

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

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

Informe de los Auditores Independientes y

Estados financieros

31 de diciembre de 2020

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

Contenido
31 de diciembre de 2020

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



Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

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

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

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

Fundamento para la opinión

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

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

Independencia

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



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

Asuntos claves de auditoría

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Wilfredo Peralta
Socio

10 de febrero de 2021



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

Estado de situación financiera

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

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

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

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

Estado de resultados integrales

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

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

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

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

Estado de cambios en el patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

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

Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

1. Información general

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

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

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

2. Resumen de las principales políticas contables

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

Bases para la preparación de los estados financieros

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

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

Cambios en políticas contables y divulgaciones

a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

Activos financieros

Clasificación

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

Reconocimiento inicial

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

Costo amortizado

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

Préstamos por cobrar a clientes

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Maquinaria y vehículos

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

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

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

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

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

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

Activos por derecho de uso

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Cuentas por pagar comerciales

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Préstamos bancarios por pagar

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

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

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

Pasivos por arrendamiento

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Beneficios a empleados

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

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

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

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos por operaciones financieras

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

Capital social

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

Reserva legal

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

Distribución de dividendos

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

3. Administración del riesgo financiero

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Riesgo de mercado

(i) *Riesgo cambiario*

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

(ii) *Riesgo de flujo de efectivo*

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

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

Riesgo de crédito

(i) *Administración del riesgo*

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

(i) *Garantía colateral*

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) *Exposición*

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

Exposición máxima al riesgo de crédito

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

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

Notas a los estados financieros

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

Riesgo de liquidez

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

Vencimiento de pasivos financieros

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

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

4. Objetivos y políticas de gestión de capital

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

5. Unidad monetaria

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

6. Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

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

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

Notas a los estados financieros

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

7. Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en categorías se muestran a continuación:

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

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

Los depósitos a la vista en bancos no devengan interés.

Disponibile restringido

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo disponible restringido por \$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana – cero uno, que podrá abreviarse “FTRTIME01” en Ricorp Titularizadora, S. A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, que sirve de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso sea necesario.

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

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

10. Partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

Préstamo por cobrar a largo plazo

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

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

Valor razonable

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Transacciones con partes relacionadas

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

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

Compensación al personal gerencial clave

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

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

11. Propiedades de inversión, neto

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

12. Maquinaria y vehículos, neto

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Activos dados en garantía

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

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

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

13. Activo por derecho de uso

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Gastos de arrendamientos

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

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

14. Pasivo financiero por titularización a largo plazo

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

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

Este pasivo financiero por titularización se encuentra garantizado con:

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

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

Valor razonable

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

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

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

15. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por pagar se presentan a continuación:

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Términos y condiciones de los préstamos contratados

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

Valor razonable

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

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

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

16. Pasivo por arrendamiento

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Las actividades de arrendamiento de la Compañía

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

Términos principales de los contratos de arrendamiento

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

17. Papel bursátil por pagar a corto plazo.

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

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

Tramo I

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Tramo II

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

Tramo III

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

Tramo IV

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

Tramo V

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

Tramo VI

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

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

18. Certificados de inversión por pagar

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Tramo I

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

Tramo II

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

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

Valor razonable

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

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

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

19. Capital social y reserva legal

Capital social

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

Reserva legal

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

20. Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos – La Compañía como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

21. Costos de arrendamientos

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

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

22. Gastos administrativos

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

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

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

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

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

23. Otros gastos

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

24. Ingresos y gastos financieros

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

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

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

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

25. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

Contribución especial para la seguridad ciudadana

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

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

Notas a los estados financieros

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

26. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

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

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