y proveedoras del exterior.



Grain Hill Corporation, S. A.**y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

1. Información general (continuación...)

- Con fecha 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciaria) y Amera Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 30 de junio de 2022, mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 51% de las acciones de la Compañía, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amera Capital Management LLC (Nota 18). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando los obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.
- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 23 de mayo de 2023.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas contables han sido consistentemente aplicadas para todos los períodos informados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación**2.1.1 Cumplimiento con NIIF**

Los estados financieros consolidados de Grain Hill Corporation, S. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen con NIIF a como fueron emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.1.2 Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas, y otras maquinarias, también los activos biológicos se registran a valor razonable.



Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2022:

- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto – modificaciones a la NIC 16
- Referencia al Marco Conceptual – modificaciones a la NIIF 3
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato – modificaciones a la NIC 37
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020.

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

2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. ☐ Grupo controla una entidad cuando el Grupo tiene exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, así como la capacidad de influir tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados incluyen los saldos de Corporación Agrícola, S. A. y de sus subsidiarias: Corporación Amocera de Costa Rica, S. A. y Agroindustrias Universales, S. A. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control es transferido al Grupo y se desconsolidan en la fecha en que se pierde el control.

Las transacciones intercompañía, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Las participaciones no controladoras en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias se presentan de forma separada en los estados financieros consolidados.

(ii) Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no el control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan bajo el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.





Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

(iv) Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión. El valor en libros de las inversiones bajo el método de participación se prueba por deterioro de acuerdo con la política descrita más adelante.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas en una Asociada iguala o excede su participación en la inversión, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos por cuenta de la Asociada.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre las compañías del Grupo y sus Asociadas son eliminadas hasta el monto del interés que tiene el Grupo en la Asociada. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido.

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que integran el Grupo son medidas usando la moneda del entorno económico principal en donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (C\$), que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente el 31 de diciembre de 2022 era de C\$38.2314 por US\$1 (C\$35.5210 en 2021). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual. A partir del 1 de febrero de 2023 el ajuste (deslizamiento) diario será equivalente al 1% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrias Universales, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2022 eran de ¢594.17 y ¢631.98, respectivamente (¢639.06 y ¢646.26, respectivamente en 2021).



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Genmax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

(c) Conversión de Compañías del Grupo

Los resultados y posición financiera de todas las Compañías del grupo, que integran estos estados financieros consolidados, que tengan una moneda funcional diferente a la moneda de presentación, se convierten a moneda de presentación utilizando las siguientes bases:

- a) Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentado han sido convertidos usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidos al tipo de cambio promedio.
- c) Todas las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan por separado en el patrimonio en una cuenta denominada "efecto de conversión de moneda".

2.4 Inversiones y otros activos financieros

(a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- i. aquellos que se miden sucesivamente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- ii. aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

(b) Deterioro

El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORL. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en instituciones financieras, otras inversiones de corto plazo, de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro, cuya política se describe en la nota 3.

2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Grupo vende arroz y otros productos de consumo. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componente de financiamiento

El Grupo no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

2.8 Inventarios

Las materias primas y materiales auxiliares se registran al menor entre su costo y su valor neto de realización. Los costos comprenden materiales directos, mano de obra directa y una proporción adecuada de costos indirectos variables y fijos, estos últimos se asignan sobre la base de la capacidad normal de operación, incluye los costos por préstamos. Los costos se asignan a partidas individuales de inventario sobre la base de costos promedio ponderados. Los costos del inventario comprado se determinan después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta.





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.9 **Propiedad, planta y equipo**

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas y otras maquinarias que se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. Las valuaciones son efectuadas con suficiente regularidad para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera materialmente de su valor en libros. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo de este puede ser medido fiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados durante el período financiero en que se incurre.

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio. Cada año, la diferencia entre la depreciación del monto revaluado registrado como parte de los resultados del período y la depreciación a su costo original, neto de impuestos, es reclasificada desde las "otras reservas" a utilidades retenidas en el patrimonio.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta en base a la vida útil estimada conforme se presenta a continuación:

Edificios e instalaciones	10 - 50 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Otras maquinarias	10 - 20 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo reciente	5 y 8 años
Otros activos fijos	5 años
Mejoras en propiedades arrendadas	5 años

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

Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta de estos activos se determinan comparando los ingresos con el valor en libros de dichos activos, y se incluyen en los resultados del año.

2.10 **Activos biológicos**

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (galinas ponedoras) dedicados al proceso de producción de huevos, los cuales se valorizan al valor razonable menos los costos estimados de venta. Los costos estimados de venta incluyen todos los costos de transporte.





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granox
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.11 *Activos Intangibles*

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el período que se incurren. Los costos de adquisición de licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles. Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP

3 años

Licencias

Entre 1 y 5 años

Plusvalía

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles.

2.12 *Deterioro de activos*

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.13 *Beneficios a empleados*

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del período de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las "cuentas y gastos acumulados por pagar" en el balance general consolidado.

Obligaciones postempleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de efectivo futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua.



[Handwritten signature]

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S.A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica:

Beneficios post empleo

Planes de aportaciones definidos: La legislación laboral costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. El Grupo no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan. El Grupo no tiene planes de beneficios definidos.

Beneficios por terminación

El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación con base en porcentajes aplicados sobre los salarios pagados y considerando la legislación mencionada anteriormente. Los aportes a la asociación solidaria de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

2.14 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un período de un año o menos. De lo contrario, se presenta como un pasivo no corriente. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo.

2.15 Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos, y posteriormente se presentan al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el monto recibido (neto de los costos de transacción) y los montos pagados se reconocen en el estado de resultados sobre el período de préstamo utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los préstamos son clasificados como pasivos circulantes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del pasivo por al menos 12 meses después de la fecha del balance.

2.16 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando el Grupo tiene una obligación actual, legal o asumida como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera una aplicación de recursos para cancelar la obligación y, además, es susceptible de una estimación razonable del monto relacionado.



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Grano
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.17 Impuesto sobre la renta

La provisión para el impuesto sobre la renta del año es el impuesto por pagar con base en la utilidad fiscal basada en la tasa de impuesto sobre la renta de cada jurisdicción, ajustada por cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuidos a diferencias temporales y a pérdidas fiscales no utilizadas.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base al método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros consolidados.

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales.

El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año es reconocido en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando hay un derecho legal de compensar los activos y pasivos corrientes por impuesto y cuando los saldos de impuesto diferido están relacionados con la misma autoridad fiscal.

El impuesto sobre la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de transacciones reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes del país correspondiente o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. El Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal adopte un tratamiento fiscal incierto. Mide los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta corriente o diferido en función del monto más probable o del valor esperado, según el método que proporcione una mejor predicción de la resolución de cualquier incertidumbre.



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)**2.18 Costos por préstamos**

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado consolidado del resultado integral en el período en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

2.19 Capital social

El capital social está representado por acciones comunes y preferentes y se incluyen en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una reducción del monto recibido.

2.20 Declaración de dividendos

La declaración de dividendos a los accionistas del Grupo se reconoce como un pasivo en el período en el cual son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.21 Arrendamientos

Los activos y pasivos derivados de un arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos variables por arrendamiento que se basan en un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- los montos que se espera que sean pagaderos por el Grupo como garantía de valor residual; el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción;
- y los pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Grupo ejercerá esa opción para terminar el arrendamiento. Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

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

Los activos por derecho de uso se miden al costo y comprenden lo siguiente:

- el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- cualquier pago por arrendamiento realizado antes o a partir de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- cualquier costo directo inicial; y
- los costos de restauración.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granex
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Administración de riesgo financiero

8.1 Factores de riesgo financiero

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de Interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de conversión moneda extranjera

El Grupo opera en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

En relación con la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A., el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria Corporación Agroera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesto al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaragüenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la devaluación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Grunex
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2022	Dólares	Colóns	Colóns	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 117,183,389	C\$ 163,821,818	C\$ 46,800,988	C\$ 327,806,195
Cuentas por cobrar a clientes	63,483,450	338,084,818	985,477,877	1,386,646,145
Activos financieros disponibles para la venta	-	48,863,593	-	48,863,593
Activos financieros a costo amortizado	-	-	965,977	965,977
Otros activos financieros a costo amortizado	342,484,481	88,177,782	63,170,931	493,833,194
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	403,853,488	14,173,887	-	418,027,375
Préstamos por pagar	(3,333,851,330)	-	(346,007,036)	(3,679,858,366)
Documentos por pagar	(463,162,140)	-	-	(463,162,140)
Proveedores	(1,690,643,116)	(128,144,837)	(79,304,878)	(1,898,092,831)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(181,493,382)	(51,742,188)	-	(233,235,570)
Gastos y gastos acumulados por pagar	(82,321,124)	(118,723,282)	(817,290,344)	(1,018,334,750)
	C\$ 12,985,243,113	C\$ 722,303,812	C\$ 128,882,119	C\$ 13,836,429,044
31 de diciembre de 2021	Dólares	Colóns	Colóns	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 48,177,708	C\$ 76,055,238	C\$ 12,174,899	C\$ 136,407,845
Cuentas por cobrar a clientes	38,645,621	325,164,406	223,844,854	787,655,881
Activos financieros a costo amortizado	-	-	883,783	883,783
Otros activos financieros a costo amortizado	188,106,044	62,227,696	51,872,183	292,205,923
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	522,048,616	91,394,713	-	613,443,329
Préstamos por pagar	(2,827,481,403)	-	(288,787,757)	(3,116,269,160)
Documentos por pagar	(462,015,474)	-	-	(462,015,474)
Proveedores	(840,408,894)	(136,891,368)	(146,261,484)	(1,123,561,746)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(137,128,645)	(42,472,754)	-	(179,601,399)
Gastos y gastos acumulados por pagar	(29,091,016)	(102,988,815)	(63,582,883)	(365,662,714)
	C\$ 1,958,968,227	C\$ 417,599,161	C\$ 478,888,129	C\$ 2,855,455,517

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2022	2021
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ (18,483,081)	C\$ 48,887,887
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(38,580,671)	(55,765,528)
Documentos por pagar	(9,481,008)	(11,171,524)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(6,895,839)	(12,425,801)
Proveedores	(1,402,438)	(1,813,796)
Diferencia cambio en operaciones	7,755,752	13,132,853
Total pérdida cambiaria, neta	C\$ (64,254,750)	C\$ (21,376,100)

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Grima
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Análisis de sensibilidad

La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaria relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	CS 34,124,670	CS (34,124,670)
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	CS 14,008,569	CS (14,008,569)

ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen a el Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están sujetos al riesgo de tasa de interés ya que ninguno de sus valores en libros o flujos de efectivo futuros fluctuaría por cambios en las tasas de interés de mercado. El Grupo tiene la política de contratar sus préstamos principalmente a tasas variables y analiza periódicamente la exposición en tasa de interés para negociar condiciones más adecuadas y favorables para el Grupo.

Adicionalmente, en caso de incrementos significativos en las tasas, se renegocian los préstamos con las instituciones bancarias a condiciones más favorables para el Grupo. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

Exposición

La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022	% total de préstamos	2021	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	CS 1,047,940,028	29%	CS 1,100,307,817	35%
Préstamos a tasas fijas	2,626,610,130	71%	2,016,881,342	55%
	CS 3,674,550,158	100%	CS 3,117,189,159	100%

Análisis de sensibilidad

La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2022	1%	CS. 36,376,589	CS. (36,376,588)
Costo financiero - 2021	1%	CS. 33,000,807	CS. (33,000,807)

iv. Riesgo de precio

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspassa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz debido a que es su principal materia prima. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

El Grupo no mantiene exposiciones significativas al riesgo de precio por títulos valores, principalmente porque las inversiones en títulos de deuda clasificadas como "inversiones mantenidas al vencimiento" tienen un vencimiento a corto plazo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones mantenidas al vencimiento, así como exposiciones de crédito de clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos de cuentas por cobrar.

i. Administración del riesgo

Efectivo

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos en Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Grain
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2022	2021
F1+(cr)	C\$ 41,387,381	C\$ (2,115,662)
SCR-1	28,287,105	9,050,640
	<u>C\$ 69,674,407</u>	<u>C\$ 6,934,958</u>

F1+(cr): Depósitos a corto plazo que tienen una sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto a otros emisores o emisiones domésticas. Sus factores de riesgo no se venían afectados en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía a corto plazo.

SCR-1: Depósitos a corto plazo que tienen la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se venían afectados ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía a corto plazo.

Cuentas por cobrar

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, debido a que no hay una calificación independiente, el riesgo de crédito de los clientes se evalúa tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas y colones.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

ii. Deterioro de activos financieros

El Grupo mantiene tres tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas.

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo con NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este período. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan a los clientes y su habilidad para efectuar cumplimiento de pago.

Cuando se ha establecido una provisión por deterioro de cuentas por cobrar, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperación. Los elementos que se consideran como indicadores de deterioro son dificultades financieras de los deudores, incumplimientos en los pagos y antigüedad de los saldos.

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

	No vencido	Días vencidos				Total
		Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	5%	-18%	123%	9%	
Cuentas por cobrar	C\$ 733,826,199	C\$ 569,108,545	C\$ (13,053,770)	C\$ 3,575,553	C\$ 15,860,021	C\$ 1,018,552,345
Estimación de pérdidas	(6,319,810)	(16,307,208)	(2,283,128)	(2,876,268)	(1,328,781)	(27,815,422)
	C\$ 718,106,389	C\$ 552,801,337	C\$ (15,336,898)	C\$ 689,287	C\$ 14,531,240	C\$ 990,821,243




Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

	Revertido	Riesgo crediticio				Total
		Mayor a 25 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
31 de diciembre 2021						
Tasa de pérdida esperada	1%	7%	25%	2%	64%	
Cuentas por cobrar	CS 615,677,216	CS 265,533,838	CS 2,581,078	CS 12,738,104	CS 6,898,328	CS 738,493,834
Indicación de pérdida	CS 14,283,490	CS 138,398,112	CS 12,482,538	CS 284,560	CS 14,433,820	CS 200,026,023
	CS 656,283,235	CS 245,945,950	CS 126,122	CS 13,475,226	CS 2,485,248	CS 738,493,834

Otros activos financieros a costo amortizado

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2022 la estimación por deterioro asociada a CS\$1,111,180.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocida para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Otros activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2022	2021	2022	2021
Deterioro al inicio del año	CS -	CS -	CS 30,006,000	CS 26,715,462
Más - Constitución de provisión	3,111,180	-	5,243,798	7,432,748
Efectos de conversión	-	-	1,822,344	(514,341)
Menos - Liquidación de saldo	-	-	(7,360,743)	(3,030,069)
Saldo al final del año	CS3,111,180	CS -	CS 27,311,402	CS 30,006,000

Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(a) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados en líneas de crédito contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2022				
Préstamos por pagar	C\$ 3,500,000,527	C\$ 176,024,033	C\$ 967,463,429	C\$ 4,643,588,989
Proveedores	1,307,552,818	-	-	1,307,552,818
Cuentas por pagar a partes relacionadas	113,771,034	-	69,419,466	223,190,500
Documentos por pagar	350,670,837	103,491,511	-	454,162,348
Cuentas y gastos acumulados por pagar	288,851,515	-	-	288,851,515
Total pasivos financieros	C\$ 5,560,856,732	C\$ 279,515,544	C\$ 1,036,882,895	C\$ 6,877,255,171
31 de diciembre de 2021				
Préstamos por pagar	C\$ 1,730,193,134	C\$ 11,978,358	C\$ 385,017,722	C\$ 2,127,189,214
Proveedores	1,121,325,081	-	-	1,121,325,081
Cuentas por pagar a partes relacionadas	180,085,824	19,038,550	-	379,124,374
Documentos por pagar	374,825,816	77,325,656	-	452,151,472
Cuentas y gastos acumulados por pagar	244,832,700	-	-	244,832,700
Total pasivos financieros	C\$ 3,652,262,555	C\$ 108,342,564	C\$ 385,017,722	C\$ 4,145,622,841

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administrar el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo mantiene el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculado dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al periodo anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2022	2021
Financiamientos:		
Préstamos corto y largo plazo (Nota 18 y 19)	CS 3,674,558,906	CS 3,117,189,189
Documentos por pagar (Nota 20)	460,162,148	452,015,474
Partes relacionadas (Nota 10)	223,190,590	179,602,174
	<u>4,357,911,604</u>	<u>3,748,806,807</u>
Menos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(314,538,870)	(122,038,265)
Activos financieros a costo amortizado	(952,977)	(880,799)
	<u>(315,502,847)</u>	<u>(122,919,064)</u>
Obligación neta	CS 4,043,371,824	CS 3,626,768,522
Patrimonio	CS 1,430,730,047	CS 1,406,906,558
Razón financiera de apalancamiento	2.83 veces	2.58 veces



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Citrus
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos de los contratos de préstamos, el Grupo está sujeto a covenants de cumplimiento financiero. Al 31 de diciembre de 2022, los covenants requeridos por los bancos son los siguientes:

- i. EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- ii. EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- iii. EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces
- iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
- v. Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- vi. Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía únicamente cumplió los índices i, ii y iii antes mencionados. Por los incumplimientos de los índices iv, v, vi y vii, los bancos otorgaron dispensas (waivers) indicando que las obligaciones mantienen los plazos contractuales originales.

(b) Dividendos

• **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 484 del 7 de abril de 2022 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,443,312 (C\$4,356,544 según acta No. 455 en 2021).

• **Agroindustrias Universales, S. A.**

A 31 de diciembre de 2022, no se declararon dividendos. En el año 2021 mediante acta de reunión de Junta de Accionistas del 17 de diciembre de 2021, se aprobó pago de dividendos por un monto de US\$1,326,499.72 equivalentes a C\$47,118,596.

• **Grain Hill Corporation, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2022, mediante acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos en efectivo para las acciones preferentes por el equivalente de US\$0.12 por acción, equivalente a C\$261,686 (C\$256,761 en 2021).



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporcionará una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que pérdidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada pérdida afectada en los estados financieros consolidados.

4.2 Estimaciones y juicios significativos

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Información suplementaria - Base de conversión a US\$

Los montos en dólares estadounidenses ("US\$") es el resultado de la aplicación del procedimiento de conversión que se describe a continuación:

- a) Los activos, pasivos y patrimonio han sido convertidos a dólares estadounidenses usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha del balance general.
- b) Las cuentas de ingresos, costos y gastos han sido convertidos a dólares estadounidenses usando el tipo de cambio promedio.
- c) Las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan en la sección de patrimonio bajo la cuenta denominada "efecto por conversión de moneda".



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Moneda nacional		
Caja general	CS 7,743,364	CS 4,623,943
Depósitos en cuentas corrientes	<u>180,828,285</u>	<u>60,236,636</u>
	197,371,650	73,980,581
Moneda extranjera		
Caja general	847,360	828,766
Depósitos en cuentas corrientes	<u>118,320,631</u>	<u>47,247,806</u>
	<u>CS 314,538,670</u>	<u>CS 122,036,285</u>

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Cuentas	CS 1,018,232,745	CS 708,460,634
Menos - Estimación por deterioro	<u>(27,311,402)</u>	<u>(30,006,003)</u>
	<u>CS 990,921,343</u>	<u>CS 768,454,631</u>

8. Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de activos financieros disponibles para la venta corresponde a la inversión en Industrias San Francisco, S. A. por un monto de CS49,850,500 los que se registran al costo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 los estados financieros consolidados incluyen las cifras de los estados financieros de Industrias San Francisco, S. A. cuyo efecto en el patrimonio consolidado a esa fecha era CS(52,902,990) y sobre el cual se tiene 100% control. El 1 de enero de 2022 la Junta Directiva de Accionistas No. 404 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de esta subsidiaria. A la fecha de la aprobación de estos estados financieros consolidados, la compañía continúa este proceso de venta.

La venta de esta inversión representará un total de CS50,057,182, asimismo Industria San Francisco recibirá aporte de capital de los compradores con lo cual cancelará cuentas por pagar a partes relacionadas por los siguientes importes: CS90,204,728 a Corporación Agrícola, S. A., CS33,813,860 a Grain Hill y CS4,620,021 a Agrícola Miramontes, obteniendo un ingreso total de CS187,956,206 al concluir la venta, obteniendo un efecto positivo para el grupo.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

A continuación, se presentan los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por el año que termina en esa fecha:

	2022 (No auditado)	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	C\$ 3,120,885	C\$ 4,763,172
Cuentas por cobrar	11,717,407	11,358,267
Cuentas por cobrar partes relacionadas	154,893	-
Inventarios	84,863,024	30,107,402
Total activo corriente	48,855,248	46,228,841
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipos	154,804,143	183,012,188
Activos biológicos	77,925,202	65,841,570
Activos por derecho de uso	-	5,266,550
Otros activos	555,273	481,235
Total activo no corriente	233,284,618	234,599,543
Total activos	C\$ 362,721,887	C\$ 280,810,798
Pasivos y patrimonio		
Pasivo corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo	C\$ 14,201,123	C\$ 20,478,884
Porción corriente de préstamos por pagar a largo plazo	19,971,963	7,827,506
Proveedores	42,408,088	37,670,554
Pasivo por arrendamiento	1,773,378	3,719,013
Cuentas por pagar a partes relacionadas	115,440,809	3,627,272
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9,863,851	9,197,290
Total pasivo corriente	206,558,012	82,031,619
Pasivo no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo	75,453,358	80,827,565
Pasivo por arrendamiento	1,150,740	1,874,417
Impuesto sobre la renta diferido	11,770,357	10,558,687
Obligaciones post empleo	3,325,191	2,385,016
Total pasivo no corriente	81,699,646	95,645,685
Total de pasivo	288,257,658	177,677,304
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado	48,850,500	48,850,500
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	(85,387,270)	52,902,990
Total patrimonio	(15,536,770)	102,753,490
Total pasivos y patrimonio	C\$ 282,721,887	C\$ 280,810,798

Gruin Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

	2022 (No auditado)	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes reconocidos en un punto en el tiempo	C\$ 428,848,300	C\$ 450,572,904
Costo de ventas	(409,725,643)	(353,130,628)
Utilidad bruta	19,122,657	97,442,276
Gastos operativos		
Gastos de ventas	(87,822,708)	(83,808,484)
Gastos de administración	(10,188,348)	(8,646,714)
Gastos de tráfico y almacenaje	(14,704,281)	(9,624,057)
Otros gastos	(15,311,683)	(3,887,033)
Otros ingresos	4,393,803	4,774,166
Total de gastos operativos	(103,413,136)	(90,992,132)
	(84,290,479)	6,450,144
Gastos financieros	(18,014,654)	(10,935,725)
Pérdida cambiaria, neta	(3,745,066)	(2,275,233)
Pérdida (utilidad) antes del impuesto sobre la renta	(104,855,281)	13,838,076
Provisión para el impuesto sobre la renta	(13,434,968)	(13,385,504)
Pérdida (utilidad) neta	C\$ (118,290,249)	C\$ 236,572

9. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Anticipos a proveedores	C\$ 212,738,298	C\$ 170,083,304
Aurami, S. A.	558,846	2,223,818
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	63,721,768	35,190,798
Otros activos a costo amortizado	8,591,326	-
Otras cuentas por cobrar	187,789,483	58,208,573
	473,710,421	263,706,283
Menos: estimación por deterioro	(3,111,183)	-
	470,599,238	263,706,283
No corriente		
Westex Finance, Inc. (a)	8,881,027	13,075,046
Documentos por cobrar a largo plazo (b)	4,390,994	5,524,581
	13,272,021	18,599,627
	C\$ 483,871,259	C\$ 282,305,910



Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

9. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación...)

- (a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de grano, cedido a favor de Wessex Finance Inc, al 31 de diciembre de 2021 se firmó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.
- (b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$2,801,606 (C\$5,407,362 en 2021) con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2028 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2022, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C\$1,615,675 (C\$1,466,642 en 2021).

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las Compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Agriokh Miramontes, S. A. (a)	C\$ 185,026,181	C\$ 181,607,440
Samuel Maswell, S. A. (b)	75,250,759	56,780,542
Torance Finance, S. A. (c)	153,353,628	118,603,834
Accionistas (d)	48,701,168	155,775,265
Amocera de Nicaragua, S. A. (e)	8,276,605	12,119,148
Mega Pharma, S. A. (f)	1,504,030	783,152
Semillas del Nuevo Milenio	3,067,676	-
Industrias San Francisco, S.A.	79,895,121	-
Otros	294,211	216,895
	<u>530,032,654</u>	<u>525,236,340</u>
No corriente		
Torance Finance, S.A. (c)	22,355,746	43,654,820
Mega Pharma, S.A. (f)	16,416,710	16,706,028
Amocera de Nicaragua, S.A. (g)	17,583,126	25,824,100
Industrias San Francisco, S.A.	32,838,280	-
	<u>90,143,911</u>	<u>88,294,948</u>
	<u>C\$ 620,176,565</u>	<u>C\$ 613,531,288</u>

- (a) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de grano.
- (b) Corresponde a venta de materia prima. monto será recuperado en el corto plazo, no devenga intereses.





Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

- (c) Corresponde principalmente a contrato de compraventa de acciones con Torrence Finance, S. A. mediante el cual se vendió, endosó y traspasó 3,765,931 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., con fecha del 6 de enero de 2020, ambas partes acordaron renovación del plazo del contrato y establecieron pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020. Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, el grupo registró como parte del estado consolidado de resultado integral como parte de los ingresos financieros el importe de C\$9,608,262.
- (d) Saldo de cuenta por cobrar relacionada principalmente a desembolsos realizados a los accionistas a cuenta de dividendos futuros, conforme aprobación de Junta de Accionistas, devengando una tasa del 2% de interés anual.
- (e) Corresponde a servicio de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (f) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (g) Corresponde a financiamiento de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo treinta meses, devenga una tasa de interés del 12% anual.

Un resumen de las cuentas por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Pasivos		
Corriente		
TRC Trading Corporation (a)	C\$ 74,488,325	C\$ 88,851,115
Agrícola Miramontes, S. A.	81,350,382	44,600,978
Cooperativa Cosamuelalp	358,519	162,206
Samuel Mansell	554,764	-
Foxwell Holding	8,518,404	7,631,065
Accionistas (b)	16,115,700	17,751,170
	<u>163,771,094</u>	<u>160,065,624</u>
No corriente		
Funcionario	43,477,650	-
Green Rock Investments, Inc. (c)	15,941,816	19,636,653
	<u>59,419,466</u>	<u>19,636,653</u>
	<u>C\$ 223,190,560</u>	<u>C\$ 179,702,274</u>



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granox
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

- (a) Corresponde principalmente a préstamos recibidos que devengan una tasa de interés anual del 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.
- (b) Corresponde principalmente a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento de 12 meses y renovable anualmente, sin garantía.
- (c) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa de interés anual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2025.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas".

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Agrícola Miramontes, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Abonos sobre préstamos otorgados	CS <u> -</u>	CS <u>6,766,063</u>
Venta de arroz	CS <u>4,834,408</u>	CS <u>5,209,979</u>
Anticipos por compra de granza	CS <u>264,401,066</u>	CS <u>384,751,135</u>
Compra de granza	CS <u>571,242,265</u>	CS <u>413,789,448</u>
Abonos a compras	CS <u>553,067,966</u>	CS <u>385,503,283</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	CS <u>351,915,906</u>	CS <u>375,540,383</u>
Ingreso por intereses	CS <u>13,565,797</u>	CS <u>14,131,757</u>
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	CS <u>43,650,660</u>	CS <u>42,180,000</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	CS <u>44,079,660</u>	CS <u>48,332,971</u>
Venta de granza de arroz	CS <u>2,040,601</u>	CS <u>1,576,333</u>
Compra de granza de arroz	CS <u> -</u>	CS <u>15,870,141</u>
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	CS <u>53,230,319</u>	CS <u>50,801,434</u>
Ingresos por intereses	CS <u>3,733,251</u>	CS <u>1,660,087</u>





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Grmax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

	2022	2021
Torrence Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingresos por intereses	<u>CS 8,606,262</u>	<u>CS 11,710,990</u>
Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Servicios profesionales	<u>CS 28,091,557</u>	<u>CS 31,470,811</u>
Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)		
Intereses sobre préstamos	<u>CS 845,738</u>	<u>CS 1,581,443</u>
Abono a préstamos	<u>CS 216,248</u>	<u>CS 7,034,550</u>

La gerencia clave incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2022	2021
Beneficios de corto plazo:		
Bonificaciones y salarios	CS 13,882,446	CS 15,097,210
Seguro social	3,294,586	3,122,849
Aguinaldo y vacaciones	1,449,636	1,343,162
Otros beneficios	<u>2,853,263</u>	<u>3,011,114</u>
	<u>CS 21,680,215</u>	<u>CS 22,584,335</u>





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

11. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,368,049,034	C\$ 1,683,373,809
Sal	341,289	1,909,562
Otras materias primas	-	14,928,728
	<u>1,368,390,323</u>	<u>1,700,212,099</u>
Productos terminados - producidos	219,575,519	129,967,405
Productos terminados - adquiridos	283,323,799	172,289,371
Repuestos y accesorios	78,049,844	68,962,357
Material de empaque	38,751,804	59,363,125
Otros	<u>505,285,740</u>	<u>82,219,558</u>
	<u>2,571,356,629</u>	<u>2,162,938,813</u>
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(2,229,684)</u>	<u>(2,229,969)</u>
	<u>C\$ 2,569,127,145</u>	<u>C\$ 2,160,708,844</u>

Como se indica en las Notas 18 y 19, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo. El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C\$9,452,245,970 (C\$6,789,385,220 en 2021).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 2,229,989	C\$ 2,665,594
Más: Incremento en la provisión de inventario	-	29,893
Menos: Liberación de provisión	(14,758)	(461,638)
Efecto de conversión	<u>14,453</u>	<u>(3,833)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 2,229,684</u>	<u>C\$ 2,229,989</u>



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

12. Inversiones en asociadas

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2022	2021
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	C\$ 98,471,434	C\$ 69,465,198
Mega Pharma, S. A.	40.0%	11,062,094	6,948,438
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	218,344	199,711
		<u>C\$ 109,752,472</u>	<u>C\$ 86,613,387</u>

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 68,613,367	C\$ 67,559,016
Efectos de conversión	1,659,032	1,671,246
Utilidad por participación	<u>7,680,073</u>	<u>9,393,105</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 109,752,472</u>	<u>C\$ 86,613,387</u>

A continuación, se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

Samuel Mansell, S. A.

La actividad principal es la importación y compra local de arroz en granos, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	<u>C\$ 525,724,257</u>	<u>C\$ 444,738,206</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 332,761,500</u>	<u>C\$ 265,797,812</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ 192,942,657</u>	<u>C\$ 178,940,393</u>
Total de ingresos	<u>C\$ 865,004,675</u>	<u>C\$ 648,734,628</u>
Resultado del período	<u>C\$ 35,517,851</u>	<u>C\$ 33,161,240</u>



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granmax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

12. Inversiones en asociadas (continuación...)

Mega Pharma, S. A.

La actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	CS 62,481,524	CS 30,553,035
Total de pasivos	CS 52,749,048	CS 36,903,276
Total de patrimonio	CS 9,732,476	CS 2,649,759
Total de ingresos	CS 110,418,796	CS 88,947,484
Resultado del período	CS 6,785,592	CS 3,750,813

Semillas del Nuevo Milenio, S. A.

La actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	CS 23,115,055	CS 10,358,298
Total de pasivos	CS 15,817,588	CS 5,685,000
Total de patrimonio	CS 7,297,464	CS 3,671,161
Total de ingresos	CS 34,013,315	CS 28,091,138
Resultado del período	CS 1,143,245	CS 1,240,475



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

13. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C\$ 1,008,128,732	C\$ (228,240,022)	C\$ 779,888,710
Maquinaria y equipos de fabricación	850,488,027	(255,000,063)	595,487,964
Otros maquinarios	855,938,021	(784,020,819)	171,917,202
Equipo de laboratorio, rodante y reparo	91,435,262	(72,517,314)	18,917,948
Mobiliario y equipo de oficina	49,358,284	(41,789,207)	7,569,077
Mejoras al terreno	12,353,858	(3,058,154)	9,295,704
Herramientas y enseres	34,448,908	(20,716,371)	13,732,537
Otros activos fijos	49,250,821	(30,121,153)	19,129,668
Equipos de cómputo	53,452,959	(44,217,051)	9,235,908
Mejoras a propiedades arrendadas	10,038,757	(7,250,721)	2,788,036
Terrenos	614,822,424	-	614,822,424
Construcciones en proceso	19,225,734	-	19,225,734
	<u>C\$ 3,747,128,748</u>	<u>C\$ (1,487,851,362)</u>	<u>C\$ 2,259,277,386</u>

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C\$ 965,632,763	C\$ (203,889,450)	C\$ 761,743,313
Maquinaria y equipos de fabricación	865,653,390	(223,741,517)	641,911,873
Otros maquinarios	859,885,068	(694,475,213)	165,409,855
Equipo de laboratorio, rodante y reparo	111,805,344	(78,638,908)	33,166,436
Mobiliario y equipo de oficina	45,385,067	(38,322,498)	7,062,569
Mejoras al terreno	13,981,887	(3,174,190)	10,807,697
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,889,463)	14,348,272
Otros activos fijos	60,315,810	(30,588,781)	29,727,029
Equipos de cómputo	40,665,614	(40,200,857)	4,464,757
Mejoras a propiedades arrendadas	10,670,231	(4,785,312)	5,884,919
Terrenos	849,383,875	-	849,383,875
Construcciones en proceso	338,317,090	-	338,317,090
	<u>C\$ 3,722,027,614</u>	<u>C\$ (1,827,785,127)</u>	<u>C\$ 1,894,242,487</u>



[Handwritten signature]



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
al 31 de diciembre de 2022

13. **Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)**

Un resumen se presenta a continuación.

[illegible]

Por el mes que terminó el 31 de diciembre de 2020						
	Valores hasta el 31 de diciembre de 2019		Valores hasta el 31 de diciembre de 2020		variación por operación	valor en euros el 31 de diciembre de 2020
Salarios e prestaciones	€	181,122,296	€	4,294,363	€	-
Máquinas y equipo de						
Explotación		380,813,717		3,880,282		17,285,728
Otros recursos		170,254,095		-		16,180,242
Factor de información, rotación						
y crédito		23,097,262		9,444,412		13,840,299
Mobiliario y equipo de otros		8,751,282		1,215,530		6,614,819
Medios aéreos		8,702,359		402,574		72,337
Mezclas y productos		8,112,241		2,821,155		13,991,254
Coste de adquisición		20,545,362		4,599,970		2,129,412
Reserva de depreciación		9,143,863		2,933,938		2,963,619
Materiales y propiedades						
arrendadas		5,291,855		634,562		1,762,217
Tenencias		641,521,165		12,010,322		-
Desembolsos del personal (a)		278,423,425		28,419,252		-
	€	1,378,902,907	€	2,058,958,885	€	-
	€	1,378,902,907	€	2,058,958,885	€	-

a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C\$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascara de arroz.

Como se menciona en las Notas 18 y 19, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por recibir a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución del costo por depreciación es la siguiente:

	2022	2021
Costo de ventas (Nota 25)	C\$ 103,455,276	C\$ 96,694,531
Gastos de marketing y ventas (Nota 25)	21,785,651	20,700,268
Gastos de administración (Nota 27)	6,280,135	4,666,773
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 28)	<u>3,030,431</u>	<u>3,701,476</u>
Total	C\$ 134,551,493	C\$ 131,826,048



Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

13. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C\$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C\$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericano de Protección Industrial, S. A. (CAPIISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2022	2021
Terrenos		
Costo	C\$ 399,667,630	C\$ 337,511,700
Edificios		
Costo	C\$ 764,763,802	C\$ 685,143,544
Depreciación acumulada	(157,272,036)	(137,045,281)
Valor en libros neto	C\$ 607,491,516	C\$ 548,098,263
Otras maquinarias		
Costo	C\$ 250,326,274	C\$1,230,563,656
Depreciación acumulada	(219,042,920)	(845,677,849)
Valor en libros neto	C\$ 36,283,354	C\$ 384,885,807

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo con la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.





**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

14. Arrendamiento

Activos por derecho de uso

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas. El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Inmuebles	2022	2021
Saldo al inicio del año	CS 43,760,288	CS 52,209,730
Adiciones	4,942,126	5,393,609
Amortización del período	(11,791,555)	(12,843,051)
Desconsolidación de subsidiaria	(5,265,550)	-
Saldo al final del año	CS 31,645,308	CS 43,760,288

Pasivos por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	CS 46,957,204	CS 53,488,435
Nuevos contratos	4,942,126	5,393,609
Amortización por pagos efectuados	(11,270,710)	(12,895,434)
Desconsolidación	(5,594,320)	-
Interés causado	3,474,666	4,082,041
Interés pagado	(3,474,666)	(4,082,041)
Ajuste de variación cambiaria	752,774	1,080,596
Saldo neto al final del año	CS 35,787,064	CS 46,957,204

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	CS 11,652,661	CS 24,144,103	CS 35,797,064
31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	CS 12,783,064	CS 33,174,140	CS 46,957,204



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

16. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021
<i>Aves:</i>	
En crecimiento	C\$ 29,342,574
Ponedoras	38,499,395
	<u>C\$ 65,841,969</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	<u>Aves en crecimiento</u>	<u>Aves ponedoras</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2022			
Saldo al inicio del año	C\$ 29,342,574	C\$ 38,499,395	C\$ 65,841,969
Desconsolidación de subsidiaria	(29,342,574)	(38,499,395)	(65,841,969)
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>
	<u>Aves en crecimiento</u>	<u>Aves ponedoras</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2021			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,583,283	C\$ 33,725,819	C\$ 43,309,092
Costos incurridos durante el año	60,575,402	-	60,575,402
Traslados	(40,616,091)	40,616,091	-
Venta de aves (a)	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	-	(35,221,895)	(35,221,895)
	<u>C\$ 29,342,574</u>	<u>C\$ 38,499,395</u>	<u>C\$ 65,841,969</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$490,283 la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía no cuenta con activos biológicos. Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascendían a 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras. Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,255,014 cajas de huevos.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granatex
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

15. Activos biológicos (continuación...)

Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos
El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSa) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valoración	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valoración considera el valor presente de los flujos netos de efectivo esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada.	- Rendimientos estimados mensuales por caja de huevo (30 unidades). Entre C\$48 y C\$121 en 2021. - Costos estimados de venta mensuales por caja de huevo entre C\$69 y C\$96 en 2021. - Costos de comercialización estimado mensual de C\$18 en 2021. - Tasa de descuento utilizada 13.77% en 2021.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

16. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	CS 76,350,441	CS (66,493,525)	CS 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,581,403	(72,340,557)	3,250,846
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>CS 220,262,793</u>	<u>CS (166,864,804)</u>	<u>CS 61,417,989</u>
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	CS 76,350,441	CS (61,854,975)	CS 14,495,466
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,310)	13,148,980
Licencias	66,004,956	(64,119,508)	1,885,450
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>CS 210,686,346</u>	<u>CS (142,698,793)</u>	<u>CS 67,987,553</u>

El Grupo asignó la plusvalía al grupo de unidades generadoras de efectivo de las cuales se espera que se beneficien de las sinergias correspondientes, en este caso, los negocios en Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. La gerencia monitorea periódicamente la evolución del negocio, y basados en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado, considera que el valor en libros de esta excede de manera significativa su importe recuperable.

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022					
	<u>Valor en libros al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Efecto por conversión</u>	<u>Valor en libros al 31 de diciembre de 2022</u>
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	CS 14,495,466	CS -	CS (4,693,138)	CS 241,585	CS 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,980	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,383,500	(8,019,104)	-	3,250,846
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>CS 67,987,553</u>	<u>CS 10,383,500</u>	<u>CS (12,718,054)</u>	<u>CS 241,585</u>	<u>CS 61,417,989</u>

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

16. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 10,945,313	C\$ -	C\$ (4,784,447)	C\$ 331,800	C\$ 14,495,466
Sistemas WMS y MI	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,069,948	(8,577,003)	-	1,856,450
Plusvalía	38,467,628	-	-	-	38,467,628
	<u>C\$ 74,073,558</u>	<u>C\$ 10,819,472</u>	<u>C\$ (12,759,499)</u>	<u>C\$ 331,800</u>	<u>C\$ 82,465,331</u>

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C\$17,204,051 (C\$17,260,705 en 2021), del cual C\$25,337 se registró como parte del costo de ventas, C\$8,111,158 (C\$8,225,510 en 2021) se registró como parte de los gastos de marketing y ventas, C\$7,310,707 (C\$7,239,793 en 2021) en gastos de administración y C\$1,756,851 (C\$1,777,281 en 2021) en gastos de tráfico de almacenes.

17. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,761,782	C\$ 34,761,782
Gastos pagados por anticipado	10,030,000	10,504,246
Depósitos en garantía	2,871,039	3,033,820
Proyectos en desarrollo	808,859	-
Otros	<u>814,454</u>	<u>8,056,136</u>
	<u>C\$ 55,285,964</u>	<u>C\$ 58,325,966</u>

- (a) Corresponde a 10 terrenos, los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021	Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)		2022	2021
			(Dólares – Nota 2)	
Banco de la Producción, S. A. Préstamos pagaderos a 180 días de plazo, al 7%, 7.5%, 8% de interés, garantizado con prenda sobre arroz en granos pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C\$ 612,157,413	C\$ 407,059,428	US\$ 16,885,770	US\$ 11,456,899
Linex de crédito por US\$2,450,524 destinados para la compra de material prima, el plan mínimo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%, garantizado con hipoteca sobre locales donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de soya, soya.	-	20,470,824	-	676,657
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% de interés; garantizada prenda sobre arroz en granos pagadero en cuotas de intereses mensuales y principal al vencimiento. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7.25% de interés; garantizado con prenda sobre arroz en granos pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	270,462,458	263,262,628	7,485,417	7,460,332
Hercoop Desarrollo Capital, L. C. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 9.25% anual, garantizado con garantía fiduciaria, con último vencimiento en mayo 2023.	91,879,055	91,879,106	2,073,680	2,073,680
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 360 días de plazo, al 7.5% y 8.31%; garantizado con prenda sobre arroz en granos pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	13,032,809	2,490,327	377,069	70,110
Artema Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito pendiente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 0%.	158,017,100	40,770,470	7,074,210	2,525,981
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 8.25% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granos pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	216,305,574	212,056,293	5,995,034	5,971,033
Banco Procrédito, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 7.9% y 8.5% anual, con vencimiento de 6 (seis) meses, garantizado con inventario de materia prima y fuerza de trabajo de una compañía relacionada.	47,162,424	6,777,099	1,302,254	150,611
Total...	C\$1,616,369,039	C\$1,089,845,629	US\$ 46,585,203	US\$ 30,835,185

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Grima
Investment S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2022		Información suplementaria	
	2022	2021	2022	2021
	(Dólares - Nota 2)	(Dólares - Nota 2)	(Dólares - Nota 3)	(Dólares - Nota 3)
Variante...	US\$ 44,982,063	US\$ 30,025,185		
Banco BCT, S. A.				
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricenses, devengan una tasa de interés del 8% y 8% anual, con vencimiento en seis meses, garantizado con fidejuciaría mobiliario y bienes raíces.	123,081,319	85,702,202	3,387,866	2,412,019
Banco Development, S. A.				
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devengan una tasa de interés anual entre el 7.25% y 10%, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en guerra y fidejuciaría.	89,645,022	49,217,960	2,474,346	1,365,632
Banco Atlántida, S.A.				
Préstamo a 180 días de plazo al 7.50%, garantizado con prenda sobre arroz en guerra pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	18,100,004	96,452,197	498,583	997,300
Ameco Capital Management LLC				
Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.18% a plazo de un año, con garantía fiduciaria, con vencimiento en diciembre de 2023.	106,024,200	133,666,620	3,000,000	3,771,479
TRC Specialty Commodities				
Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual del 11.5% con vencimiento en 6 meses. Sin garantía.	-	43,286,372	-	1,190,481
Harcrop Securities Capital				
Desembolso a 180 días de plazo al 10.50% garantizado con cuentas por cobrar.	-	29,502,400	-	690,502
ADM PLC				
Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual de 8.45% con vencimiento en 5 meses. Sin garantía, con último vencimiento en junio 2022.	329,701,770	71,699,688	8,096,802	2,014,854
Préstamos por pagar a corto plazo	US\$ 45,454,330	US\$ 45,454,330	US\$ 45,454,330	US\$ 45,454,330

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021	Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)		2022	2021
			(Dólares – Nota 3)	
Banco de la Producción, S. A.				
Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con 30mo vencimiento en los meses de septiembre de 2020 y 2021, a una tasa sobre 8.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	US	-	US\$ 247,335,781	US\$ 6,303,716
Banco de América Central, S. A.				
Préstamos para la adquisición del terreno de la compañía, centro de distribución y su remodelación, proyecto labores y planta estructural, devengan tasa de interés anual del 7.5%, 8% y 9.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2028 respectivamente, garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles, maquinaria, y fuerza humana.	-	260,703,207	-	6,183,088
Mercoep Becerra Capital, L. C.				
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América por US\$1,038,266, US\$1,500,000 y US\$500,000, devengan una tasa de interés de 0.25% anual con vencimiento en septiembre, octubre y noviembre del 2023; garantizados con póliza hipotecaria otorgada sobre lotes de terreno rústicos y la garantía de beneficio de póliza de seguro hasta por 100% del monto del crédito.	130,083,910	136,340,183	3,630,268	3,636,263
Deutsche Investition und Entwicklungsgesellschaft				
Préstamo por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 3 años con vencimiento final febrero de 2030, devenga una tasa de interés anual de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre planta Industrial Chirandega, edificio, maquinaria y equipo.	510,204,871	566,505,883	14,064,837	16,764,837
Banco BCI, S. A.				
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US\$7,500,000 a una tasa de interés anual del 11% con vencimiento en el año 2024, garantizados con terreno en Balboa.	153,323,068	154,760,585	4,201,375	4,367,433
Pasan...	US\$22,224,830	US\$1,426,885,783	US\$22,121,806	US\$40,113,336





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2022 (Córdobas – N000 2)	2021 (Córdobas – N000 2)	Información suplementaria	
			2022 (Dólares – M000 3)	2021 (Dólares – M000 3)
Veren...	CS 802,294,630	CS 1,424,165,763	US\$ 22,151,806	US\$ 40,113,330
Banco de América Central, S.A. Préstamo por un monto de US\$17,840, adquirido para compra de 8 camionetas Hyundai (80%), pagadero en 60 cuotas mensuales con último vencimiento en 5 noviembre de 2025, devenga una tasa de interés del 6.0% anual. Garantizado con el mismo activo.	276,676,217	2,544,821	7,638,421	71,546
Banco de Fomento, S. A. Préstamo por un monto de US\$17,850, adquirido para compra de camión FREIGHTLINER 2016, pagadero en 48 cuotas mensuales con último vencimiento el 10 noviembre de 2024, devenga una tasa de interés del 12% anual. Garantizado con el mismo activo.	32,384,773	435,781	886,280	13,901
Banco Atlántida, S.A. Préstamo al 6.0% anual con garantía hipotecaria sobre inventario de arroz y fariña acedosa H00000.	33,020,422	35,345,245	883,775	995,062
Banco de la Producción, S.A. Préstamo por un monto original US\$250,000 adquirido para refinanciamiento de deuda a largo plazo por compra de maquinaria y equipos a diez (7) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 6.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de arroz y prenda industrial sobre equipos.	29,961,070	22,190,191	661,324	624,705
Préstamo a largo plazo por un monto original de US\$ 225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 26 de agosto 2032, devenga una tasa de interés del 9.5 % anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de arroz y prenda industrial sobre equipos.	5,056,110	-	130,700	-
Préstamo por un monto original de US\$2,471,260 pagadero para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2025, devenga una tasa de interés del 10% nominal trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre planta arrocera y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fariña acedosa de acedosa.	216,955,730	35,216,312	5,931,326	2,399,052
Total préstamos por pagar	1,389,649,972	1,570,656,723	36,394,852	44,217,634
Menos – Porción corriente	(224,122,545)	(150,090,696)	(5,186,826)	(35,423,653)
Préstamos por pagar a largo plazo	CS 1,165,527,427	CS 1,420,566,027	US\$ 30,208,026	US\$ 8,793,981



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2022	2021	Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)	(Córdobas – Nota 2)	2022	2021
			(Dólares – Nota 5)	(Dólares – Nota 5)
Entre 1 y 2 años	CS 179,029,000	CS 41,765,080	US\$ 4,613,666	US\$ 1,175,814
Entre 2 y 5 años	987,498,420	1,338,226,028	27,255,321	37,618,027
	<u>CS1,165,527,420</u>	<u>CS 1,377,991,025</u>	<u>US\$ 32,168,967</u>	<u>US\$39,793,841</u>

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022		Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)		2022	2021
			(Dólares – Nota 5)	(Dólares – Nota 5)
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2022	CS 3,117,185,150	CS 16,815,172	CS 3,134,000,321	US\$ 60,229,704
Contribución de préstamos	5,222,673,256	-	5,222,673,256	145,574,873
Comisiones recibidas	5,098,459	-	5,098,459	142,113
Intereses generados en el año	-	260,110,316	260,110,316	7,292,219
Abonos a principal e intereses	(4,852,371,579)	(257,132,703)	(4,909,504,282)	(138,645,871)
Desconsolidación de subsidiaria	(103,735,267)	625,867	(103,109,400)	(3,013,404)
Efectos de conversión de moneda	93,705,444	577,070	94,282,514	2,544,375
Efectos por diferencia en cambio	-	-	-	(1,633,359)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>CS 3,674,536,650</u>	<u>CS 21,030,714</u>	<u>CS 3,695,567,364</u>	<u>US\$ 101,638,810</u>

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A., con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021		Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)		2021	
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo el 1 de enero de 2021	C\$2,267,821,544	C\$ 15,812,484	C\$ 2,873,633,998	US\$ 582,517,585
Contratación de préstamos	3,656,199,327	-	3,656,199,327	104,234,883
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785	116,531
Intereses generados en el año	-	201,608,258	201,608,258	6,731,646
Abonos a principal e intereses	(3,488,726,833)	(200,538,712)	(3,689,265,545)	(104,265,734)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(1,892,959)
Efectos por diferencia en cambio	55,851,296	(65,865)	55,785,431	1,545,478
Saldo el 31 de diciembre de 2021	C\$3,317,189,392	C\$ 18,815,172	C\$ 3,336,004,564	US\$ 88,226,708

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el periodo 2022 es por C\$31,282,514 (C\$55,765,528 en 2021).

Un resumen del valor en libras y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libras		Información suplementaria Valor en libras	
	2022	2021	2022	2021
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	C\$1,369,648,972	C\$1,570,658,723	US\$38,354,682	US\$ 44,217,894

	Valor razonable		Información suplementaria Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	C\$1,141,595,008	C\$1,245,181,103	US\$31,508,444	US\$38,167,382

El valor en libras de la porción corriente de préstamos a largo plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.00% (8.50% en 2021), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SICGIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 280 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US\$10,944,461 (US\$11,077,587 en 2021).

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Emisión de cheques comerciales (a)	C\$ 64,641,580	C\$ 106,383,194
Emisión de bonos 12 meses (a)	224,000,021	212,097,011
Pagaré por financiamiento (b)	15,666,444	15,628,240
Pagaré por financiamiento (c)	-	9,672,910
Pagaré por financiamiento (d)	18,822,212	8,080,250
Pagaré por financiamiento (e)	9,655,536	8,525,040
Pagaré por financiamiento (f)	4,347,788	4,262,520
Pagaré por financiamiento (g)	1,658,886	2,212,015
Pagaré por financiamiento (h)	1,523,128	1,335,189
Pagaré por financiamiento (i)	362,214	3,552,100
Pagaré por financiamiento (j)	1,463,248	1,017,005
Pagaré por financiamiento (k)	416,301	408,136
Pagaré por financiamiento (l)	407,251	389,288
Pagaré por financiamiento (m)	220,820	216,480
Pagaré por financiamiento (n)	168,779	165,470
Pagaré por financiamiento (p)	7,246,260	-
	<u>350,670,637</u>	<u>374,825,818</u>
No corriente		
Financiamiento por compra de mobiliario (a)	1,590,979	2,352,911
Emisión de bonos 36 meses (a)	107,891,532	75,038,745
	<u>109,482,511</u>	<u>77,391,656</u>
	<u>C\$ 460,162,148</u>	<u>C\$ 452,217,474</u>

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

- (a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2022				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2022	11/03/2023	7.50%	Bono	CS 54,170,616
08/04/2022	08/04/2023	7.50%	Bono	54,111,984
25/05/2022	25/05/2023	7.50%	Bono	54,044,888
28/05/2022	28/05/2023	7.50%	Bono	53,982,875
08/08/2022	08/02/2023	7.25%	Papel Comercial	54,211,232
22/12/2022	22/12/2023	7.50%	Bono	7,688,858
22/12/2022	22/05/2023	7.25%	Papel Comercial	10,430,347
05/11/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	53,985,872
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	53,905,580
				<u>CS\$96,533,123</u>
2021				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	CS 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,614
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	52,982,892
28/05/2021	28/05/2022	10.50%	Bono	52,935,170
08/07/2021	08/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,856
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	53,145,286
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,655,062
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	38,341,663
				<u>CS\$33,485,000</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2022 es por CS\$9,481,606 (CS\$11,171,524 en 2021)

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Gramax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

- (d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 5% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 8% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.
- (k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

- (n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invernia, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.
- (p) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de interés del 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C\$ 579,585,700	C\$ 2,044,998	C\$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,085,490	-	1,025,085,490
Intereses generados en el año	-	57,577,758	57,577,758
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,336)	(57,864,888)	(1,221,422,298)
Efectos por diferencia en cambio	11,171,524	-	11,171,524
Saldo al 31 de diciembre de 2021	452,015,474	2,537,655	454,553,328
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	-	491,097,575
Intereses generados en el año	-	39,737,907	39,737,907
Pagos de documentos por pagar	(482,432,507)	(40,293,175)	(522,725,882)
Efectos por diferencia en cambio	9,431,602	-	9,431,602
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ 490,162,148	C\$ 1,982,587	C\$ 492,144,735

21. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 152,609,904	C\$ 134,485,459
Retenciones por pagar	25,145,613	22,964,457
Intereses por pagar	23,526,505	15,557,817
Impuesto al valor agregado por pagar	31,090,059	27,364,072
Anticipos recibidos de clientes	10,822,669	17,148,568
Otras provisiones de gastos	25,641,985	22,872,327
	C\$ 268,841,515	C\$ 244,863,700



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Grimax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

22. Obligaciones post-empleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C\$ 52,066,720	C\$ 54,610,167
Más - Acumulaciones	24,388,848	5,018,372
Menos - Cancelaciones	(11,715,807)	(7,569,809)
Saldo al final del año	<u>C\$ 64,739,762</u>	<u>C\$ 52,066,720</u>

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perfil independiente se presentan a continuación:

	2022	2021
Tasa de descuento	<u>11.25%</u>	<u>11.00%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>4.00%</u>	<u>4.00%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

	Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 4.70%	Aumento por 5.35%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.69%	Disminución por 5.05%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granat
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	CS 314,530,070	CS 122,008,235	CS 314,530,070	CS 122,008,235
Cuentas por cobrar (Nota 7)	990,321,343	759,454,631	990,321,343	759,454,631
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	48,050,000	-	48,050,000	-
Activo financiero a costo amortizado	880,877	880,788	880,877	880,788
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	483,821,282	282,346,523	483,821,282	282,346,523
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 10)	673,976,485	813,531,788	673,976,485	813,531,788
	CS2,454,072,447	CS 1,978,181,924	CS2,454,072,447	CS 1,978,181,924
Otros pasivos financieros				
Pasivos por pagar a corto plazo (Nota 18)	CS2,394,808,884	CS 1,546,533,436	CS2,394,808,884	CS 1,546,533,436
Pasivos por pagar a largo plazo (Nota 19)	1,349,649,972	1,579,656,733	1,349,649,972	1,579,656,733
Proveedores	1,337,552,819	1,121,338,638	1,337,552,819	1,121,338,638
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 10)	223,190,090	179,002,174	223,190,090	179,002,174
Pasivo por arrendamiento (Nota 14)	35,737,064	45,957,224	35,737,064	45,957,224
	CS5,341,038,829	CS 4,465,078,218	CS5,341,038,829	CS 4,465,078,218

Activos no financieros medidos a valor razonable

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, 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.

Mediciones recurrentes de valor razonable

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones y otros			
equipo	CS -	CS -	CS 1,583,650,898

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granar
Inversión, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ -	C\$ -	C\$ 85,841,060
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones y otras maquinarias			1,589,454,833
	C\$ -	C\$ -	C\$ 1,685,295,893

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año
terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones, y otras maquinarias	Total
Saldo al 31 de diciembre 2020	C\$ 43,329,000	C\$ 1,587,887,630	C\$ 1,631,216,630
Adiciones activo biológico	80,375,402	-	80,375,402
Venta de aves	(2,530,622)	-	(2,530,622)
Aumento por adquisición de terreno	-	13,805,558	13,805,558
Aumento por adquisición de edificio	-	12,617,372	12,617,372
Aumento por otras maquinarias	-	16,118,242	16,118,242
Retiro de otras maquinarias	-	(157,122)	(157,122)
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral	-	-	-
Depreciación edificios e instalaciones	-	(36,119,487)	(36,119,487)
Depreciación otras maquinarias	-	(21,652,418)	(21,652,418)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(2,548,048)	(2,548,048)
Efecto de conversión de moneda terreno	-	(5,325,545)	(5,325,545)
Efecto de conversión de otras maquinarias	-	(4,189,632)	(4,189,632)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,833)	-	(35,221,833)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	85,841,989	1,556,454,833	1,642,296,822
Aumento por adquisición de terreno	-	10,576,202	10,576,202
Aumento por adquisición de edificio	-	87,632,808	87,632,808
Aumento por otras maquinarias	-	15,538,073	15,538,073
Retiro de otras maquinarias	-	(364,835)	(364,835)
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral	-	-	-
Depreciación edificios e instalaciones	-	(33,881,624)	(33,881,624)
Depreciación otras maquinarias	-	(23,742,616)	(23,742,616)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	10,438,540	10,438,540
Efecto de conversión de moneda terreno	-	23,511,320	23,511,320
Efecto de conversión de moneda otras maquinarias	-	15,025,351	15,025,351
Desconsolidación de subsidiaria	-	-	-
Terrenos, edificios e instalaciones	-	(110,830,540)	(110,830,540)
Activos biológicos	(85,841,060)	-	(85,841,060)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ -	C\$ 1,589,454,833	C\$ 1,589,454,833



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Grainav
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

Nivel 1: El valor razonable está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

Nivel 2: El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

Nivel 3: El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.

24. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes, los cuales se reconocen en un punto en el tiempo:</i>		
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	CS. 6,508,040,549	CS. 5,560,304,850
Ingresos por ventas de productos adquiridos	3,971,473,294	2,717,149,608
Ingresos por ventas de productos avícolas	-	450,572,984
Otros ingresos	104,801,375	62,062,570
	<u>CS.10,584,315,218</u>	<u>CS. 8,790,090,072</u>



[Handwritten signature]



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

26. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Compras de productos adquiridos	CS 1,771,948,216	CS 580,112,088
Venta de granza de arroz	1,474,485,084	1,838,587,471
Venta de materia prima frijol	25,780,263	-
Consumos:		
Granza de arroz	4,838,488,109	4,004,115,156
Materia prima frijol	43,148,004	-
Material de empaque	167,993,543	149,201,544
Aditivos	60,551,205	50,131,771
Otros costos variables	<u>68,850,039</u>	<u>337,257,183</u>
	8,452,245,970	8,789,385,220
Gastos de personal (Nota 28)	156,203,774	147,850,680
Energía eléctrica	83,216,430	75,535,347
Depreciación (Nota 13)	103,455,270	96,694,531
Mantenimiento y reparaciones	67,533,464	84,262,488
Cambios en los activos biológicos (Nota 15)	-	35,221,893
Servicios de trillado y maquila de arroz	41,282,511	36,394,264
Depreciación de activos por derecho de uso	5,678,932	5,872,440
Otros costos	<u>(15,388,317)</u>	<u>61,061,205</u>
	<u>CS 8,804,258,070</u>	<u>CS 7,315,268,048</u>





Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

26. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 28)	CS 166,707,109	CS 134,389,742
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	153,587,621	121,345,827
Servicios industriales y de producción	23,069,346	21,724,642
Servicios a terceros	22,615,017	22,727,285
Materiales y suministros	35,024,728	16,807,686
Impuestos municipales	29,338,237	24,301,758
Arrendamiento de activos de bajo valor	12,470,221	7,262,683
Depreciación (Nota 13)	21,785,651	26,760,266
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	4,342,403	3,691,371
Mantenimiento y reparaciones	12,230,728	15,611,143
Servicios básicos	10,321,303	12,108,234
Amortización de activos intangibles	8,111,155	8,229,510
Seguros	3,112,886	6,051,311
Servicios profesionales	10,084,725	6,277,098
Depreciación de activos por derecho de uso	852,994	907,712
Deterioro de cuentas por cobrar	3,243,738	7,432,748
Otros	55,087,532	61,867,800
	<u>CS 577,196,488</u>	<u>CS 504,491,828</u>

27. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 29)	CS 93,216,348	CS 85,620,841
Servicios profesionales	23,342,763	24,339,939
Servicios básicos	15,696,476	16,597,043
Seguros	9,989,026	6,623,949
Amortización de activos intangibles	7,310,707	7,238,793
Depreciación de activos por derecho de uso	5,022,773	4,936,433
Arrendamiento de activos de bajo valor	1,218,640	2,440,354
Materiales, suministros y papelería	4,239,572	3,390,554
Depreciaciones (Nota 13)	5,280,135	4,669,773
Gastos de viaje, hospedaje y representación	3,430,317	4,301,386
Mantenimiento y reparaciones	1,931,967	2,782,891
Otros	21,089,451	22,819,581
	<u>CS 192,770,185</u>	<u>CS 187,738,787</u>



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

28. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Servicios de almacenaje	C\$ 191,252,782	C\$ 158,276,014
Gastos de personal (Nota 23)	48,517,886	47,801,961
Transporte de granos	31,419,273	16,776,244
Arrendamiento de activos de bajo valor	8,704,080	7,431,361
Materiales y suministros	6,623,186	5,061,480
Servicios básicos	8,693,053	5,039,136
Servicio de fumigación	6,801,617	6,503,966
Depreciación (Nota 15)	3,030,431	3,701,478
Cargos y descargos	3,556,391	3,759,890
Afiliaciones y suscripciones	2,279,687	2,281,009
Seguros	3,178,264	2,665,408
Amortización de activos intangibles	1,756,651	1,777,291
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	1,126,456
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	3,111,180	-
Otros	18,723,680	28,205,639
	<u>C\$ 237,387,347</u>	<u>C\$ 287,167,444</u>

29. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022					
	Costo de ventas	Gastos de marketing y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 43,993,605	C\$ 90,799,430	C\$ 50,533,937	C\$ 28,134,261	C\$ 213,461,233
Seguro social	23,628,037	24,267,062	13,570,755	7,022,481	68,488,335
Aguión de	5,512,228	5,225,840	5,104,433	3,503,457	19,345,958
Vacaciones	6,187,615	7,325,670	4,265,999	1,698,617	19,477,891
Indemnización	6,949,056	6,157,702	3,257,378	2,148,268	18,512,404
Instituto Nacional Tecnológico	7,295,185	5,318,718	3,829,697	1,708,360	17,351,960
Incentivos	-	5,757,903	100,456	-	5,858,359
Otros beneficios	6,272,198	15,820,127	7,180,741	5,292,381	34,565,447
	<u>C\$ 129,933,774</u>	<u>C\$ 166,707,109</u>	<u>C\$ 80,210,346</u>	<u>C\$ 49,637,866</u>	<u>C\$ 326,489,095</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Costo de ventas	Gastos de marketing y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 90,156,277	C\$ 74,774,618	C\$ 63,168,656	C\$ 26,781,692	C\$ 254,881,243
Seguro social	22,819,700	17,955,433	13,012,010	7,034,018	60,821,230
Aguión de	7,440,352	8,400,322	4,790,318	3,544,189	23,675,181
Vacaciones	6,143,703	7,227,955	4,047,132	2,307,014	19,725,804
Indemnización	7,480,669	4,168,702	2,627,610	1,370,849	15,647,830
Instituto Nacional Tecnológico	2,334,464	2,218,877	1,207,002	625,707	6,386,050
Incentivos	-	3,533,877	113,600	-	3,647,477
Otros beneficios	8,051,892	15,471,229	6,303,285	4,357,917	29,884,323
	<u>C\$ 147,890,692</u>	<u>C\$ 129,369,742</u>	<u>C\$ 87,630,641</u>	<u>C\$ 47,051,801</u>	<u>C\$ 311,942,876</u>



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
 Notas a los estados financieros consolidados
 31 de diciembre de 2022

30. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Retenciones de impuestos	C\$ 6,120,494	C\$ 10,512,110
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	66,183,262	54,614,066
Servicios profesionales	28,991,567	31,479,611
Pago mínimo definitivo	39,606,447	9,376,017
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	662,622	173,069
Multas	2,236,371	789,977
Otros	3,857,766	7,369,151
	<u>C\$ 148,718,411</u>	<u>C\$ 114,333,991</u>

31. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses bancarios	C\$ 284,643,863	C\$ 246,463,446
Comisiones por otorgamiento de préstamos	26,268,695	31,791,859
Emisión de bonos de prenda	4,362,445	926,661
Intereses a partes relacionadas	4,561,344	4,532,812
Intereses de arrendamientos	3,474,698	4,092,041
Intereses sobre bonos de prenda	2,656,667	-
Otros gastos financieros	12,864,651	17,790,502
	<u>C\$ 339,494,753</u>	<u>C\$ 305,567,616</u>

32. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C\$ 33,381,652	C\$ 30,159,543
Instituciones financieras	2,616,530	3,189,974
Documentos por pagar a largo plazo	1,615,675	1,485,642
Productores de granza	1,561,318	200,563
Otros	122,754	75,706
	<u>C\$ 39,491,329</u>	<u>C\$ 35,121,426</u>



**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

33. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente	C\$ 62,125,458	C\$ 67,612,048
Diferido	<u>5,630,944</u>	<u>2,117,843</u>
	<u>C\$ 67,756,382</u>	<u>C\$ 69,729,891</u>

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulta de comparar el pago mínimo definitivo (del 1% al 3%) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo con el Art. 267 y 268 de la Ley de Contabilidad Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad imponible de la Compañía.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2022	2021
Efecto del impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C\$ 62,076,937	C\$ 51,966,858
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (2% y 3%)	-	15,050,980
Retenciones definitivas	48,501	392,433
Efecto del impuesto diferido	<u>5,630,944</u>	<u>2,117,843</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	67,756,382	69,729,891
Efecto del impuesto diferido	(5,630,944)	(2,117,843)
Exceso de pago mínimo	38,866,447	9,376,017
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(81,189,051)</u>	<u>(66,757,336)</u>
Saldo a pagar	<u>C\$ 20,562,834</u>	<u>C\$ 10,230,729</u>



Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

33. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2022				
	1 de enero de 2022	Reconocido en resultado en 2022	Efecto de conversión de moneda	Cancelación por retro de inversión	31 de diciembre de 2022
Terrenos	CS 19,771,829	CS -	CS -	CS -	CS 19,771,829
Indemnización laboral	3,021,078	365,478	-	(821,303)	2,668,253
Depreciación edificios	5,085,575	6,742,162	-	100,173	11,928,910
Obsolescencia de inventarios	(822,523)	4,428	-	-	(818,095)
Edificios	21,703,375	2,138,664	-	(10,245,550)	13,645,489
Revaluación de activos fijos depreciables	38,561,845	(3,852,788)	3,242,511	-	38,211,578
	<u>CS 85,601,179</u>	<u>CS 5,630,844</u>	<u>CS 3,242,511</u>	<u>CS (10,855,800)</u>	<u>CS 83,519,948</u>

	Al 31 de diciembre de 2021				
	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	Efecto de conversión de moneda	-	31 de diciembre de 2021
Terrenos	CS 19,771,829	CS -	CS -	-	CS 19,771,829
Indemnización laboral	1,895,954	1,154,124	-	-	3,021,078
Depreciación edificios	3,426,421	1,657,154	-	-	5,085,575
Edificios	-	(822,523)	-	-	(822,523)
Revaluación de activos fijos depreciables	10,273,164	3,480,191	-	-	21,758,375
	<u>41,104,325</u>	<u>(5,961,103)</u>	<u>(261,377)</u>	-	<u>38,561,845</u>
	<u>CS 84,436,713</u>	<u>CS 2,117,843</u>	<u>CS (861,377)</u>	-	<u>CS 85,601,179</u>

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de CS188,361,913 (CS210,263,343 en 2021) que, si se pagan como dividendos, estarían sujetas a una tasa de retención de impuesto. Existe una diferencia temporal gravable, pero no se reconoce ningún pasivo por impuesto sobre la renta diferido, ya que el Grupo es capaz de controlar el momento de las distribuciones de las subsidiarias, y no se espera que distribuya estos beneficios en el futuro previsible.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**
(Compañía panameña, subsidiaria de Graunax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

34. Capital social

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US\$32,825,212, equivalentes a C\$1,189,234,528 (C\$1,185,816,848 en 2021) representado por 34,052,542 acciones comunes suscritas.

Acciones preferentes

(a) *Emisión por Grain Hill Corporation, S. A.*

La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de US\$8,098,222 de acciones preferentes clase B equivalente a 8,098,222 de acciones con valor nominal US\$1.

Los dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes períodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US\$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2022 el saldo de acciones preferentes asciende a US\$60,000 equivalentes a C\$2,173,884 (C\$2,131,250 en 2021). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

(b) *Emisión por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.*

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,025	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,967
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,038	33,038,000	8,914,025	(5,984,062)	35,968,967
Rescambio de acciones	(20,278)	(20,278,000)	(7,775,625)	390,645	(27,762,984)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,762	C\$ 12,762,000	C\$ 1,138,399	C\$ (5,593,417)	C\$ 8,267,983

Con fecha 23 de diciembre de 2022 el Grupo realizó la recompra de 20,278 acciones por un valor nominal de C\$20,278,000. Consecuentemente al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha mantenido en el mercado 12,762 acciones (33,038 en 2021) equivalentes a C\$13,901,301 (C\$41,952,828 en 2021) y los costos de emisión acumulados ascienden a C\$5,633,417 (C\$5,984,062 en 2021), siendo el saldo neto C\$8,267,983 (C\$35,968,967 en 2021).

Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US\$3.76 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias

Contingencias al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Revisión de las autoridades fiscales

Las obligaciones tributarias en Nicaragua prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un periodo de seis (6) años. No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias en Costa Rica prescriben a los cinco años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

Precios de transferencia

En Nicaragua entró en vigencia el 30 de junio de 2017 las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, relativa a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del periodo fiscal en que realiza la operación o en los siguientes periodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo debe tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo solo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

Adicionalmente, el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37868-H del 13 de septiembre de 2013 emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia que regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes relacionadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el artículo 8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Para efectos de cumplir con este requerimiento, las Compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta, cuando las condiciones pactadas con las partes relacionadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.



Grain Hill Corporation, S. A.**y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Grain

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente del año 2022, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Municipal

Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsiguientes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

Seguro Social e INATEC

Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

Contingencias**Impuesto sobre la renta**

Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021, 3 de marzo de 2022 y 3 de marzo de 2023 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021, 2022 y 2023 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de las ventas, el exceder los C\$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme al artículo 268 de la Ley de Concentración Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C\$251,942,758 (C\$196,237,825 en 2021, C\$165,518,735 en 2020 y C\$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C\$143,169,691 (C\$105,439,874 en 2021, C\$77,867,593 en 2020 y C\$68,036,080 en 2019) pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.





Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

Impuestos municipales

Corporación Agrícola, S. A. (AgriCorp) tiene interpuesta una reclamación de objeción ante la Alcaldía de Chinandega contra un reparo de C\$8,247,899 efectuado al Impuesto Municipal sobre los Ingresos (IMI) y Matrícula Anual Municipal más multas correspondientes a los años 2021 y 2022. AgriCorp tiene ingresos por ventas de arroz transadas por medio de la Bolsa Agropecuaria, que de conformidad con el artículo 1/2 del vigente Reglamento de la Ley de Concentración Tributaria, esos ingresos están gravados con una retención única y definitiva del 1% y que están exentos del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Selectivo al Consumo, Impuesto Municipal sobre los Ingresos y Matrícula Anual Municipal, independiente de su monto. Esta reclamación no ha sido respondida por la Alcaldía de Chinandega.

36. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2022	2021
Actividades de operación que no requirieron el uso de efectivo		
Disminución de cuentas por cobrar a relacionadas por compensación contra utilidades acumuladas	C\$ _____	C\$ 108,583,000
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento activo por derecho de uso	C\$ 4,942,126	C\$ 5,363,608
Incremento en construcciones en proceso	C\$ 355,501,566	C\$ _____
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 4,942,126	C\$ 5,363,608





9.3 Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias.

9.3.1 Certificación notarial de la composición accionaria.





CERTIFICACIÓN

1 **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSALES**, Notario Público de la
2 República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad,
3 debidamente autorizado por la Ilustre Corte Suprema de Justicia, para certificar durante un quinquenio que
4 finaliza el día veintuno de mayo del año dos mil veintiocho; CERTIFICO que he tenido a la vista la Escritura de
5 Constitución, Reformas y Libro de Registro de Acciones que debidamente registrado lleva la sociedad:
6 **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. (AGRI-CORP)** y que en dicho Libro en las páginas 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38 y
7 39 se encuentra la actual composición accionaria de la sociedad, que se detalla a continuación:

8 **I. CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO EN CLÁUSULA CUARTA DEL PACTO SOCIAL: C\$955,176,000,**
9 **dividido en:**

10 • **ACCIONES COMUNES: 716,176**
11 • **ACCIONES PREFERENTES: 240,000**

12 **II. VALOR: C\$1,600.00 CADA UNA**

13 **III. ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS A LA FECHA:**

14 • **ACCIONES COMUNES: 475,100, y**
15 • **ACCIONES PREFERENTES: 12,762, desmaterializadas y anotadas en cuenta en la Central**
16 **Nicaragüense de Valores (CENEVAL), autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de**
17 **Bancos de Nicaragua (SIBOIN). Código IGIMI NENRICA0014.**

18 **ACCIONISTAS COMUNES:**

19 1. **Claudio José Rosales Lopez, dueño de una acción (1)**
20 2. **Aracelia Vicens Bregden, dueño de una acción (1)**
21 3. **Emiliano Chaves Saavedra, dueño de una acción (1)**
22 4. **Ernesto Palacios Hurtado, dueño de una acción (1)**
23 5. **Marcelino Guillermo Rosas Yúdice, dueño de una acción (1)**
24 6. **Roberto Vargas Mántica, dueño de una acción (1)**
25 7. **Grafo Jull Corporation, S.A., dueño de cuatrocientas setenta y seis mil ciento sesenta y nueve acciones**
26 **(476,100)**
27 8. **Pedro Fernando Gelly Allier, dueño de una acción (1)**
28 **Declaro la presente certificación en la ciudad de Managua, el día dos de agosto del año dos mil veintiocho.**
29
30





9.3.2 Certificación de acta de nombramiento de la Junta Directiva.





SERIE "Q"

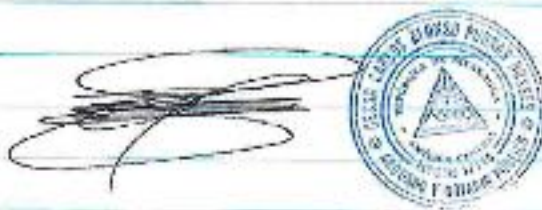
4055655

CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintuno de mayo del año dos mil veintiocho CERTIFICO: Que he tenido a la vista el Tomo VI del Libro de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)** y que de la página sesenta y siete (77) a la sesenta y nueve (79) se encuentra el Acta número quinientos siete (507), que en sus partes conducentes integra y literalmente dice: **"ACTA NÚMERO QUINIENTOS SIETE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP** En la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicadas de las señalizaciones del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones; Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palacios Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por sí dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vareja Martínez por sí dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yódice, por sí dueño de 1 acción; Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante, el cual se da por válido y es depositado en Secretaría. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: Primera: El Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior. Segunda: Expone el Presidente, señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, que se considera oportuno proceder con una nueva Elección de la Junta Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos; en virtud de ello los accionistas eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. Presidente: Grain Hill Corporation, S.A., representada por el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de identidad número 001-040456-0071A. 2. Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí, con cédula de identidad número



001-210656-00185. 3. Secretario: Sr. Emilio José Chamorro Solórzano, por sí, con cédula de identidad número 201-040463-000641. 4. Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí, con cédula de identidad número 001-130667-00581. 5. Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yádice, por sí, con documento único de identidad número 00466198-9. 6. Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí, con cédula de identidad número 001-240139-000511. 7. Directora: Sra. Amelia Ybarrá Brogden, por sí, con cédula de identidad número 001-310162-0019A. 8. Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí, con cédula de identidad número 201-221042-0000F. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión unánime de los accionistas queda en posesión de sus respectivos cargos por el período de dos años o hasta que se elija una nueva Junta Directiva y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de los directores electos manifiesta aceptar su elección para el cargo. Tercera: (INCONDUCTENTE).- Cuarta: (INCONDUCTENTE).- Quinta: (INCONDUCTENTE).- Sexta: (INCONDUCTENTE).- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre certificación literal o un lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen. (F) ilegible (Presidente).- (F) ilegible (Secretario).- Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el dos de agosto del año dos mil veintitrés.-





9.3.3 Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.



Corporación Agrícola, S. A.

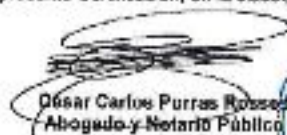
CERTIFICACIÓN

El suscrito, CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con carné de la Corte Suprema de Justicia número 12115, en mi carácter de Asesor Legal de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, constituida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República de Nicaragua por medio de: A) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jacquin e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Álvarez el día veintidos de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cese del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa y a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaría Pública Julia María Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cese del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil doscientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento sesenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaría de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cese del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil seiscientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la sesenta y cinco (63-65) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil seiscientos sesenta (1,700), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos sesenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veintidós de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (CHOO220000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (CHOO220000050), Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (CHOO220000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; h) Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de



Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M.C. guion nueve A nueve cuatro Q C.L. (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega, **CERTIFICO:** Que a mi feal saber y entender, la sociedad no ha sido demandada por ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, por causa Civil, Mercantil o Administrativa.

En fe de lo anterior, firmo y sello la presente Certificación, en la ciudad de Managua, a los dos días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.


César Carlos Purras Rosales
Abogado y Notario Público





9.3.4 Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes.



Corporación Agrícola, S. A.

El suscrito, AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, en representación de Grain Hill Corporation, S.A., hace constar que se preguntó de manera individual a cada accionista, a cada miembro de la Junta Directiva y a los principales funcionarios de la empresa si al día de hoy son parte personalmente de algún litigio legal en proceso.

Los accionistas interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Ernesto Palazzo Hurtado, por sí;
- Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí.

Los miembros de la Junta Directiva interrogados fueron:

- Presidente: Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Secretario: Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí;
- Director: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Director: Sr. Ernesto Palazzo Hurtado, por sí.

Los principales funcionarios interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden: CEO;
- Hugo Aquiles Abello Benítez: Gerente de País;
- Ruth López López: Gerente Financiero.

Cada uno de ellos manifestó que al día de hoy no son parte de ningún litigio legal.

En fe de lo anterior firmo y sello la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Managua a los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden
Presidente
Corporación Agrícola, S.A.

Teléfono: 2264-7878
Email: mgabuardi@agricorp.com.ni

Señalada del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste y 650 metros al norte, Managua, Nicaragua
PBX (505) 2264 - 7878 Corporación Agrícola www.agricorp.com.ni



9.3.5 Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.

SERIE "Q"
 4059857





TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y TRES (83)

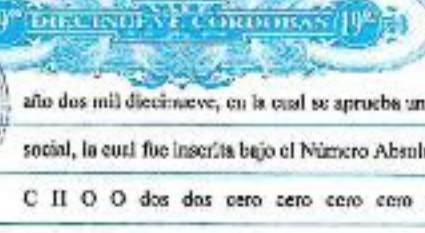
DECLARACIÓN NOTARIAL

En la ciudad de Managua, a los diez de la mañana del día dos de agosto del año dos mil veintitrés. Ante mí **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísimo Corte Suprema de Justicia para circular durante el quinquenio que finaliza el día veintinueve de mayo del año dos mil veinticuatro; Comparece el señor **AMÍLCAR MANUEL YBARRA ROJAS BROGDEN**, mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua, con cédula de identidad número cero cero uno guion cero cuatro cero cuatro cinco seis guion cero cero siete uno A (001-040156-0071A), a quien doy fe de conocer personalmente y que a mi juicio ostenta la capacidad legal requerida para obligarse y contratar. Actúa en nombre y representación, en su calidad de Presidente en representación de Grain Hill Corporation, S.A., de la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)**, la cual es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua. Representación que acredita con: A) Testimonio de Escritura Pública número veintiseis (26) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintiseis (26) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,058), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Álvarez el día veintiocho de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplimiento del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaría Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cumplimiento del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se




encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaría de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el otáplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO220000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cinco cero (CHOO220000050), Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del



 		SERIE "Q" 4059859
1	año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto	
2	social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS):	
3	C I I O O dos dos cero cero cero cero cinco cero	
4	(CH00220000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del	
5	Departamento de Chinandega; h) Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos	
6	tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción	
7	Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita	
8	con asiento siete (7) de Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C	
9	guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega;	
10	C) Sociedad inscrita como comerciante bajo el número dos mil tres (2023), página ciento noventa y ocho (198)	
11	del tomo diez (10) del Libro Primero Mercantil de Comerciantes del Registro Público del Departamento de	
12	Chinandega y; C) Certificación librada por el suscrito Notario Público el día dos de agosto del año dos mil	
13	veintitrés de Acta número quinientos siete (507) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en	
14	la ciudad de Managua a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, la cual reza	
15	del folio sesenta y siete al sesenta y nueve (77 al 79) del Libro de Actas que debidamente lleva la sociedad en	
16	la cual se procede a elegir a la Junta Directiva vigente, recayendo el cargo de Presidente en Grain Hill	
17	Corporation, S.A. representada por el señor Amílcar Ybarra Rojas Bregden. Certificación que procede a	
18	insertar en el folio número doscientos sesenta y dos (272) de un protocolo número quince que lleva en el	
19	presente año dos mil veintitrés, Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos antes relacionados y	
20	que los mismos confieren facultades suficientes al compareciente para el otorgamiento de este acto. En tal	
21	carácter expone: CLAUSULA UNICA: Que la Sociedad que representa, denominada CORPORACIÓN	
22	AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP), está emitiendo un nuevo Suplemento de	
23	actualización del Prospecto Informativo para el periodo dos mil veintitrés – dos mil veinticuatro (2023-2024),	
24	relacionado con: I) la oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas cincuenta mil (240,000)	
25	acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00)	
26	equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON	
27	SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$1.67). El monto máximo de la oferta es de	
28	DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000,000.00) equivalentes a DIEZ	
29	MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA	
30	(US\$2,000,800.00); y II) la emisión pública de valores representativos de deuda realizada en el año dos mil	



veinte hasta por un monto máximo autorizado de quince millones de Dólares (US\$15,000,000.00). Para esto ha entregado al Puesto de Bolsa INVERCASA toda la información contenida en el nuevo Suplemento de actualización del prospecto informativo para el periodo dos mil veintitrés – dos mil veinticuatro (2023-2024), y por tal motivo, de conformidad con el artículo quince de la ley quinientos ochenta y siete (587) Ley de Mercado de Capitales, aprobada el veintiséis de octubre del año dos mil seis (26 de octubre de 2006) y publicada en La Gaceta Diario Oficial número doscientos veintidós (222), del quince de noviembre del año dos mil seis (15 de noviembre de 2006); y de conformidad con el artículo veintiuno literal c) y el primer párrafo del Anexo I de la NORMA SOBRE OFERTA PÚBLICA DE VALORES EN MERCADO PRIMARIO - RESOLUCIÓN número CD-SIBOLIF- seis, nueve, dos, guion, uno, guion, SEP siete, guion, dos mil once, aprobada el siete de septiembre del año dos mil once (7 de septiembre de 2011), declara que la información proporcionada y contenida en el prospecto es veraz y completa, y no existen circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el mismo, ni se han omitido hechos o datos significativos que los inversionistas destinatarios de la oferta debieran conocer, así como que la sociedad se encuentra en cumplimiento con lo establecido en la Norma vigente sobre Gobierno Corporativo de los Emisores de Valores de Oferta Pública.- Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, el Notario acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas. Leída que fue por mí, el Notario la presente Escritura Pública al compareciente la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (AMYRB) (F) Ilegible Notario Público.-----

PASO ANTE MÍ: Del reverso del folio número doscientos sesenta y nueve al reverso del folio número doscientos setenta y dos de mi Protocolo número quince que llevo en el año dos mil veintitrés y a solicitud del señor AMÉLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN en representación de Corporación Agrícola, S.A., libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las diez y treinta minutos de la mañana del día dos de agosto del año dos mil veintitrés.



9.3.6 Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.





SERIE "Q"
4080204

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO VEINTE (120) DECLARACIÓN NOTARIAL (DEBIDA DILIGENCIA). En la ciudad de Managua, a las cinco de la mañana del día treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés. - ANTE MI, WENDY SCARLETH MARTÍNEZ ARAGÓN, Abogada y Notaria Pública de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad de Managua, con cédula de la Corte Suprema de Justicia número tres, cero, seis, ocho, cero (30600), debidamente autorizada para actuar por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que finalizará el día uno de julio del año dos mil veintiséis. - COMPARECE: JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES, mayor de edad, casada, Máster en Economía, con domicilio en el municipio de Dinama, departamento de Carazo, y de tránsito por esta ciudad, e identificada con cédula de identidad nicaragüense número cinco, cuatro, tres, guión, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guión, cero, cero, cero, uno, letra T (043-150789-00017). - Doy fe de conocer personalmente a la compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, en particular para la celebración de este acto, en el que actúa en nombre y representación de INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), Sociedad debidamente constituida de conformidad a la ley de Nicaragua, a través de la extensión de la misma y su representación con los siguientes documentos: A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS DOCE (212) DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS, autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del día veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y tres, ante el oficio notarial Sergio Argüello Vardola, inscrita bajo el número: catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guión B dos (14,354-B2) Páginas: de la diez a la diecinueve (7/19), Tema: setecientos dos guión B dos (702-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo el número: veintiocho mil trescientos cincuenta (28,306), Páginas: veintinueve a la veintidós (21/22), Tema: ciento veintitrés (123) del Libro de Personas antes del Registro Público Mercantil de Managua; B) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA EMITIDA POR EL JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, A LAS OCHO Y QUINCE MINUTOS DE LA MAÑANA DEL UNO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE de reformas a la Escritura de Constitución Social y Estatutos e inscrita el trece de noviembre de mil novecientos noventa y cinco bajo el número: diecinueve mil quinientos cuarenta y dos guión B dos (19,542-B2); páginas: ciento cincuenta y uno a la ciento cincuenta y cinco (151-155), Tema: Seiscientos cuarenta y dos guión B dos (742-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y un mil setecientos once guión A (51,711-A);



Páginas: ciento ocho a la ciento diez (106/110); Tomo: ciento treinta y cuatro guion A (134-A), Libro de personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; C) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE LAS DIEZ DE LA MAÑANA DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EMITIDA POR LA JUES SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA A RAZÓN DE ESCRITO PRESENTADO POR EL NOTARIO ORLANDO GARCÍA JEAN, por la cual aprobó otra reforma al pacto social y a los estatutos la cual fue inscrita bajo el número: veinte mil doscientos noventa y cinco guion B dos (20,295-B2); Páginas: trecientos sesenta y siete a la trecientos ochenta (377/380), Tomo: setecientos sesenta y uno guion B dos (761-B2) Libro segundo de Sociedades; y bajo el número: cincuenta y tres mil cincuenta y seis guion A (53,056-A); Páginas: de la sesenta y dos a la sesenta y tres (72/73); Tomo: ciento treinta y nueve guion A (139-A) Libro de personas, ambos del Registro Público y Mercantil de Managua; D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO SETENTA Y DOS (172) DE PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE MODIFICACIONES A LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS DE SOCIEDAD ANÓNIMA autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día dieciséis de Agosto del dos mil siete, ante el oficio notarial del Licenciado Hugo Antonio Beltrán Blandón, inscrita bajo el Número: veintidos mil ciento cincuenta y ocho guion B dos (22,158-B2), Páginas: trecientos cuarenta y tres a la trecientos cincuenta (343/350), Tomo: setecientos treinta y nueve guion B dos (739-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo el Número: cincuenta y ocho mil seiscientos sesenta y uno guion A (58,671-A), Páginas: sesenta y seis a la sesenta y siete (66/67), Tomo: ciento sesenta y seis guion A (166-A) del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de Managua. E) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y OCHO (38) PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS DE REFORMAS A LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS DE INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintidós de julio del año dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Luis Eduardo Ramírez Aragón e inscrita bajo el Número: treinta y siete mil quinientos noventa guion B dos (37,590-B2); Páginas: cuatrocientos cuatro guion cuatrocientos quince (404-415); Tomo: novecientos noventa y cinco guion B dos (995-B5) del Libro segundo (2º) de Sociedades del Registro Público Mercantil de Managua. F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53) DE PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN otorgado por Inversiones de Centroamérica, Sociedad Anónima (INVERCASA) a favor de Jenny Elizabeth Parrales Parrales, otorgado en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde del veintidós de abril del dos mil





SERIE "O"

4060205

1 dedicho ante los oficios notariales de Dania Raquel Navarrete Chiviez, el
2 cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número cincuenta y cuatro
3 mil quinientos siete (54,507); páginas de la quince a la veintiseis (15/26);
4 Toma seiscientos cinco (506) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil de Managua -
5 Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados y de que han sido
6 extendidos en su debida forma legal. Asimismo, doy fe de haber tenido a la vista el Certificado de
7 Beneficiario Final de la sociedad, mismo que se encuentra vigente y extendido en la debida forma legal.
8 Habla la compareciente en el carácter en el que actúa y declara: Habla la compareciente en el carácter
9 en el que actúa y dice: PRIMERO: Que, en nombre de INVERSIONES DE CENTROAMERICA,
10 SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA) comparece ante la Suscrita Notaria Pública a declarar bajo las
11 penas del Falso Testimonio en materia penal, lo siguiente: A) Que su representada la sociedad
12 INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), es el puesto
13 estructurador y administrador del programa de emisiones de valores estandarizados de renta fija por:
14 QUINCE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 15,000,000.00) de
15 CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP), cuyos fondos serán utilizados para
16 financiamiento de capital de trabajo de la empresa emisora. B) Que su representada la sociedad
17 INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), es el puesto de bolsa
18 representante, estructurador y administrador de la emisión de Acciones Preferentes No Acumulativas de
19 hasta diez millones ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 10,000,000.00),
20 equivalentes a doscientos cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas de
21 CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP), con un valor de acción de cuarenta
22 y un dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y seis centavos de dólar (USD\$ 41.66) y con
23 un valor facial de un mil córdobas (C\$ 1,000.00) cada una, cuyos fondos serán utilizados para el
24 fortalecimiento de la base patrimonial de la empresa emisora. Continúa expresando la compareciente y
25 dice: SEGUNDA: Que de acuerdo a lo establecido en el artículo veintinueve (29), inciso a, de la Norma de
26 la Oferta Pública de Valores en el Mercado Primario, Resolución número: C, D, guión, S, I, E, C, I, F,
27 guión, seis, nueve, dos, guión, uno, guión, S, E, P, siete, guión, dos, cero, uno, uno (CD-SIRD/IF-692-1-
28 SEP-2011) de la fecha de siete de septiembre del año dos mil once, su representada ha llevado acabo
29 el proceso de debida diligencia sobre la información aportada por el emisor de valores, de conformidad
30 con los términos establecidos en el artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587),



Ley de Mercado de Capitales, Sigue manifestando la compareciente: **TERCERO:** Que de acuerdo con el citado artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales, su representada **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**, ha llevado a cabo las comprobaciones necesarias para constatar la calidad y suficiencia de la información contenida en el prospecto y que como consecuencia de tales comprobaciones, no se advierte la existencia de circunstancias que contradigan o alteren la información contenida en prospecto, ni se ha omitido hechos o datos significativos que los inversionistas o destinatarios de la oferta debieran conocer. Declarando la compareciente en nombre de su representada que todas sus declaraciones son ciertas y veraces. Así se expresó la compareciente, bien instruida por mí la suscrita Notaria acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de la necesidad de adherirle los timbres de Ley al Testimonio que libro de esta Escritura. Lei todo este instrumento a la otorgante quien la encuentra conforme, lo aprueba, ratifica y firma conmigo la Notaria que doy fe de todo lo relacionado.- (F) ilegible JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES, (F) ilegible; WENDY SCARLETH MARTÍNEZ ARAGÓN, NOTARIA. - PASO ANTE MÍ, del reverso del Folio doscientos sesenta y dos (262) al frente del Folio doscientos sesenta y cuatro (264) de mi protocolo número TRES (03) que llevo durante del presente año y a solicitud de JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES, en nombre y representación de "INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA" (INVERCASA), libro este primer testimonio en dos (02) hojas útiles de papel sellado de ley, mismas que rubrico firmo y sello, en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las once y treinta minutos de la mañana del día treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés. En la autorización de la presente escritura, tanto en protocolo como en la emisión del presente testimonio se utilizó el siguiente papel sellado de ley que detallo a continuación: Papel sellado de protocolo serie "F", número: 2624169, 2624190 y 2624195 y papel sellado de Testimonio serie "Q", número: 4060204 y 4060205.-

WENDY SCARLETH MARTÍNEZ ARAGÓN
ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



9.3.7 Octava (8va) reforma al pacto social de Agri-Corp.



CERTIFICACIÓN



El suscrito FLAVIO SIMEON SOZA HERRERA, Secretario Judicial de Despacho del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega Circunscripción Occidente, certifica: Sentencia dictada en proceso Voluntario con pretensión de REFORMA AL PACTO SOCIAL, promovido por el Lic. CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES en calidad de Apoderado General Judicial de la Sociedad "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA", que integra y literalmente dice:

RESOLUCIÓN ORAL N°: 68-2023.
DEMANDANTE: CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.
REPRESENTANTE LEGAL: CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES.
PRETENSIÓN: REFORMA AL PACTO SOCIAL.
TIPO DE RESOLUCIÓN: Sentencia Definitiva.
FECHA DE INICIO: 20 de Marzo del 2023.
FECHA DE CIERRE: 08 de Mayo del 2023.
Número de Asunto: 000421-ORO2-2023-CO
Número de Asunto Principal: 000421-ORO2-2023-CO
Número de Asunto Antiguo:

SENTENCIA

JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA CIRCUNSCRIPCIÓN OCCIDENTE. OCHO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES. LAS DIEZ Y CINCO MINUTOS DE LA MAÑANA.

Parte demandante:

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

Apoderado Judicial:

Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, mayor de edad, casado, abogado y Notario Público, del domicilio de Managua, cédula de Identidad N° 441-180281-00020 y Registro de la CSJ N° 12115.

OBJETO DEL PROCESO: REFORMA AL PACTO SOCIAL.

Yo PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO, Juez Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, en nombre de la República de Nicaragua, y una vez examinadas las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria con Acción de Reforma al Pacto Social, que interpuso el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, en calidad de Apoderado General Judicial de Corporación Agrícola S.A, dicto sentencia definitiva como en derecho corresponde.

ANTECEDENTES DE HECHOS:

1.- Por escrito presentado a las diez y veintitrés minutos de la mañana del veinte de marzo de dos mil veintitrés, compareció el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, en calidad de



Apoderado General Judicial de Corporación Agrícola S.A., acreditado su representación mediante certificación librada por la Notaría Pública Claudia Ernestina Salinas Bermúdez el día dieciséis de marzo del año dos mil veintitrés de Acta número cuatrocientos noventa y nueve (499) de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Corporación Agrícola, S.A., celebrada a las diez de la mañana del día quince de diciembre del año dos mil veintidós, exponiendo que su representada fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintiséis (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Álvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a los ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaría Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número dieciséis mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil seiscientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve



mil novecientos noventa (19,000) sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos sesenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050 del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050, Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050, numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega.

2.- De conformidad con el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, aprobado en reunión celebrada a las diez de la mañana del día quince de diciembre del año dos mil veintidós, que consta en Acta número cuatrocientos noventa y nueve (499), estuvieron presentes y/o representados al cien por ciento (100%) de los accionistas con derecho a voto de la sociedad en la que se discutió y aprobó:

- i) Reducir el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00, en virtud de dicha reducción y simultáneo aumento del capital social la cláusula Cuarta continuará leyéndose así: CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social.
- ii) Modificar la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado, en virtud de ello deberá leerse así: QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital



social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o dematerializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) **Acciones Comunes:** Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que desee vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desee vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumenta el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hicieron uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otros u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta





Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. b) Acciones Preferentes. Estas acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderlas, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

3.- El Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosales, también solicitó Autorizar la reducción del capital social en la cantidad de C\$20,278,000.00 y a su vez, de manera simultánea, autorizar el incremento del capital social en la cantidad de C\$20,278,000.00 para que la cláusula Cuarta del Pacto Social "CAPITAL SOCIAL" de la sociedad Corporación Agrícola, S.A. continúe leyéndose así: "CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividida en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS





CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social".

4.- Así mismo pidió Autorizar la reforma a la cláusula quinta "ACCIONES" del pacto social de la sociedad Corporación Agrícola, S.A., la que se leerá así: "QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que desee vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumentó el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hicieron uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones





deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la emisión de Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un periodo superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

5.- De igual modo solicitó que una vez aprobada las reformas autorizar el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, el cual, una vez incorporada la reforma se leerá así: PRIMERA: (DENOMINACIÓN) La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A." pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente: "AGRI-CORP". SEGUNDA: (DOMICILIO) La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en cualquier otra parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva. TERCERA: (OBJETO) La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidores en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a





toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, Importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía; podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la obtención de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de las actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos. CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social. QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o dematerializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que desee vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta de





arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitiesen. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hicieron uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. b) Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo



con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.- **SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES):** Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. **SÉPTIMA: (ADMINISTRACIÓN):** La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes periodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente,





Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero y dos Directores. Los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Quien sea electo por los accionistas preferentes, de darse la condición para que dicha elección suceda, también será director. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta General de Accionistas y las del director electo por los accionistas preferentes, por la Junta General de Accionistas Preferentes. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se verificarán en la fecha en que se creyera conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiera acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentran presente la totalidad de los directores y desean constituirse en Junta Directiva. Del Código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, tutelaré la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las Causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo. QUORUM Y RESOLUCIONES: El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un Libro de Actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearan. FACULTADES: La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5)



directores por sí o a través de su representante, las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado; f) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO); del Comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad; g) Aprobar el Plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; h) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; j) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores por sí o a través de su representante para tomar acuerdos especiales, sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo. - JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES): En caso de que se dé la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos



especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pida por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas comunes, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes, debiéndose hacer la citación a más tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinarias o extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por correo, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax o correo electrónico, con o sin poder de sustitución. En los casos que adelante se estipulan, donde los accionistas preferentes podrán participar y votar en Juntas Generales de Accionistas, se harán representar únicamente por medio de documento público. SESIONES ORDINARIAS: Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobado los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas



las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social. **SESIONES EXTRAORDINARIAS:** La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General Extraordinaria de Accionistas podrá estar conformada, en dependencia de los temas en agenda, por: I) **ACCIONISTAS COMUNES Y PREFERENTES** para resolver sobre: a) Disolución anticipada de la Sociedad; y b) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo.- II) **ACCIONISTAS COMUNES:** para resolver sobre: a) Prórroga de la duración de la sociedad, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de la Sociedad; b)- Fusión con otra Sociedad; c)- Reducción del capital social; d)- Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, sean estas comunes y/o preferentes, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; e)- Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; f)- Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos; g) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos; h) Modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum en las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se formará con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de dichas acciones suscritas y en circulación y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado correspondiente a acciones comunes. El Quórum de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas se formará, de conformidad a lo establecido en la Sección anterior, con: I) la asistencia de acciones comunes y preferentes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto; o II) con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones comunes suscritas y en circulación con derecho a voto. Para que haya acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas es necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado que tenga derecho a participar en las mismas. Cada acción común dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase y cada acción preferente dará derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas en las que este pacto social permite su participación.; Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearan. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas reservadas para accionistas comunes, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas comunes que



representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES:** Esta Junta General de Accionistas Preferentes estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes y únicamente tendrá la facultad de sesionar, discutir y decidir sobre: i) En caso que la Junta General de Accionistas, formada solamente por accionistas comunes, decidiese acerca de la modificación de cualquiera de las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas; ii) Una vez hayan transcurrido dos años consecutivos y la sociedad no hubiese declarado y enterado dividendos, los accionistas preferentes tendrán derecho a elegir entre ellos, por medio de Junta General de Accionistas Preferentes, a un accionista preferente para que los represente en un cargo en la Junta Directiva. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes se formará con la asistencia de accionistas preferentes que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes serán tomadas con el menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes suscritas y en circulación. La convocatoria para estas Juntas se hará con previa citación, por medio del Secretario o del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos, una vez que la Junta General de Accionistas haya tomado una decisión respecto a modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación o haya sido superado el plazo de dos años consecutivos sin la sociedad declarar y enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. **EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS:** Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a



los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA): La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Junta General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea necesario. DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE) El ejercicio económico de la sociedad terminará el día treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formará el balance general con un estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicarán aquellas normas contables que la sociedad de tiempo en tiempo considere oportunas y de conformidad a las leyes aplicables. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. DÉCIMA SEGUNDA: (UTILIDADES) Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las leyes y a las normas contables que la sociedad tenga en uso. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas, ya sean estas acumuladas de periodos anteriores o del periodo recién finalizado. DÉCIMA TERCERA: (FONDOS DE RESERVA) Deberá formarse un Fondo de Reserva Legal destinando de las Utilidades líquidas anuales, un mínimo de un cinco por ciento (5%) hasta que dicho Fondo llegue a una suma que represente una décima parte del Capital Social, cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido disminución. La Junta General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO) Toda desavenencia que surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad, la Junta Directiva o sus miembros o demás funcionarios u organismos de la Sociedad, el Oficial Ejecutivo Principal (CEO) o el Gerente de País, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativa al avalúo de los bienes sociales, o cualquier otra cuestión, aunque se tratare de resoluciones de la Junta General de Accionistas,



no podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo arbitral por Arbitraje organizada de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. DÉCIMA SEXTA: (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN): Son causas de disolución de la sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Junta General de Accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicará por la misma sociedad; y a estos efectos, la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de accionistas que representen el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y en circulación, una junta de tres personas para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivo o valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, respetando el orden de prelación establecido para las acciones preferentes sobre las acciones comunes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas; y en sus funciones la junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la Junta General de Accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el sesenta por ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura Pública que contenga dichos acuerdos será publicada en La Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a, del Código de Comercio vigente. ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A., la que podrá abreviarse "AGRI-CORP". Uno: DOMICILIO: El domicilio de la sociedad, será la ciudad de Chinandega, y podrá establecer sucursales o agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. Dos: JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS. Las Juntas Generales de Accionistas deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas comunes presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los accionistas con derecho a voto en la sesión o sus representantes; y será válida la Junta General de Accionistas reservada para accionistas comunes, sin necesidad de citación, cuando en ella se encuentren presentes y representados las totalidad del capital social correspondiente a acciones comunes. Todo acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto social por la Junta General de Accionistas o por la Junta General de Accionistas Preferentes será obligatorio para todos los accionistas, aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la sociedad debidamente

legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas comunes o preferentes que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes, así lo desearan. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes, según sea el caso, quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria de Accionistas, además de sus facultades de electora que le confiere la ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la sociedad y toda otra modificación del pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el organismo vigilante.

Tres: JUNTA DIRECTIVA: La Junta Directiva se compondrá de Ocho (8) directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos.- Cuatro: INTEGRACIÓN. La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Cinco: CONVOCATORIA. La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el Presidente o el Secretario de la Sociedad. Seis: REPRESENTACIÓN: Para los negocios sociales el Presidente de la Junta Directiva o los Directores que este designe, tendrán ordinariamente en representación de la sociedad las atribuciones de un Apoderado General de Administración con todas las facultades y limitaciones que le confiere el pacto social, pero la Junta de Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta temporal del Presidente, ejercerá la representación el Vicepresidente, con las facultades que le otorgue la Junta de Directores. Siete: PRESIDENTE: El Presidente de la Junta de Directores será a la vez el Presidente de la sociedad y tendrá las siguientes atribuciones: a) Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Directivas; b) Velar por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la ley, de la estructura social de estos estatutos y de las resoluciones tomadas en forma legal; c) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente con las facultades y limitaciones establecidas en el Pacto Social y d) Ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan. Ocho: VICEPRESIDENTE. Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vicepresidente con las mismas facultades de aquél. Nueve: SECRETARIO: Son atribuciones del Secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad; b) Llevar los Libros de Actas y los Libros de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones



pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad. En caso de ausencia del Secretario las funciones de éste serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél. Diez: ATRIBUCIONES: Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta de Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Junta General de Accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General de Accionistas un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías. Once: FACULTADES: La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta General de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, conteniendo para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el noventa por ciento (90%) del capital social correspondiente a acciones comunes. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes amaranán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delinean pero estos Gerentes deberán estar supereditados en sus funciones al Gerente País. Doce: GERENCIA: La parte ejecutiva de la Gerencia estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta General de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponde informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supereditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobare del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes. Trece: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el



Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere conocida del encargado del Registro; y este se hubiere convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, éstas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. Dieciséis: DERECHO DE ACCIONISTAS: Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. Diecisiete: VIGILANCIA: El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto. Dieciocho: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Cuando en relación a la sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad, siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General de Accionistas, esté en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas. 6.- Fundamentó su solicitud en los Artículos ciento veintidós (122), doscientos diez (210), doscientos once (211), doscientos trece (213) del Código de Comercio vigente y Artículo sesenta y seis (66), inciso tres (3); doscientos cincuenta y dos (252), doscientos sesenta y ocho (268), cuatrocientos veinte (420), quinientos cinco (505), quinientos seis (506), setecientos setenta y dos (772), setecientos setenta y cuatro (774), setecientos setenta y siete (777), setecientos ochenta y siete (787), setecientos ochenta y ocho (788) y setecientos ochenta y nueve (789) del Código Procesal Civil de nuestra República.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

- 1.- Que las presentes diligencias constituyen un acto de Jurisdicción Voluntaria en la que se ha solicitado la intervención de este juzgado, sin necesidad de citaciones o audiencias de personas o autoridad alguna, para el caso de la reforma del pacto social, autorizar la reforma a la cláusula quinta del pacto social de la entidad mercantil denominada CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.
- 2.- Que los artículos 772, 774, 777 y siguientes del CPCN establecen el objeto y ámbito de aplicación, competencia, legitimación y el Procedimiento común a los actos de Jurisdicción voluntaria. Que en ese sentido el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, Apoderado





General Judicial de la entidad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, está legitimado para solicitar la reforma de la CLAUSULA QUINTA del pacto social de dicha sociedad, solicitud que fue presentada en forma ante el suscrito, siendo el competente para conocer y resolver de conformidad a lo establecido en el artículo 28 del CPCN, en concordancia con el artículo 774 del CPCN.

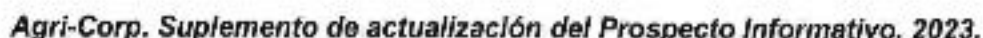
3.- Que el artículo 122 CC, señala "cualquier reforma o ampliación que se haga en el contrato de sociedad, debe formalizarse con las mismas solemnidades prescritas para celebrarlo, salvo lo dispuesto para las sociedades anónimas". Que el artículo 204 del mismo cuerpo normativo dispone "La sociedad anónima no podrá gozar de personalidad jurídica, mientras la escritura social y los Estatutos no estén inscrito en el Registro Mercantil correspondiente. Uno y otro documento se publicarán en "La Gaceta", Diario Oficial..." Que en ese sentido el artículo 210 del CC expresamente dice: "La Junta General es la única que puede acordar la modificación del contrato social. En la convocatoria de los socios deberá constar el objeto de la sesión y además, se dará a conocer el proyecto de modificación en su parte sustancial". De igual manera el artículo 211 CC señala: "Para acordar la modificación del contrato, salvo lo que éste disponga, se necesita el número de votos exigido por el artículo 262. Para modificar los derechos concedidos a cierta clase de acciones, si la modificación le fuere perjudicial, se necesita, además, el consentimiento de los accionistas perjudicados". Que el artículo 213 CC es categórico al expresar: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia. Para finalizar el artículo 262 CC nos dice: "Salvo disposición contraria de los Estatutos, se requiere siempre la presencia de socios que representen las tres cuartas partes del capital, y el voto favorable de socios presentes que representen la mitad del capital, por lo menos, para resolver sobre lo siguiente: 1º Disolución anticipada de la sociedad; 2º Prórroga de su duración; 3º Fusión con otra sociedad; 4º Reducción de capital social; 5º Reintegración o aumento del mismo capital; 6º Cambio de objeto de la sociedad; 7º Toda otra modificación del acto constitutivo. Los socios disidentes en cuanto a las resoluciones de los números 3º, 5º y 6º y la del número 2º, si la prórroga no está autorizada por los Estatutos, tienen derecho de separarse de la sociedad, exigiendo el reembolso del valor de sus acciones en proporción al capital social, conforme al último balance aprobado." Que el artículo 155 numeral 3 de la Ley General de Registros Públicos, Ley 898 reformado por la Ley 1035, Ley de Reforma a la Ley 898, Ley General de los Registros Públicos y el Código de Comercio de la República de Nicaragua, señala que "El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente".

4.- Los artículos 13, 231, 234, 236 CPCN, disponen que los hechos que conforman las pretensiones y en los que se debe fundamentar la resolución judicial de fondo, ha de ser alegado por las partes, que, a través de la prueba, las partes acreditarán las afirmaciones de hecho alegadas, que toda prueba debe recaer sobre los hechos que guarden relación con el derecho cuya tutela se pide; y que la prueba debe reunir las calidades de licitud, pertinencia, utilidad y necesidad.



5.- HECHOS PROBADOS: a) En el presente caso se han cumplido con los requisitos que nuestro Código de Comercio establece por cuanto el solicitante con fotocopia compulsada por Notario del Testimonio de Escritura Pública N° 25, autorizada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Modesto Emilio Barrios Jarquín, e inscrita con el N° 15,462, páginas 43 a la 48, Tomo 27, del Libro de Personas y con el N° 1,098, páginas 283 a la 300, Tomo 33 del Libro II Mercantil Ordinario del Registro de la Propiedad; ambas inscripciones del Registro Público Mercantil del Departamento de Chinandega, demostró la existencia legal de "Corporación Agrícola S. A" (AGRI-CORP). b) Con Certificación de Acta N° 499, de Junta General Extraordinaria de Accionistas de AGRI-CORP, en la ciudad y Departamento de Managua a las diez de la mañana del quince de diciembre del año dos mil veintidós, se comprobó que los accionistas presentes dueños del cien por ciento del capital social suscrito y pagado, por unanimidad de votos, resolvieron: Reducir el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00, en virtud de dicha reducción y simultáneo aumento del capital social la cláusula Cuarta continuará leyéndose así: CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social. Modificar la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado, en virtud de ello deberá leerse así: QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establezcan en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que desee vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último





dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores. Con la referida certificación notarial del acta antes relacionada, se comprobó que las resoluciones contenidas en dicha acta, no afectan ni a acreedores, ni a los socios, ni a terceros y tienen como propósito el fortalecimiento de la calidad patrimonial de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y no existiendo oposición a las resoluciones tomada, es de presumirse que no se ha actuado con dolo, ni malicia por lo que sin más trámite deben ser aprobadas las solicitudes de Reducir el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00, y la consiguiente reforma de la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado.

6.- Que las disposiciones tomadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en determinados casos ha sido de conformidad a lo establecido en el artículo 213 CC que señala: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobados por el Juez e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia y ha sido solicitada en forma legal y tramitada con entera sujeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en acceder a lo solicitado.

7.- Que los artículos 777 y siguientes de CPCN, establecen el procedimiento común en los actos de jurisdicción voluntaria, procedimiento que se cumplió, sin existir nulidades ni defectos procesales pendiente de resolver.

FALLO:

En base a las consideraciones de hecho y de derechos antes referidas y de conformidad a lo establecido en los artículos 4, 5, 15, 24, 27, 34 y 70 de la Constitución Política de Nicaragua, artículos 122, 204, 210, 211, 213 y 262 Código de Comercio de la República de Nicaragua, artículos 6, 8, 198, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 787, 789 y 790, de Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, LEY 802.

1.- Ha Lugar a la solicitud de Aprobación de la reducción del capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00 y a su vez, de manera simultánea, autorizar el incremento del capital social en la cantidad de C\$20,276,000.00 para que la cláusula Cuarta del Pacto Social "CAPITAL SOCIAL" de la sociedad Corporación Agrícola, S.A. continúe leyéndose así: "CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECISEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos





en la Cláusula Quinta de este pacto social". Así mismo se autoriza la reforma a la cláusula quinta "ACCIONES" del pacto social de la sociedad Corporación Agrícola, S.A., la cual se leerá así: "QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establezcan en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que desee vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieran. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hicieron uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la



materia. b) Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un periodo superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

2.- Librese certificación de esta sentencia la cual deberá inscribirse en el respectivo Registro Público Mercantil.

3.- De conformidad con los artículos 195 párrafo segundo, 546, y 548 párrafo primero CPCN se les hace saber a las partes que contra la presente sentencia cabe el recurso de apelación que deberá interponerse dentro del plazo de diez días a partir del día siguiente de su notificación. Cópiese y Notifíquese. (f) PEDAMEAL Juez, ilegible. (f) FLSISOHE Secretario de Despacho, ilegible.- Es conforme con su original con el cual fue debidamente cotejado, el que consta de trece folios útiles que firmo, sello y rubrico.

Chinandega, once de mayo del año dos mil veintitrés.


FLAVIO SIMEÓN SOZA HERRERA
SECRETARIO JUDICIAL DE DESPACHO
JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA





Registro Público de la Propiedad
CHINANDEGA



Razón De Inscripción

Tipo de Registro: Mercantil

Cuenta Registral: MC-9A94QCL

Razón Social/Denominación: COOPERACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA

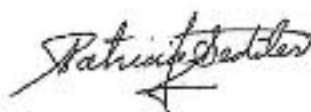
Datos del documento

Tipo	Número	Fecha y Hora	Autorizante
Certificación	99-0000	26/05/2023 10:05:00 AM	PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO

Datos de Inscripción

Fecha y Hora Inscripción: 24/05/2023 03:21:36 PM

Número Asiento	Acto Contrato	Modalidad
7	Reforma Social	Aumento en Capital Social



PATRICIA MERCEDES SÉDILES FLORES

REGISTRADOR PÚBLICO AUXILIAR DEL DEPARTAMENTO DE CHIRIQUÍ



T-37M0LC-001

Usuario RPCH: P4304

Fecha y Hora Impresión: 24/05/2023 03:21:46 PM





**Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras**

Plazo de cada serie:	Los plazos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Tasa de Interés:	La tasa de interés de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de emisión de cada serie:	La fecha de emisión de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de vencimiento de cada serie:	La fecha de vencimiento de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código ISIN:	El código ISIN de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código Nemotécnico:	El código nemotécnico de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Precio:	Los Valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.
Periodicidad del pago:	Interés mensual y principal al vencimiento de cada serie.
Forma de Representación:	Valores desmaterializados
Ley de Circulación:	Emisión desmaterializada
Forma de colocación de los Títulos:	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través de los puestos de bolsa autorizados para operar en el país.
Garantía:	Crédito General de la empresa emisora
Uso de los Fondos:	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora
Opción de Recompra:	No aplica
Agente de Pago:	Puesto de Bolsa INVERCASA
Calificación de Riesgos:	Corto Plazo: SCR3 (nic) Largo Plazo: scr AA- (nic) Perspectiva: Observación

II. Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá remitir a la Superintendencia de Bancos en un plazo de 30 días a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente Resolución, el borrador de aviso de oferta pública y dos ejemplares del prospecto con la información referente al programa de emisiones autorizado en la presente Resolución, foliados, sellados y firmados en cada una de sus páginas por su Representante legal. El emisor deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de Bolsa que coloque los valores; el que además debe ser remitido en archivo electrónico a los otros puestos de bolsa que han colocado valores de este emisor, a fin de que sea del conocimiento de los inversionistas. III. Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá publicar en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de cada colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicha publicación deberá realizarse en suero a la normativa vigente y respetando los términos del último borrador presentado.



**Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras**

Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua S.A. (CENIVAL), la asignación del Código de Identificación Internacional (ISIN) y el Nemotécnico de las emisiones del programa y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia para su respectivo registro en forma previa a la primera colocación del primer tracto de cada serie. V. Indicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que antes de la primera colocación de cada serie, en el aviso de oferta pública referido en el punto III de la presente Resolución se deberá reflejar la fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el monto y nombre de la serie, el plazo, la tasa de interés, el Código ISIN y el Nemotécnico. VI. Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que de acuerdo a lo establecido a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, informe sobre las colocaciones realizadas. VII. Manifestar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que de acuerdo a lo establecido en la Norma sobre Oferta Pública en Mercado Primario cuenta con un plazo de cuatro años posteriores a la fecha de registro para colocar la totalidad de las emisiones que componen el programa. VIII. Señalar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que para colocar las emisiones del programa deberá contar con una Calificación de Riesgo actualizada, de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y la normativa vigente en materia de Sociedades Calificadoras de Riesgo. IX. Señalar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que conforme el artículo 14 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario los emisores de valores de oferta pública estarán sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestos en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario, la cual será de carácter pública, teniendo acceso a ella cualquier persona que la requiera. X. Para efectos de Ley, librase certificación del registro de esta resolución. Managua, 08 de septiembre de 2020. (F) Lic. Luis Ángel Montenegro E. Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Hay un sello.

Managua, 08 de septiembre de 2020.




Lic. Luis Ángel Montenegro E.
Superintendente de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras



9.4.2 Certificación de la resolución de autorización y registro del programa en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).





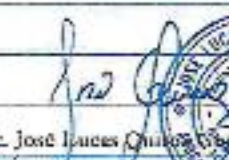
CERTIFICACIÓN

SERIE "H"

Nº 8241573

El infrascripto Licenciado **JOSÉ LUCAS QUIROZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, soltero, Abogado y Notario Público con domicilio en la ciudad de León y de tránsito intencional por esta ciudad de Managua, identificado con cédula de identidad nicaragüense número cero cero uno guión cero uno con siete nueve uno guión cero cero seis mil seís N (001-010791-0016N) y registro de la Corte Suprema de Justicia número veintinueve mil doscientos dieciséis (27,216), debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para actuar durante el quinquenio que vence el día veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós, **DA FE Y CERTIFICA** que ha tenido a la vista el tercer tomo del libro de actas de la sociedad denominada **BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA** (en lo sucesivo la "Bolsa") y que, del folio número ciento treinta (130) al folio número ciento treinta y seis (136) del referido libro consta el Acta de Junta Directiva Número 342 de 2020 que, en sus partes introductorias, conducentes y finales dice: "ACTA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO 342 DE 2020 - En la ciudad de Managua, a los diez de la mañana del día veintiocho de julio de dos mil veinte, en las oficinas de la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. (en adelante, la "BOLSA") a fin de celebrar sesión ordinaria de Junta Directiva de la misma, con comparecencia presencial por correspondencia hecha por el Secretario las siguientes Direcciones: Banco Antonio López Solórzano; Banco de Fomento, S.A., representada por Rodrigo Reyes Pimentel; Banco Lefor - Bancarte, S.A., representada por Enrique Martha Zamora Llano; Banco de la Productora, S.A., representada por Enrique Javier Gutiérrez Quesada; Banco de Crédito Central, S.A., representada por Alejandro Jorale Castillo Barrios; Grupo Invercor, S.A., representada por Raúl Adolfo Amador Amador; Banco Santos Vigil; Importadora Distribuidora Ocul, S.A., representada por César Augusto Lemaire Villos; María Carolina Salazar de Barrios y, Carla Deyra González. También se encuentran presentes el Gerente General, Licenciado Gerardo Argüello Lelva y el Vigilante de la BVL SA, el Doctor Leonel Argüello Rosales. Presidió la sesión el señor Raúl Antonio López Solórzano, asistido por el señor Rodrigo Reyes Pimentel en calidad de secretario de esta junta. Constatada por Secretario el quórum legal establecido en el pacto social y las actas se procedió de la siguiente forma: el señor Raúl Antonio López Solórzano declaró abierta la sesión, en la que se abordaron los siguientes puntos de agenda: 1) [Hacendados], 2) Nuevo programa de emisiones de AgriCorp, 3) [Hacendados], 4) [Hacendados], 5) [Hacendados], 6) [Hacendados], 7) Unión, PRIMER [Hacendados], SEGUNDO: NUEVO PROGRAMA DE EMISIONES DE AGRICORP. El Gerente General presentó a la Junta Directiva la solicitud de aprobación del Programa de Emisiones de Valores Extraordinarias

Resto Fija de la entidad "Corporación Agrícola, Sociedad Anónima" (AGRICORP). Después de analizar la información brindada por dicha entidad, la Junta Directiva resolvió por unanimidad de votos autorizar, según al registro ante SIFIDE, la negociación del nuevo programa de emisión de valores estandarizados de resto fija de "Corporación Agrícola, Sociedad Anónima" (AGRICORP) hasta por un monto de quince millones de dólares netos (USD 15,000,000.00), el cual tiene las siguientes características: a) Monto: USD 15,000,000.00; b) Clase de valores: Papel esencial (regular) y Bono; c) Nombre del programa: Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Resto Fija; d) Plazos, intereses, series mediante brida selectiva; e) Valor facial: Cero mil dólares netos (USD 5,000.00); y f) El cumplimiento de la colocación dependerá de los resultados del sorteo; h) Puesto de Bolsa representante y Agente de Pago: INVERCASA Puesto de Bolsa; i) Respaldos: Créditos General de la empresa; j) Uso de fondos: Capital de Trabajo y; k) Programa por cuatro (4) años, TERCERO, [Inadecuado], CUARTO: [Inadecuado], QUINTO: [Inadecuado], SEXTO: [Inadecuado]. No habiendo más puntos de agenda que tratar, se levanta la sesión y, leído que fue lo presente esta se encuentra conforme, se aprueba y firma. Testados dos; 2: 9: 474. No Vale. Estandarizado: cuatro; 4: 8: 269. Si Vale. (F) Hegible. Raúl Antonio Lacayo Salazarano; (F) Hegible. Banco de Finanzas, S.A., representado por Rodrigo Reyes Poncecarreño; (F) Hegible. Banco Lafar - Bancentro, S.A., representado por Enrique Martín Zamora Luna; (F) Hegible. Banco de la Producción, S.A., representado por Enrique Javier Gutiérrez Quezada; (F) Hegible. Banco de América Central, S.A., representado por Alejandro Jacobo Castillo Battey; (F) Hegible. Grupo INVERCASA, S.A., representado por Raúl Adolfo Lacayo Samayoa; (F) Hegible. Samuel Santos Vogt; (F) Hegible. Importadora Distribuidora Oral, S.A., representada por César Augusto Lacayo Villa; (F) Hegible. María Carolina Salazarano de Barrios; (F) Hegible. Carlos Santos Guadalupe". (Hasta aquí la inserción). Es conforme con su original con el que ha sido debidamente cotejado. En fe de lo cual, extendo la presente certificación a subscrito del señor Raúl Antonio Lacayo Salazarano en su calidad de Presidente de la junta directiva de la Bolsa en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del día veinte de octubre del año dos mil veinte.


Lic. José Lucas Quiroz
Abogado y Notario Público



9.5 Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes.

9.5.1 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).



*Superintendencia de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras*

CERTIFICACIÓN

El Superintendente de Bancos, certifica que en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia, se encuentra inscrita la siguiente emisión de valores: **INSCRIPCIÓN N° 0374 RESOLUCIÓN N° 0377** El Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras **CONSIDERANDO** I. Que el puesto de bolsa INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. (INVERCASA) en representación de la Sociedad CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) presentó solicitud de registro de una emisión de acciones preferentes en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia de Bancos. II. Que INVERCASA cumplió con la presentación de la documentación administrativa y legal correspondiente para la inscripción de la emisión en referencia, de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Mercado de Capitales y artículo 23 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. III. Que de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Mercado de Capitales, las emisiones de valores de las cuales se vaya a realizar oferta pública deberán inscribirse en el Registro de Valores de esta Superintendencia. **POR TANTO** El suscrito Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, **RESUELVE** 1. Autorizar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI CORP), la Oferta Pública y la Inscripción en el Registro de Valores de una emisión de acciones preferentes. Las características de esta emisión son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS	
Clase de Valor	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos dólares (US\$10,000,800.00)
Cantidad de acciones a emitir	Doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas
Moneda de la emisión	Los valores se emitirán en córdoba de Nicaragua
Valor Nominal de las acciones	Las acciones preferentes se emitirán en denominaciones de un mil córdobas (C\$1,000.00), equivalentes a cuarenta y un dólares con 67/100 (US\$41.67)
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de US\$3.75 (Tres dólares con 75/100), a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor



correo@siboif.gub.ni

web: www.siboif.gub.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua





*Superintendencia de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras*

Fecha de emisión	La fecha de emisión de las acciones preferentes se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y en el plazo que defina el Superintendente
Código ISIN	NIAGRICA0014
Tipo de Dividendos	No acumulativos
Precio	Los valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado
Periodicidad de pago de los Dividendos	Trimestral. Las fechas de pago se darán a conocer mediante comunicado de hecho relevante
Forma de representación	Valores desmaterializados
Ley de Circulación	Emisión desmaterializada
Forma de colocación de las acciones	Serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario de la BVDN, mediante oferta pública
Inversión mínima	La inversión mínima será de U\$10,000.80 (Diez mil dólares con 80/100, equivalente a un lote de 240 acciones preferentes)
Garantía	Las acciones preferentes no cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de la empresa emisora
Opción de redención anticipada	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de U\$41.67 (Cuarenta y un dólares con 67/100) más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere) en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de compra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y una obligación de venta que tiene el accionista preferente



Correo Electrónico: correo@sibolif.gob.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 738
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua

Web: www.sibolif.gob.ni





**Superintendencia de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras**

Calificación de Riesgo Al 31 de agosto 2012	Agencia Calificadora de Riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica, S.A. Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral Calificación Inicial: nivel 3 perspectiva estable Calificación actual: nivel 3 perspectiva estable
--	--

2. Indicar a AGRI-CORP que deberá remitir a esta Superintendencia un original y copia del prospecto, que incluyan como anexo las declaraciones notariales rendidas por el Representante de la empresa y el Representante legal del puesto de bolsa colocador de la emisión, a que hacen referencia los literales c) y e) del artículo 21 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. El original del prospecto a presentar deberá estar firmado y sellado en cada una de sus páginas (inclusive los anexos). La firma del Representante legal del emisor, en cada una de las páginas del prospecto original podrá ser delegada en una persona de confianza, siempre y cuando medie el otorgamiento de un poder especial y este se adjunte como parte de la documentación respectiva. 3. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de bolsa que coloque los valores. 4. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua, S.A. (CENIVAL), la asignación del código nemotécnico de la emisión y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia en forma previa a la colocación. 5. Informar a AGRI-CORP, S.A., que conforme lo dispuesto en el anexo II de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá publicar, mediante aviso de oferta pública, en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de la colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicho aviso además de cumplir con el mínimo establecido en el anexo referido, deberá incluir la fecha de emisión de las acciones y la Calificación de riesgo otorgada. Previo a la publicación deberán remitir el borrador para revisión de esta Superintendencia. 6. Recordar a AGRI-CORP, S.A. y al puesto de bolsa INVERCASA, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, y Circular de Información periódica dirigida a los emisores de valores, los emisores o los colocadores de valores, cuando correspondan deberán remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, a esta Superintendencia y a la Bolsa de Valores, un informe sobre las colocaciones realizadas. 7. Señalar a AGRI-CORP, S.A. que los emisores de valores de oferta pública están sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestas en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario. 8. Para efectos de Ley, librese certificación del registro de esta resolución. Managua, 22 de abril de 2013. (F) VIRGINIA LORENA MOLINA H. Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras por la Ley. Hay un sello

VIRGINIA LORENA MOLINA H.
Superintendente de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras por la Ley

Correo Electrónico: corres@sbiof.gob.ni

web: www.sbiof.gob.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua



9.5.2 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

  	
1	"CERTIFICACIÓN"
2	El suscrito Abogado y Notario Público, MANUEL ERNESTO
3	RIZO PALLAIS mayor de edad, casado y de este domicilio,
4	autorizado por la Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día cinco de
5	mayo del año dos mil dieciséis.
6	CERTIFICA:
7	Que en el tomo dos del Libro de Actas de la Sociedad "BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA
8	SOCIEDAD ANONIMA" , de la página número cincuenta y uno (51) a la página número cincuenta y
9	cuatro (54) consta el ACTA DE JUNTA DIRECTIVA celebrada en esta ciudad, a las diez de la mañana del
10	día dieciocho de marzo del año dos mil trece, la que en sus partes conducentes literalmente dice: "ACTA
11	JUNTA DIRECTIVA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DE 2013 En la ciudad de
12	Managua, a las diez de la mañana del día dieciocho de Marzo del Dos Mil Trece, en las oficinas del Puesto
13	de Bolsa Invercesa, S.A., a fin de celebrar sesión de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua,
14	nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario los siguientes Directores: Leonel
15	Arguella Ramírez, Carolina Solórzano de Barrios, Samuel Santos Vugl, Rodrigo Reyes Portocarrero,
16	Enrique Zamora Llanes, Raúl Amador Torres, Carlos Sacasa González, Alejandro Castillo Barreto y Juan
17	Alvaro Munguía Álvarez. Se encuentra también presente el Vigilante señor Cesar Augusto Lacayo Villa y
18	el Gerente General Licenciado Gerardo Arguella Leiva. Preside la sesión en ausencia del Presidente, el
19	Doctor Rodrigo Reyes Portocarrero, asistido por el Secretario Sr. Leonel Arguella Ramírez. Constatado por
20	Secretaría el quórum legal establecido en el Pacto Social y Estatutos, se procedió en la siguiente forma: El
21	Presidente declaró abierta la sesión, en la que se abordaron los siguientes puntos de agenda: "...
22	Inconducentes... "5) Varios..." Inconducentes... "QUINTO: Vista la documentación de CORPORACION
23	AGRICOLA, S.A. relacionada con la solicitud de inscripción de la Emisión de Acciones Preferentes No
24	Acumulativas que emitió dicha empresa, los miembros de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de
25	Nicaragua acordaron aprobar la emisión sujeta a los siguientes puntos: CONSIDERANDO: 1. Que la
26	sociedad Corporación Agrícola, S.A. , constituida bajo las leyes de la República de Nicaragua, ha resuelto
27	emitir acciones preferentes no acumulativas para oferta pública y que a tal fin presentó solicitud de
28	inscripción de las mismas, adjuntando a la solicitud la información y la documentación establecida en el
29	Artículo 12 de la Ley 587, Ley del Mercado de Capitales y en la Resolución Número CD-SIBOIF-692-1-
30	SEP-2011 Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, dictadas por la Superintendencia

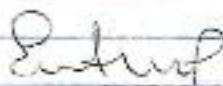


de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. II. Que la referida solicitud cumple con los requisitos
indicados en la norma citada y el Reglamento Interno de la Bolsa. III. Que para que la presente emisión de
acciones preferentes no acumulativas realizada por la empresa Corporación Agrícola, S.A. tenga plena
vigencia, debe de ser aprobada y registrada en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de
Bancos y de Otras Instituciones Financieras e incorporadas las observaciones que haya realizado dicho
órgano supervisor. POR TANTO: La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A.
RESUELVE: 1.- Procedase a la inscripción en el Libro de Registro de Valores de las Acciones Preferentes
No Acumulativas que emitirá para su oferta pública la Sociedad Corporación Agrícola, S.A., que tienen las
siguientes características: a) Emisor: Corporación Agrícola, S.A. b) Clase de Títulos: Acciones Preferentes
No Acumulativas, denominadas Acciones Preferentes de Agricorp; c) Monto de la Emisión: La Emisión no
excederá un monto máximo colocado de CS 240,000,000.00 millones de córdobas; d) Moneda: Los
instrumentos serán emitidos en Córdobas, moneda oficial de la República de Nicaragua; e) Cantidad de
Acciones: Se emitirán hasta doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas; f)
Denominación: Las acciones tendrán una denominación de Un Mil Córdobas por acción (CS 1,000.00; g)
Dividendo Preferente: En el primer año las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de
US\$ 3.75 dólares por acción, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor
declare dividendos, estos serán por el mismo valor. h) Uso de los Fondos: Los recursos obtenidos de la
presente emisión serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de la empresa emisora; i) Tipo de
Dividendos: Los dividendos son no acumulativos; j) Periodicidad de Pago de los Dividendos: Los
dividendos declarados se pagarán de forma trimestral; k) Garantía: Las acciones preferentes no cuentan con
garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos. l) Puesto
de Bolsa Representante: Inversiones de Centroamérica S.A., (INVERCASA). m) Agente de Pago:
INVERCASA; n) Plazo para la colocación: El plazo de colocación de las acciones será de un (1) año
contado a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras; o) Forma de Representación: Las acciones se emitirán de forma
dematerializada; p) Opción de Compra: Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin
embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento posterior a su
colocación en el mercado primario, en forma parcial o total, directa o indirectamente las acciones
preferentes a un precio por acción de cuarenta y un dólares con sesenta y siete centavos (US\$ 41.67) más
los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere). III. La colocación de los





valores se hará en la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. IV. Al inscribirse en el Registro de Valores el Emisor se obliga a aceptar y cumplir con las Normativas emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, y con las que pueda emitir en el futuro. Asimismo, se obliga a cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno que tenga vigente la Bolsa de Valores de Nicaragua y con las disposiciones emitidas y que en el futuro emita esta Institución. V - El Emisor deberá entregar a la Superintendencia, a la Bolsa y a los Puestos de Bolsa un mínimo de tres ejemplares del Prospecto de la emisión que fue presentado a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores, debiendo además disponer en sus oficinas de un número importante del prospecto. VI.- La empresa emisora deberá suministrar a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores la información periódica y las hechas relevantes a que se refiere la Resolución No. CD-SIBOIF-697-2-SEP7-2011, Norma sobre Negociación de Valores en el Mercado Secundario. La empresa emisora deberá obligarse a presentar cada tres meses los estados financieros no auditados y anualmente los estados financieros auditados por una firma de auditoría externa. No habiendo más puntos de agenda que tratar se levanta la sesión, y leída que fue la presente acta se encuentra conforme, se aprueba y firma.- Testado: misma. No vale; Enclimado: Bobo de Valores de Nicaragua. Val: (f) ilegible Rodrigo Reyes Portocarrero; (f) ilegible Juan Álvaro Menguía Álvarez; (f) ilegible Carlos Sacasa González (f) ilegible Samuel Santo Vogt; (f) ilegible Enrique Zemon Llanos; (f) ilegible Raúl Amador Torres. Es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado y para los fines legales extendo la presente en dos hojas de papel sellado de ley, en fe de lo cual libro la presente certificación, en la ciudad de Managua, a las tres y treinta minutos de la tarde del día siete de mayo del año dos mil trece.-



MANUEL ERNESTO RIZO PALLAIS

Abogado y Notario Público.

