



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

### Suplemento de actualización del Prospecto Informativo Actualizado el 8 de septiembre de 2021

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

Agri-Corp es una sociedad anónima nicaraguense constituida en el año 2000. Opera en todo el territorio nacional con sus subsidiarias y es líder en la comercialización de productos básicos agroindustriales y otros alimentos procesados de consumo masivo, procesamiento industrial de arroz, así como distribución de productos de consumo masivo de la canasta básica con valor agregado como arroz, harina de trigo, harina de maiz, frijoles, azúcar, entre otros. Agri-Corp cuenta con 4 plantas procesadoras de arroz, 2 centros de secado y almacenamiento, 1 planta procesadora de sal, 1 planta productora de huevos avícolas para consumo humano, 3 centros de distribución con capacidad de almacenamiento conjunta de 6,700 toneladas métricas, así como una cobertura de mas de 17,700 puntos de venta en todo el territorio nacional.

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

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



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

#### Citas de autorización y registro

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

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

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

Managua, Nicaragua. 8 de septiembre de 2021.





## **“NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA”**

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

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

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

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

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



## INDICE DE SECCIONES DEL PROSPECTO ORIGINAL MODIFICADAS

1	Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de Oferta Pública.....	7
1.1	Información sobre el programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales. ....	7
1.1.1	Referente a las Garantías del programa de emisiones. ....	7
1.1.2	Calificación de Riesgo. ....	8
1.1.3	Costos de la emisión y su colocación.....	9
1.2	Información sobre la emisión de acciones preferentes.....	10
1.2.1	Calificación de Riesgo. ....	10
2	Información esencial. ....	11
2.1	Análisis estados financieros auditados 2018, 2019 y 2020. ....	11
2.1.1	Índices financieros de liquidez.....	11
2.1.2	Índices financieros de rentabilidad. ....	14
2.1.3	Índices de endeudamiento. ....	17
2.1.4	Índices de actividad.....	19
2.2	Análisis de los estados financieros internos a junio 2021.....	23
2.2.1	Índices financieros de liquidez.....	23
2.2.2	Índices financieros de rentabilidad. ....	26
2.2.3	Índices de endeudamiento. ....	28
2.2.4	Índices de actividad.....	29
3	Información sobre la empresa emisora.....	32
3.1	Propiedades, plantas y equipos.....	32
4	Resultados de la operación y financieros e información prospectiva (opinión de la gerencia).....	38
4.1	Resultados de la operación. ....	38
4.1.1	Agri-Corp. ....	38
4.1.2	Industrias San Francisco, S.A. (ISF). ....	42
4.1.3	NICASAL.....	46



5	Directores, personal gerencial y empleados. ....	48
5.1	Directores y personal gerencial. ....	48
5.1.1	Detalle de los Directores. ....	48
5.1.2	Políticas de compensación de los directores.....	51
5.1.3	Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A. ....	52
5.2	Empleados.....	53
5.3	Aspectos de gobierno corporativo. ....	54
5.3.1	Comité de auditoría. ....	55
5.3.1.1	Integración del Comité de Auditoría. ....	55
5.3.1.2	Competencias de los miembros del Comité de Auditoría.....	55
6	Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.....	57
6.1	Transacciones con partes relacionadas. ....	57
7	Periodicidad de la información a los inversionistas.....	59
8	Proyecciones financieras. ....	59
8.1	Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2021-2023. ....	60
8.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U\$). ....	64
8.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U\$)....	65
8.4	Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado (Cifras en U\$).....	66
9	Anexos.....	67
9.1	Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias. ....	67
9.1.1	Calificación de riesgos.....	67
9.1.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2021. ..	82
9.1.2.1	Estado de resultados. ....	82
9.1.2.2	Balance General .....	83
9.1.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2020. ....	84
9.1.4	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2021. .	162
9.1.4.1	Balance General. ....	162
9.1.4.2	Estado de Resultados. ....	163
9.1.5	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2020. ....	164
9.1.6	Política de dividendos de Agri-Corp. ....	242
9.2	Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias. ....	243



9.2.1	Certificación notarial de la composición accionaria. ....	243
9.2.2	Protocolización de acta de nombramiento de la Junta Directiva. ....	244
9.2.3	Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales. ....	250
9.2.4	Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes. ....	252
9.2.5	Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.....	253
9.2.6	Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.....	257
9.3	Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales. ....	261
9.3.1	Certificación de la resolución de autorización y registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). 261	
9.3.2	Certificación de la resolución de autorización y registro del programa en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). ....	264
9.4	Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes. ....	266
9.4.1	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). ....	266
9.4.2	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). ....	269



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

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

#### 1.1.1 Referente a las Garantías del programa de emisiones.

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

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

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

El siguiente cuadro muestra un detalle de los préstamos a corto y largo plazo contratados al 30 de junio de 2021 que tenían algún tipo de garantía prendaria o hipotecaria.

#### CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A

Detalle de Préstamos  
Al 30 de Junio 2021  
Expresado en Dólares

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

PRÉSTAMOS CORTO PLAZO								
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Línea	Saldo al 30/06/2021	Garantía	Forma de Pago	
BANCO DE AMERICA CENTRAL	5-may-21	9-dic-21	6.85%	4,000,000	4,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento	
BANCO DE AMERICA CENTRAL	9-ene-20	7-jul-20	9.00%	2,500,000	-	Bono de prenda	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	04-Jan-21	03-Aug-21	8.50%	4,700,000	890,186	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	02-Jan-20	22-Dec-20	10.00%	3,000,000	-	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	04-Jan-21	24-Dec-21	7.43%	8,000,000	5,864,508	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	08-Jan-20	23-Sep-20	10.00%	3,000,000	-	Bono de prenda	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE FINANZAS	16-Jul-20	25-Jan-22	8.00%	1,500,000	570,543	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA	05-Feb-21	20-Dec-21	6.74%	6,000,000	6,000,000	Garantía Prendaria	Interés + Ppal Trimestral	
BANCO DE CREDITO CENTROAMERICANO/BA	14-Jan-19	16-Oct-19	14.00%	-	-	Bono de prenda	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento	
BANCO ATLÁNTIDA	15-Apr-20	15-Oct-20	10.00%	1,000,000	-	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento	
<b>SUBTOTAL PRÉSTAMOS CORTO PLAZO</b>					<b>17,325,237</b>			
PRÉSTAMOS LARGO PLAZO								
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Inicial	Saldo al 30/06/2021	Garantía	Forma de Pago	
BANCO DE AMERICA CENTRAL	17-Jun-17	16-Jun-25	8.00%	1,048,320	524,160	Terreno Agricorp Central	Ppal Semestral e Interés Mensual	
BANCO DE AMERICA CENTRAL	20-Dec-19	20-Dec-24	7.50%	4,579,766	4,440,810	Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales	
BANCO DE AMERICA CENTRAL	11-Sep-20	10-Sep-25	7.50%	1,920,234	1,906,283	Remodelación Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	25-Sep-15	16-Jul-21	8.36%	146,593	9,402	5 Tractores y 1 Camión	P+I Trimestral con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-Aug-16	19-Aug-21	8.10%	334,497	13,684	12 Camiones Reparto marca	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	28-Sep-20	28-Sep-25	8.50%	1,250,000	1,094,613	Seleccionadora de Color,	P+I Mensual con Cuota Nivelada	
DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUN	29-Nov-19	15-Feb-28	6.06%	22,000,000	18,562,500	Plantel industrial	Ppal Trimestral Fijo + Intereses	
HENCCORP BECSTONE CAPITAL L.C.	28-Dec-16	28-Dec-22	8.00%	5,000,000	1,250,000	Cuentas por cobrar	Interés Mensual + Ppal Trimestral Fijo	
<b>SUBTOTAL PRÉSTAMOS LARGO PLAZO</b>					<b>27,801,451</b>			



### **1.1.2 Calificación de Riesgo.<sup>1</sup>**

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

La agencia calificadora de riesgo; Sociedad Calificadora de Riesgo (SC Riesgo), en base a información financiera auditada a diciembre de 2020 y no auditada a marzo de 2021, en sesión ordinaria N° 4052021, ratificada el día 22 de junio de 2021, acordó otorgar al programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales actualmente en circulación en el mercado primario, la siguiente calificación de riesgo:

➤ **Largo Plazo: scr AA- (nic).**

La calificación scr AA- (nic) es otorgada a aquellas emisiones con muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Muy Bueno.

➤ **Corto Plazo: SCR 3 (NIC).**

La calificación SCR 3 (nic) se otorga a emisiones de Corto Plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

➤ **Perspectiva: En Observación.**

Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

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

De conformidad al artículo 24 de la Resolución N°: CD-SIBOIF-579-2-ABRI1-2009, "Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo", la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a los valores y a los emisores de estos será actualizada con una frecuencia mínima de seis (6) meses. La opinión de la calificación de riesgo está disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos en la página web del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.

---

<sup>1</sup> Ver en los anexos el informe completo de la calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.



### **1.1.3 Costos de la emisión y su colocación.**

#### **Modificaciones realizadas: Se actualiza lo referente a la comisión de colocación del puesto de bolsa.**

- Derecho de inscripción del programa de emisiones y mantenimiento de este en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). De acuerdo con la circular de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), número PB11-2013 de fecha 19 de diciembre de 2013, la comisión por trámite de inscripción de una emisión o actualización de prospecto es de setecientos Dólares netos (US\$700.00).
- Derecho de registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Tiene un costo de 0.025% sobre el monto total autorizado de la emisión, el cual es por quince millones de Dólares (US\$15,000,000.00). El pago se debe realizar el mismo día en que la SIBOIF emita la certificación de Inscripción del programa de emisiones. Referencia legal: Artículo 4, numeral 4, inciso a), sub-inciso 1), ítem i). Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.
- Cuota anual por actualización del registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Equivalente a cien Dólares netos (US\$100.00). Referencia legal: Artículo 4, numeral 3. Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.
- Adicionalmente se cancelará un canon de US\$ 30.00 (Treinta Dólares netos) a la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) por registro de cada serie del programa de emisiones.
- Comisión de colocación a favor de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN):
  - a) 0.50% anual para series con plazo de hasta 299 días.
  - b) 0.30% superior a 299 días, fija para plazos superiores a 360 días.
  - c) 0.25% fija para series con plazos superiores a 720 días.
- Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del emisor. Esta comisión es equivalente al 0.95% sobre el monto colocado. Este cobro es anualizado para plazos menores a un año y flat o fijo para plazos de un año a más. Esta comisión será aplicable para todos los mecanismos de colocación autorizados por la BVN.



- Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del inversionista. Esta comisión es equivalente al 0.05% sobre el monto colocado. Este cobro es anualizado para plazos menores a un año y flat o fijo para plazos de un año a más. Esta comisión será aplicable para todos los mecanismos de colocación autorizados por la BVN.

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

## **1.2 Información sobre la emisión de acciones preferentes.**

### **1.2.1 Calificación de Riesgo.<sup>2</sup>**

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

La empresa Sociedad Calificadora de Riesgo, SC Riesgo, en base a información financiera auditada a diciembre de 2020 y no auditada a marzo de 2021, en sesión ordinaria número: 4052021 ratificada el día 22 de junio de 2021, acordó otorgar a la emisión de acciones preferentes del presente prospecto, la siguiente calificación de riesgo:

- **Nivel 3.** La calificación Nivel 3 se otorga a “Acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario”.
- **Perspectiva: En observación.** Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

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

De conformidad al artículo 24 de la Resolución N° CD-SIBOIF-579-2-ABR11-2009, “Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo”, la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a las acciones preferentes será actualizada con una frecuencia mínima de seis meses. La opinión de la calificación de riesgo estará disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos (página web) en las oficinas del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.

---

<sup>2</sup> Ver en los anexos el informe completo de la calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.



## 2 Información esencial.

### 2.1 Análisis estados financieros auditados 2018, 2019 y 2020.

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

#### 2.1.1 Índices financieros de liquidez.

##### Razón de Capital de Trabajo.

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

Liquidez	2018	2019	2020
Capital de Trabajo	C\$ (44,639,039)	C\$ 258,086,739	C\$(229,343,116)

Luego de haberse recuperado en 2019, en 2020 el capital de trabajo decrece y cierra en negativo, lo anterior es debido al efecto conjunto y simultáneo de la baja registrada en los activos circulantes (-11.5%; -C\$297MM) los cuales cierran 2020 registrando un saldo de C\$2,292.85MM y el alza registrada en los pasivos corrientes (+8.2%; C\$190.41MM) los cuales cierran 2020 registrando un saldo de C\$2,522.19MM.

En particular entre los pasivos corrientes se destacan los documentos por pagar los cuales registran un crecimiento del 75.7% (C\$248.64MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$575.70MM, como una de las cuentas que surte mayor efecto en el comportamiento del grupo de los pasivos corrientes y el resultado a la baja observado en la razón de capital de trabajo.

##### Razón de circulante.

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

Liquidez	2018	2019	2020
Razón de circulante	0.98	1.11	0.91



Al igual que la razón de capital de trabajo, la razón de circulante muestra una tendencia a la baja en 2020 y cierra el año registrando un saldo de 0.91 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$0.91 en activos corrientes para el pago de los pasivos corrientes.

### **Razón de prueba ácida.**

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

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

<b>Liquidez</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Razón de prueba ácida</b>	0.48	0.49	0.43

Al igual que las demás razones financieras de liquidez, la razón de prueba ácida tiende a la baja en el año 2020 y cierra el año registrando un múltiplo de 0.43 “veces”, si bien es cierto el indicador es menor que “1”, hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios los cuales en 2020 representan el 53.2% (C\$1,219.29MM) de los activos circulantes.

### **Razón de liquidez inmediata.**

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

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

Las disponibilidades de Agri-Corp están compuestas por el total que resulta de sumar el efectivo y los equivalentes de efectivo más los activos financieros mantenidos al vencimiento, sobre los activos totales de la compañía.



<b>Liquidez</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Liquidez Inmediata</b>	8.54%	9.83%	5.84%

En 2020 la razón de liquidez inmediata tiende a la baja, es decir que la compañía viene contando con una menor proporción de recursos líquidos en relación con los activos totales. En 2020 el indicador de liquidez inmediata es de 5.84 veces, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, posee C\$5.84 en efectivo o recursos líquidos para atender sus necesidades operativas.

### **Razón de Liquidez total.**

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

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

<b>Liquidez</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Liquidez Total</b>	0.80	0.78	0.67

En 2020 el resultado del indicador de liquidez total desciende a 0.67 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.67 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.

En 2020 el indicador de liquidez total tiende a la baja como resultado conjunto del aumento del 5.9% (C\$198.44MM) en los pasivos totales, los cuales al cierre de 2020 totalizan C\$3,568.55. Al cierre del año 2020 el 29.3% (C\$1,046.36MM) de los pasivos son de largo plazo y destinados a inversión en activos fijos (inmuebles, plantas y equipos), que no forman parte de la base de cálculo de los activos de intermediación pero que vendrán a potenciar y eficientizar la generación de ingresos y resultados de la compañía, lo que vendrá a robustecer los activos de intermediación. Asimismo, el 96% (C\$2,292.85MM) de la base de cálculo de los activos de intermediación son de corto plazo.



## 2.1.2 Índices financieros de rentabilidad.

### Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

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

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

Rentabilidad	2018	2019	2020
Return On Assets (ROA)	1.72%	0.52%	-0.71%

En 2020 la compañía muestra una baja en el indicador del ROA como resultado del efecto conjunto y adverso de dos factores.

- Baja en los resultados netos. En 2020 los resultados de la compañía decrecen -242.3% (-C\$53.10MM) y cierran el año registrando -C\$31.19MM. Una menor generación de utilidades provoca que el indicador del ROA tienda a la baja.
- Aumento en los activos totales. En 2020 los activos totales de la compañía crecieron 3.7% (C\$163.24MM) y cierran el año registrando C\$4,612.11MM. Un aumento en los activos significa que las utilidades disponibles se diluyan entre una base mayor de activos, lo que ocasiona que el indicador del ROA tienda a la baja.

### Rendimiento sobre el Capital (ROE).

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

Rentabilidad	2018	2019	2020
Return On Equity (ROE)	8.54%	2.25%	-3.04%



A diferencia de 2018 y 2019 cuando el ROE mostraba valores positivos, en 2020 y a pesar de la leve reducción observada en el patrimonio (lo que favorece al indicador) el indicador del ROE muestra una baja como resultado del deterioro observado en la capacidad de generación de utilidades.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del ROE:

- Baja en los resultados netos. En 2020 los resultados de la compañía decrecen -242.3% (-C\$53.10MM) y cierran el año registrando -C\$31.19MM. Una menor generación de utilidades provoca que el indicador del ROA tienda a la baja.
- Disminución en el patrimonio. En 2020 el patrimonio de la compañía decrece -3.3% (-C\$35.20MM) y cierra el año registrando un saldo de C\$1,043.56MM. Una baja en el patrimonio significa que las utilidades disponibles se diluyan entre una menor base patrimonial, lo que favorece al indicador del ROE.

### **Razón de margen bruto.**

La razón de utilidad bruta cuantifica la capacidad de la empresa para generar ingresos luego de cubrir su costo de ventas.

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

<b>Rentabilidad</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Margen Bruto</b>	19.85%	19.56%	17.65%

En los últimos tres años Agri-Corp reporta en promedio un margen de utilidad bruta de 19.02% de las ventas, es decir que, por cada cien Córdobas vendidos, el emisor cuenta en promedio con C\$19.02 en este periodo para atender todos sus gastos operativos.

A pesar del incremento observado en los ingresos por ventas, en el año 2020 el margen bruto registra una caída de 191 puntos base en relación con el periodo anterior, el movimiento a la baja en el margen bruto es debido al incremento en el costo de ventas, representado mayoritariamente en el costo de las importaciones de arroz en granza realizadas por la compañía.



A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del margen bruto:

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2020 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 12.5% (C\$652.06MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 5,867.55MM (C\$ 5,215.50MM en 2019). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de margen bruto.
- Aumento en el costo de ventas. El costo de ventas paso de representar el 80.44% de las ventas en 2019 a ser el 82.35% de estas en 2020, en términos absolutos este incremento en el costo de ventas representa un aumento de C\$636.29MM en el flujo que afecta directamente a la capacidad de generación de utilidades brutas de la compañía.

Un 82% (C\$524.53MM) de este aumento de C\$636.29MM en relación con el año anterior es debido al incremento observado en el volumen de los ingresos por ventas, mientras que el 18% (C\$111.76MM) restante de este aumento es debido al incremento en el costo (precios de compra de las granzas de arroz, principalmente, que depende de los precios internacionales del grano).

Como resultado de estas variaciones, se registra un aumento del 1.5% (C\$15.77MM) en las utilidades brutas las cuales cierran 2020 registrando C\$1,035.78MM (C\$1,020.00MM en 2019).

### **Razón de margen neto.**

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

<b>Rentabilidad</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Margen Neto</b>	1.06%	0.39%	-0.55%

En 2020, como resultado del incremento en los gastos, el margen neto desciende 94 puntos base (que en términos absolutos equivale a C\$53.11MM). Las pérdidas después de impuestos del año 2020 ascienden a -C\$31.19MM (+C\$21.92MM en 2019). El resultado de -0.55% para 2020 significa que por cada cien Córdobas en ventas, la compañía obtiene una pérdida de -C\$0.55, después de cubrir los costos y gastos.



### 2.1.3 Índices de endeudamiento.

#### Razón de endeudamiento bruto.

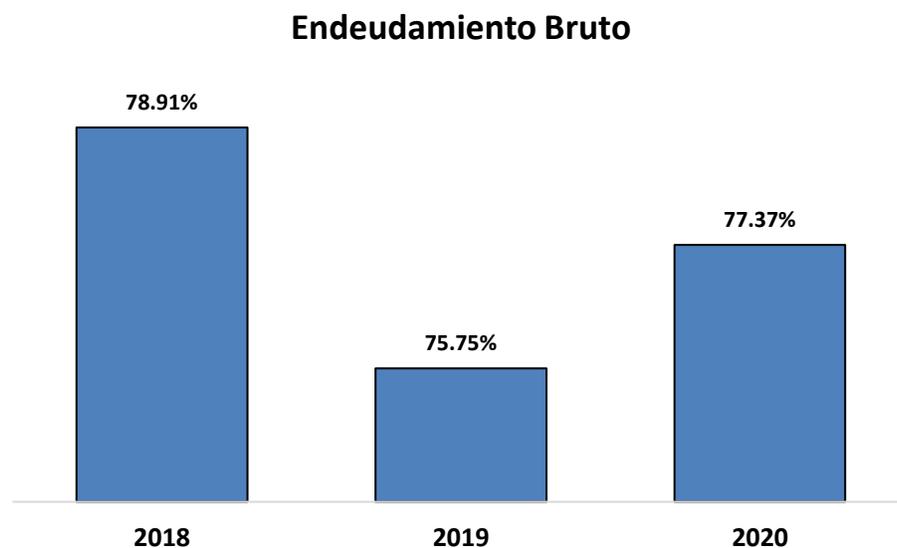
La razón de endeudamiento bruto es una medida que representa la participación de los Pasivos totales de la empresa sobre la posición financiera total (Activos totales), la cual se usa para determinar la participación relativa de los acreedores y proveedores externos de la empresa en la composición o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

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

Endeudamiento	2018	2019	2020
Endeudamiento Bruto	78.91%	75.75%	77.37%

En 2020, la razón de endeudamiento bruto de Agri-Corp & Subsidiarias muestra una tendencia al alza, es decir una tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas, en la financiación de los activos totales.

En el año 2020 el indicador de endeudamiento bruto asciende a 77.37%, es decir que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, C\$77.37 provienen o son financiados con fuentes externas.





### **Pasivo total a Patrimonio neto.**

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

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

<b>Endeudamiento</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Pasivo Total / Patrimonio neto</b>	3.74	3.12	3.42

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

A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo total a patrimonio neto.

- Aumento en los pasivos totales. En 2020 los pasivos totales crecen 5.9% (C\$198.44MM) y cierran el año acumulando un saldo de C\$3,568.55MM. El aumento en los pasivos totales ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de pasivos totales a patrimonio tienda al alza.
- Disminución en el patrimonio. En 2020 el patrimonio de la compañía decrece -3.3% (-C\$35.20MM) y cierra el año registrando un saldo de C\$1,043.56MM. Una baja en el patrimonio ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de pasivos totales a patrimonio tienda al alza.

### **Razón de endeudamiento financiero neto.**

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



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

<b>Endeudamiento</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Pasivo Financiero neto</b>	121.60%	77.33%	95.54%

El resultado de 95.54% obtenido en el año 2020 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en capital invertido, registra C\$95.54 en pasivos financieros netos de efectivo.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo financiero neto.

- Los pasivos financieros netos de efectivo crecen 21% (C\$316.23MM) y cierran el año 2020 totalizando un saldo de C\$1,847.78MM. El aumento en los pasivos financieros netos de efectivo favorece que el resultado del indicador de pasivo financiero neto tienda al alza.
- El capital invertido decrece -2.35% (-C\$46.45MM) y cierra el año acumulando un saldo de C\$1,934.07MM. La baja en el capital invertido favorece que el resultado del indicador de pasivo financiero neto tienda al alza.

#### **2.1.4 Índices de actividad.**

##### **Rotación de las cuentas por cobrar.**

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

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

<b>Actividad</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Rotación de las cuentas por cobrar</b>	9.73	12.87	13.26
<b>Días de cuentas por cobrar</b>	37	28	27



En los últimos tres (3) años, en promedio, la corporación recupera sus cuentas por cobrar 11.95 veces al año. Desde la perspectiva de los días de recuperación de las cuentas por cobrar, el índice promedio de los últimos tres (3) cierres fiscales es de 30 días, con tendencia a la baja, lo que indica una mejora o más pronta recuperación de las cuentas por cobrar.

2020 es el mejor año del último trienio en términos de recuperación de las cuentas por cobrar al obtener un indicador de 13.26 “veces” al año, que en términos de días significa un plazo (promedio) de recuperación de las cuentas por cobrar de 27 días durante el año 2020 (28 días en 2019).

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

### **Rotación de inventarios.**

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

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

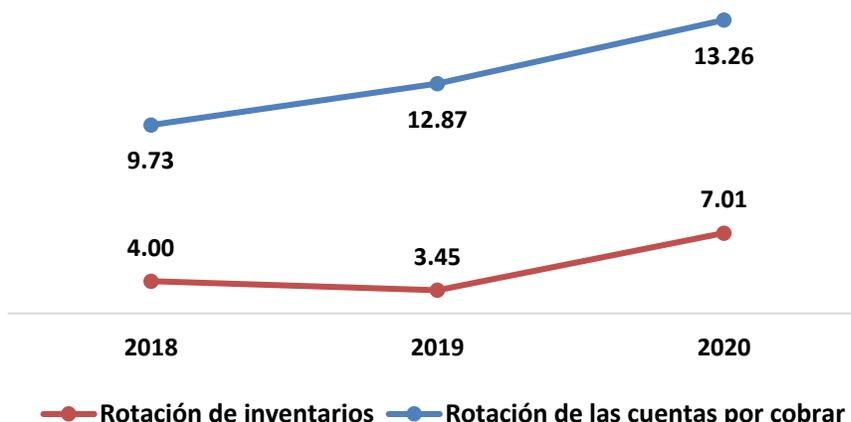
<b>Actividad</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Rotación de inventarios</b>	4.00	3.45	7.01
<b>Días de inventario</b>	90	104	51

En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de inventarios de 4.82 veces, es decir que en los últimos 3 años comercializa la totalidad de sus inventarios 4.82 veces al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de inventario el promedio es de 82 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales). 2020 es el año con los mejores resultados en términos de la rotación de inventarios. El valor de 7.01 veces significa que la compañía rota sus inventarios cada 51 días (104 días en 2019).

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



### Ratios de Actividad



### Rotación del activo fijo.

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

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

Actividad	2018	2019	2020
Rotación del activo fijo	6.71	4.37	3.57
Días de rotación del activo fijo	53.66	82.30	100.96

En los últimos tres años, en promedio, Agri-Corp mantiene en promedio una razón de rotación de activos fijos de 4.88 veces las ventas, es decir, las ventas anuales netas en promedio representan 4.88 veces el saldo en los inmuebles, plantas y equipos, la tendencia en el resultado del indicador en los últimos tres años es a la baja (lo que significa más “días” para rotar o recuperar los activos fijos).

A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo fijo.

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2020 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 12.5% (C\$652.06MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 5,867.55MM (C\$ 5,215.50MM en 2019). El aumento en los ingresos por ventas favorece positivamente (alza en el múltiplo, baja en la cantidad de días) al comportamiento de la razón de rotación del activo fijo.



- Aumento en el activo fijo promedio. En 2020 el activo fijo promedio, neto de depreciación aumenta 38% (C\$453.33MM) y en 2020 promedia un saldo de C\$1,645.6MM. El aumento en los activos fijos afecta negativamente (baja en el múltiplo, alza en la cantidad de días) al comportamiento de la razón de rotación del activo fijo.

Podemos observar que, a pesar del incremento en los ingresos por ventas, la base de activos fijos también crece, el efecto conjunto de estas variables en la base de cálculo ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de rotación del activo fijo tienda a la baja, o lo que es lo mismo a un mayor número de días para su recuperación, pasando de 82.3 días en 2019 a 100.96 días en 2020.

### **Rotación del activo total.**

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

<b>Actividad</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Rotación del activo total</b>	1.62	1.32	1.30
<b>Días de rotación del activo total</b>	222	273	278

En los últimos tres (3) cierres fiscales, en promedio, Agri-Corp mantiene un índice de rotación del activo total de 1.41 veces, es decir, mantiene ventas anuales que en promedio representan 1.41 veces (141%) de los activos totales. A continuación, un resumen del comportamiento en 2020 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo total.

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2020 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 12.5% (C\$652.06MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 5,867.55MM (C\$ 5,215.50MM en 2019). El aumento en los ingresos por ventas favorece positivamente (alza en el múltiplo, baja en la cantidad de días) al comportamiento de la razón de rotación del activo fijo.
- Aumento en los activos totales. En 2020 los activos totales de la compañía crecieron 3.7% (C\$163.24MM) y cierran el año registrando C\$4,612.11MM. Un aumento en los activos significa mayores requerimientos de volúmenes de ingresos por ventas para su recuperación, lo cual afecta negativamente (baja en el múltiplo, alza en la cantidad de días) al comportamiento de la razón de rotación del activo total.



Si bien es cierto un mayor volumen de activos totales le permite a la compañía una mejor capacidad tanto operativa como financiera, también provoca que el indicador de la rotación del activo total tienda a la baja en 2020, a pesar del crecimiento observado en las ventas.

Podemos observar que, a pesar del incremento en los ingresos por ventas, la base de activos totales también crece, el efecto conjunto de estas variables en la base de cálculo ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de rotación del activo total tienda a la baja, o lo que es lo mismo a un mayor número de días para su recuperación, pasando de 273 días en 2019 a 278 días en 2020.

## **2.2 Análisis de los estados financieros internos a junio 2021.**

**Modificaciones realizadas: Se actualiza el análisis de los estados financieros internos con información al 30 de junio de 2021.**

### **2.2.1 Índices financieros de liquidez.**

#### **Razón de Capital de Trabajo.**

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

<b>Liquidez</b>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
<b>Capital de Trabajo</b>	C\$ 118,732,943	-C\$ 241,255,211

Luego de haberse recuperado en junio 2020, en junio 2021 el capital de trabajo decrece y cierra en negativo, lo anterior es debido al efecto conjunto y simultáneo de la baja registrada en los activos circulantes y el alza registrada en los pasivos corrientes, ambos movimientos son adversos para el resultado del indicador.

#### **Razón de circulante.**

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



<b>Liquidez</b>	jun-20	jun-21
<b>Razón de circulante</b>	1.05	0.90

Al igual que la razón de capital de trabajo, la razón de circulante muestra una tendencia a la baja en junio 2021 en relación con junio 2020 y cierra el primer semestre del año 2021 registrando un saldo de 0.90 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$0.91 en activos corrientes para el pago de los pasivos corrientes.

### **Razón de prueba ácida.**

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

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

<b>Liquidez</b>	jun-20	jun-21
<b>Razón de prueba ácida</b>	0.58	0.51

Al igual que las demás razones financieras de liquidez, la razón de prueba ácida tiende a la baja en junio 2021 y cierra el primer semestre del año 2021 registrando un múltiplo de 0.51 “veces”, si bien es cierto el indicador es menor que “1”, hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios los cuales en junio 2021 representan el 44.15% (C\$1,014.11MM) de los activos circulantes.

### **Razón de liquidez inmediata.**

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

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



Las disponibilidades de Agri-Corp están compuestas por el total que resulta de sumar el efectivo y los equivalentes de efectivo más los activos financieros mantenidos al vencimiento, sobre los activos totales de la compañía.

<b>Liquidez</b>	jun-20	jun-21
<b>Liquidez Inmediata</b>	4.56%	5.52%

En junio 2021 la razón de liquidez inmediata tiende al alza, es decir que la compañía viene contando con una mayor proporción de recursos líquidos en relación con los activos totales. Al cierre del primer semestre del año 2021 el indicador de liquidez inmediata es de 5.52%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, posee C\$5.52 en efectivo o recursos líquidos para atender sus necesidades operativas.

#### **Razón de Liquidez total.**

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

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

<b>Liquidez</b>	jun-20	jun-21
<b>Liquidez Total</b>	0.62	0.61

En junio 2021 el resultado del indicador de liquidez total es de 0.61 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.61 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.



## 2.2.2 Índices financieros de rentabilidad.

### Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

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

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

Rentabilidad	jun-20	jun-21
Return On Assets (ROA)	-0.05%	-0.59%

A junio 2021 el resultado del indicador del ROA tiene a la baja en 54 puntos base en relación con junio 2020, el valor de -0.59% obtenido en junio 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, obtiene una pérdida de -C\$0.59.

### Rendimiento sobre el Capital (ROE).

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

Rentabilidad	jun-20	jun-21
Return On Equity (ROE)	-0.19%	-2.45%

A junio 2021 el resultado del indicador del ROE tiende a la baja en 226 puntos base en relación junio 2020, el valor de -2.45% obtenido en junio 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en patrimonio, obtiene una pérdida de -C\$2.45.



### Razón de margen bruto.

La razón de utilidad bruta cuantifica la capacidad de la empresa para generar ingresos luego de cubrir su costo de ventas.

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

<b>Rentabilidad</b>	jun-20	jun-21
<b>Margen Bruto (Acumulado ultimos 12 meses)</b>	18.92%	17.24%

En junio 2021 el resultado del indicador de margen bruto tiende a la baja en 168 puntos base en relación con junio 2020, el valor de 17.24% obtenido en junio 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene C\$17.24 en resultados brutos o luego de cubrir el costo de ventas.

### Razón de margen neto.

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

<b>Rentabilidad</b>	jun-20	jun-21
<b>Margen Neto (Acumulado ultimos 12 meses)</b>	-0.03%	-0.42%

En junio 2021, en relación con junio 2020, como resultado del incremento en los gastos, el margen neto desciende 38 puntos base, el valor de -0.42% obtenido en junio 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos, obtiene un resultado neto negativo (pérdida neta) de -C\$0.42.



### 2.2.3 Índices de endeudamiento.

#### Razón de endeudamiento bruto.

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

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

Endeudamiento	jun-20	jun-21
Endeudamiento Bruto	75.13%	76.75%

En junio 2021 el resultado del indicador de margen bruto tiende al alza en relación con el valor registrado en junio 2020, el valor de 76.75% obtenido en junio 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en activos totales, C\$76.75 son fondeados o provienen de fuentes externas.

#### Pasivo total a Patrimonio neto.

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

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

Endeudamiento	jun-20	jun-21
Pasivo Total / Patrimonio	3.02	3.30

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



El valor de 3.30 veces obtenido en junio 2021 significa que los pasivos totales de la compañía representan o constituyen 3.3 veces el patrimonio neto de estas.

### **Razón de endeudamiento financiero neto.**

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

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

<b>Endeudamiento</b>	jun-20	jun-21
<b>Pasivo Financiero neto / Capital invertido</b>	74.20%	74.30%

En comparación con junio 2020, a junio 2021 la razón de pasivo financiero neto a capital invertido permanece relativamente constante. El valor de 74.30% obtenido en junio 2021 significa que los pasivos financieros netos de efectivo representan o constituyen el 74.30% del capital invertido de la compañía.

### **2.2.4 Índices de actividad.**

#### **Rotación de las cuentas por cobrar.**

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

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



Actividad	jun-20	jun-21
Rotación de las cuentas por cobrar	8.58	13.72
Días de cuentas por cobrar	42	26

A junio 2021 la compañía muestra una mejora o recuperación en su razón de rotación de las cuentas por cobrar en relación con junio 2020, el valor de 13.72 veces obtenido en junio 2021 significa que la compañía “rota” o recupera sus cuentas por cobrar 13.72 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 26 días.

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

### Rotación de inventarios.

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

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

Actividad	jun-20	jun-21
Rotación de inventarios	4.15	5.61
Días de inventario	87	64

A junio 2021 la compañía muestra un deterioro en su razón de rotación de inventarios en relación con junio 2020, el valor de 5.61 veces obtenido en junio 2021 significa que la compañía “rota” o recupera sus cuentas por cobrar 5.61 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 64 días.

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



### **Rotación del activo fijo.**

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

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

<b>Actividad</b>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
<b>Rotación del activo fijo</b>	4.3	3.8
<b>Días de rotación del activo fijo</b>	84	96

A junio 2021 la compañía muestra un deterioro en su razón de rotación del activo fijo en relación con junio 2020, el valor de 3.8 veces obtenido en junio 2021 significa que la compañía “rota” o recupera sus cuentas por cobrar 3.8 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 96 días (84 días en junio 2020).

### **Rotación del activo total.**

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

<b>Actividad</b>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
<b>Rotación del activo total</b>	1.36	1.41
<b>Días de rotación del activo total</b>	264	255

A junio 2021 la compañía muestra una mejora o recuperación en su razón de rotación del activo total en relación con junio 2020, el valor de 1.41 veces obtenido en junio 2021 significa que la compañía “rota” o recupera sus activos totales 1.41 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de 255 días.



### 3 Información sobre la empresa emisora.

#### 3.1 Propiedades, plantas y equipos.

**Modificaciones realizadas:** Se actualiza el detalle de los inmuebles, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2020 según cifras auditadas y el detalle de las pólizas de seguro contratadas para el año 2021.

Al 31 de diciembre del 2020, según cifras de los estados financieros auditados de Agri-Corp y sus subsidiarias, el valor en libros de los Inmuebles, plantas y equipos, netos de depreciación representa el 39.72% de los activos totales, y se componen de la siguiente manera:

Corporación Agrícola, S.A.  
Detalle de los Inmuebles, Plantas y Equipos al 31 de Diciembre 2020\*

Tipo de Activo	Valor en libros al 31.12.2019	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31.12.2020	Porcentaje de participación (Valor en libros)
Edificios e instalaciones	C\$ 608,064,496	C\$ 488,226	C\$ -	C\$ 73,045,968	C\$ (19,683,581)	C\$ 661,915,109	36.14%
Maquinaria y equipos de fabricación	C\$ 321,491,393	C\$ 64,972,771	C\$ (34,257)	C\$ 37,759,932	C\$ (28,868,582)	C\$ 395,321,257	21.58%
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	C\$ 24,676,962	C\$ 1,546,561	C\$ (259)	C\$ 5,512,136	C\$ (9,764,207)	C\$ 21,971,193	1.20%
Mobiliario y equipo de oficina	C\$ 3,344,143	C\$ 18,361,918	C\$ -	C\$ (11,681,806)	C\$ (2,141,503)	C\$ 7,882,752	0.43%
Mejoras al terreno	C\$ 11,046,693	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ (343,024)	C\$ 10,703,669	0.58%
Herramientas y encerres	C\$ 2,604,680	C\$ 12,235,031	C\$ -	C\$ -	C\$ (687,470)	C\$ 14,152,241	0.77%
Otros activos fijos	C\$ 17,198,528	C\$ 3,935,914	C\$ -	C\$ 14,066,941	C\$ (4,255,791)	C\$ 30,945,592	1.69%
Equipos de computo	C\$ 3,821,053	C\$ 8,243,845	C\$ (2,766)	C\$ 39,087	C\$ (2,953,258)	C\$ 9,147,961	0.50%
Mejoras a propiedades arrendadas	C\$ 675,889	C\$ 3,870,752	C\$ -	C\$ 795,412	C\$ (476,115)	C\$ 4,865,938	0.27%
Terrenos	C\$ 402,909,770	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 402,909,770	22.00%
Construcciones en proceso	C\$ 63,650,905	C\$ 191,878,453	C\$ (7,284,028)	C\$ 23,647,904	C\$ -	C\$ 271,893,234	14.84%
<b>Totales</b>	<b>C\$ 1,459,484,512</b>	<b>C\$ 305,533,471</b>	<b>C\$ (7,321,310)</b>	<b>C\$ 143,185,574</b>	<b>C\$ (69,173,531)</b>	<b>C\$ 1,831,708,716</b>	<b>100.00%</b>

\* Cifras auditadas

Corporación Agrícola cuenta con una casa matriz corporativa ubicada en Managua, además para la distribución de sus diferentes líneas de productos cuenta con cuatro (4) plantas industriales de arroz, tres (3) centros de distribución, una (1) planta procesadora de sal, dos (2) centros de secado y almacenamiento y una (1) planta productora de huevos avícolas para consumo humano.

Al cierre del año 2020, la Corporación posee seguros sobre activos fijos hasta por un monto total asegurado de U\$138.27 millones, saldo que incluye pólizas de seguro de riesgo de incendios a activos fijos, póliza de violencia política y pólizas de vehículos, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:



## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2021.

DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGURADA	OBSERVACIONES
<b>PÓLIZA DE INCENDIO MERCADERÍA</b>				
MERCADERÍA EN PLANTELES Y BODEGAS	Todo Riesgo de pérdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo: incendio, rayo y/o Explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros, (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.	Inventarios	\$ 3,000,000.00	Deducibles a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno b. Riesgos de la Naturaleza: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro, se entiende por rubro afectado los detallados a continuación: 1. Edificios y Mejoras Locativas 2. Muros y/u otras obras exteriores 3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc 4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados. NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro. c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 30% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.
		Inventarios	\$ 550,000.00	
		Inventarios	\$ 550,000.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 3,400,000.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 170,000.00	
		Inventarios	\$ 12,500.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 410,500.00	
Inventarios	\$ 250,000.00			
	<b>\$ 8,343,000.00</b>			
MERCADERÍA EN CENTROS INDUSTRIALES	Todo Riesgo de pérdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo: incendio, rayo y/o Explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros, (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia) Robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.	Inventarios	\$ 1,500,000.00	Deducibles: a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno b. Riesgos de la Naturaleza: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro, se entiende por rubro afectado los detallados a continuación: 1. Edificios y Mejoras Locativas 2. Muros y/u otras obras exteriores 3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc 4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados. NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro. c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. d. Tumultos Populares: 30% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00. e. Robo por Forzamiento: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta a un mínimo de \$ 500.00 f. Transporte Incidental: 10% del traslado con un mínimo de \$500.00 g. Terrorismo: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 912,779.70	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 835,424.60	
		Inventarios	\$ 9,500,000.00	
		Inventarios	\$ 5,000,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 280,392.57	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 334,914.42	
		Inventarios	\$ 1,500,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 266,969.53	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 345,337.51	
		Inventarios	\$ 4,500,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 50,517.34	
		Inventarios	\$ 1,500,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 55,872.02	
Inventarios	\$ 280,000.00			
	<b>\$ 26,862,207.69</b>			
MERCADERÍA EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN	Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a la mercadería de los Centros de distribución que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica; ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos, tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia, robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea y cualquier otro riesgo que no encuentre excluido en las condiciones generales del seguro todo riesgo de incendio.	Mercadería	\$ 4,800,000.00	a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno b. Riesgos de la Naturaleza: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro, se entiende por rubro afectado los detallados a continuación: 1. Edificios y Mejoras Locativas 2. Muros y/u otras obras exteriores 3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc 4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados. NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro. c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. d. Bienes en tránsito: 10% del traslado con un mínimo de \$1,000.00 e. Robo por forzamiento: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00.
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 40,444.11	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 382,769.22	
		Mercadería	\$ 1,146,669.95	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 89,483.64	
		Mercadería	\$ 1,705,090.19	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 10,972.41	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 72,142.62	
	<b>\$ 8,247,572.14</b>			
MERCADERÍA EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN NEJAPA	Todo riesgo de pérdida o daños físicos que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos impetuosos, granizo, inundación, daño por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lockout) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrames de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones generales del seguro de todo riesgo de incendio.	Edificio	\$ 9,036,868.68	Deducibles a. Incendios, rayo y explosión: Ninguno b. Riesgo de la naturaleza y/o catastróficos, tales como terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales y extensión de cobertura: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro. Se entiende por "Rubro Afectado", los detallados a continuación: Rubro 1: Edificio y mejoras locativas. Rubro 2: Muros y/u otras obras exteriores. Rubro 3: Bienes fluctuantes, mercadería, inventarios, Productos en Proceso, Productos terminado, etc. Nota: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro. c. Tumultos populares, huelgas, disturbios laborales, paros (lockout) y daños maliciosos, así como el incendio, explosión y pillaje o saqueo originado por estos fenómenos: 30% sobre toda y cada pérdida, sujeta a un mínimo de \$ 500.00. d. Terrorismo: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00. e. Responsabilidad Civil: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida y/ daño, sujeto a un mínimo de \$ 500.00 f. Remoción de escombros: aplica el deducible de la cobertura afectada.
		Activos Fijos	\$ 871,535.11	
			\$ 9,908,403.79	



## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2021.

PÓLIZA DE INCENDIO ACTIVOS FIJOS			
<b>ACTIVOS FIJOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHAGÜITILLO</b>  Todo Riesgo de pérdida física o daño material causados directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la clausula 5a de las condiciones generales de la póliza Todo Riesgo de daño Físico. -Bienes en Tránsito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electrónico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual	Nave Principal	\$ 1,950,849.68	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: * Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumullos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. g. Para los Demás Riesgos: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de US\$500.00 (Quinientos dólares USA Netos). h. Rotura de maquinaria: 20% sobre el valor de cada pérdida, sujeta a un mínimo de US 500. i. Responsabilidad Civil no contractual: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta a un mínimo de US 500.00 aplicable a Daños Materiales.
	Dos Montacargas Electricos	\$ 88,476.89	
	Material de Empaque	\$ 11,581.88	
	Repuestos	\$ 4,377.68	
	Maquinaria	\$ 14,906.48	
	Material de Empaque	\$ 54,092.50	
	Calle interna adoquinada	\$ 87,083.90	
	Tendido Eléctrico a Media tensión	\$ 5,355.00	
	Cerco Perimetral	\$ 35,294.40	
	Tanque Plástico	\$ 525.00	
	Pozo artesiano	\$ 18,300.00	
	Cisterna de almacenamiento	\$ 1,080.00	
	Caseta de Vigilancia	\$ 11,817.60	
	Bodega antigua taller	\$ 34,557.38	
Comedor, vestidores y serv	\$ 121,600.00		
Caseta Bicicletas	\$ 18,967.20		
	\$ 2,458,865.59		
<b>ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL SAN ISIDRO</b>  Todo Riesgo de pérdida física o daño material causados directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la clausula 5a de las condiciones generales de la póliza Todo Riesgo de daño Físico. -Bienes en Tránsito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual	Edificio (obras civiles)	\$ 886,144.89	
	Mobiliario y Equipo	\$ 39,238.28	
	Maquinaria y Equipo	\$ 2,044,683.77	
	Estructura de Banda Transportadora	\$ 137,032.94	
	Cadena de Arrastre pase de 4"	\$ 8,645.87	
	\$ 3,115,745.75		
<b>ACTIVOS FIJOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHICHIGALPA</b>  Todo Riesgo de pérdida física o daño material causados directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la clausula 5a de las condiciones generales de la póliza Todo Riesgo de daño Físico. -Bienes en Tránsito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual	Edificio	799,473.75	
	Mobiliario y Equipo	46,788.14	
	Maquinaria y Equipo	941,290.31	
	Otros Bienes	48,620.36	
		\$ 1,836,172.56	



## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2021.

DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGURADA	OBSERVACIONES
ACTIVOS HIJOS CENTRO INDUSTRIAL TIPTAPA	<p>Todo Riesgo de pérdida física o daño material causados directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la cláusula 5a de las condiciones generales de la póliza Todo Riesgo de daño físico.</p> <p>Bienes en Tránsito</p> <p>Robo por Forzamiento y/o Asalto</p> <p>Daño a equipo Electrónico - Rotura de Maquinaria</p> <p>Responsabilidad Civil no Contractual</p>	Caseta de control	\$ 4,194.00	<p>a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno.</p> <p>b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, incluyendo Mejoras.</li> <li>• 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles e Enseres.</li> <li>• 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales.</li> </ul> <p>c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada.</p> <p>d. Bienes en tránsito: 20% en toda y cada pérdida sobre el valor del embarque.</p> <p>e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos).</p> <p>f. Equipo Electrónico:</p> <p>*Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO.</p> <p>* Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p>
		Oficina de báscula	\$ 4,473.30	
		Oficina de compras	\$ 19,663.80	
		Oficina Laboratorio y cuarto	\$ 19,131.80	
		Caseta de máq prelimpiadora 1	\$ 33,576.60	
		Bodega PT, dársena de carga y	\$ 576,756.79	
		Dormitorio, taller de	\$ 177,471.03	
		Pila de concreto reforzado para	\$ 1,500.30	
		Mobiliario y equipos de oficinas	\$ 53,088.00	
		Maquinarias y equipos de la	\$ 2,615,819.00	
		Otros bienes	\$ 266,028.17	
		Bodega de insumos y anexo a	\$ 64,885.00	
		Losa de concreto armado para	\$ 251,990.01	
		tanque de almacenamiento de	\$ 1,100.00	
Cerca de madera (frontal) y porton	\$ 14,107.52			
Maquinaria y equipo industrial	\$ 222,729.33			
	\$ 4,326,514.65			
ACTIVOS HIJOS MANAGUA OFICINA CENTRAL Y CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MANAGUA	<p>Todo Riesgo de pérdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo: incendio, rayo y/o Explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros, (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.</p>	Mobiliario y Equipos	\$ 2,765,067.62	<p>Deducibles</p> <p>a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno</p> <p>b. Riesgos de la Naturaleza: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro, se entiende por rubro afectado los detallados a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificios y Mejoras Locativas</li> <li>2. Muros y/u otras obras exteriores</li> </ol> <p>3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc</p> <p>4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados.</p> <p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Demás Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc.: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p> <p>d. Robo por forzamiento: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeto a un mínimo de \$ 250.00</p> <p>e. Bienes en tránsito: 10% del traslado con un mínimo de \$1,000.00</p> <p>f. Terrorismo: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo de \$ 1,000.00</p>
		Otros Bienes	\$ 121,248.57	
		Maquinaria y Equipo	\$ 14,577.59	
		Gastos Fijo Declarados	\$ 2,523,217.23	
			\$ 5,424,111.01	
ACTIVOS HIJOS CENTRO INDUSTRIAL CHINANDEGA	<p>Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y bonifarios del Centro Insutrial Chinandega, Centro de Distribución Managua Agricorp Central, que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica; ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos, tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no encuentre excluido en las condiciones generales del seguro todo riesgo de incendio.</p>	Edificio	\$ 1,372,439.00	<p>Deducibles:</p> <p>a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno</p> <p>b. Riesgos de la Naturaleza: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro, se entiende por rubro afectado los detallados a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificios y Mejoras Locativas</li> <li>2. Muros y/u otras obras exteriores</li> </ol> <p>3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc</p> <p>4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados.</p> <p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Demás Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc.: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p> <p>d. Gastos Fijos Declarados: 07 días de espera</p> <p>e. Robo por Forzamiento: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeto a un mínimo de \$ 250.00</p> <p>f. Bienes en tránsito (Transporte incidental) : 10% del traslado con un mínimo de \$500.00</p> <p>g. Terrorismo: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00</p> <p>h. Responsabilidad Civil: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida y/o daño sujeto a un mínimo de \$ 500</p> <p>i. Riesgo inherente a equipo electrónico: incluyendo cobertura de altas y bajas de voltaje: 10% sobre toda y cada pérdida sujeto a un mínimo de \$ 500</p> <p>j. Equipo Móvil y/o Portátil: 10% en toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00</p> <p>k. Riesgo Inherente a Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00</p>
		Otros Bienes	\$ 248,850.65	
		Mobiliario y Equipos	\$ 508,602.74	
		Maquinaria y Equipo	\$ 4,596,031.00	
		Edificio	\$ 994,664.65	
		4 Silos GSI	\$ 1,300,000.00	
		Maquinaria y Equipo	\$ 2,722,921.27	
		Edificio	\$ 118,326.00	
		Maquinaria y Equipo	\$ 6,744.46	
		Edificio	\$ 60,450.00	
		Edificio	\$ 76,365.50	
		Maquinaria y Equipo	\$ 11,186.38	
		Edificio	\$ 21,496.50	
		Edificio	\$ 269,487.30	
		Edificio	\$ 561,512.18	
		Maquinaria y Equipo	\$ 47,297.42	
		Edificio	\$ 1,069,978.07	
Maquinaria y Equipo	\$ 4,122,804.89			
	\$ 18,109,158.01			
ACTIVOS HIJOS PLANTA ACEITERA AGRI-OIL	<p>Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y bonifarios del Centro Insutrial Chinandega, Centro de Distribución Managua Agricorp Central, que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica; ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos, tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia) y cualquier otro riesgo que no encuentre excluido en las condiciones generales y en los documentos que forman parte integrante del seguro.</p>	Edificio	1,233,600.00	<p>Deducibles</p> <p>a. Incendio, rayo y explosión: Ninguno.</p> <p>b. Riesgos de la naturaleza y/o catastróficos, tales como terremoto, temblor y/o erupción volcánica; ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos; granizo; inundación, daños por agua o maremoto; pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales y extensión de cobertura: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro. Se entiende por "Rubro Afectado", los detallados a continuación:</p> <p>Rubro 1: Edificio y mejoras locativas. Rubro 2: Muros y/u otras obras exteriores.</p> <p>Rubro 3: Bienes Fijos: Maquinaria, Equipo, Mobiliario, etc.</p> <p>Rubro 4: Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en Proceso, Productos Terminados, etc.</p> <p>Nota: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Tumultos populares, huelgas, disturbios laborales, paros (lockout) y daños maliciosos, así como el incendio, explosión y pillaje o saqueo originado por estos fenómenos: 30% sobre toda y cada pérdida, sujeta a un mínimo de \$500.00.</p> <p>d. Demás riesgos: 20% de la pérdida con un mínimo de \$500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p> <p>e. Rotura de Maquinaria: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$500.00.</p> <p>f. Explosión de Caldera: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$500.00. c. Equipo electrónico: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$250.00. exento para altas y bajas para el cual será el 30% sobre toda y cada</p>
		Gastos	122,576.13	
		Mercadería Reportable	220,000.00	
		Mercadería Fija	30,000.00	
			\$ 1,606,176.13	



DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGURADA	OBSERVACIONES
<b>PÓLIZA DE VIOLENCIA POLÍTICA</b>				
SEGURO DE GUERRA Y VIOLENCIA POLÍTICA	<p>Esta es una póliza de riesgo nombrado y cubre única y exclusivamente los riesgos abajo mencionados, en base a los términos y condiciones estipulados en las condiciones generales de la presente póliza y demás cláusulas y adendas que formen parte integral de la misma.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actos de terrorismo o sabotaje.</li> <li>• Daño mal intencionado.</li> <li>• Disturbios, huelgas, conmoción civil.</li> <li>• Invasión, actos de enemigos extranjeros, actos hostiles (ya sea que exista una declaración de guerra o no, guerra civil, rebelión, revolución, golpe de estado, insurrección o amotinamiento).</li> <li>• Interrupción de negocios (Gastos Fijos).</li> </ul>	Inventario, Edificios y Bodegas, Maquina y Equipos y otros bienes	\$ 108,912,231.54	<p><u>Límite máximo de responsabilidad a primera pérdida:</u> US 10,000,000.00 este límite es aplicable por ocurrencia, en el agregado anual y por periodo.</p> <p>Este límite opera de forma indistinta para los daños materiales causados a todos los bienes asegurados e interrupción de negocios (gastos fijos), y durante la vigencia de la misma. Lo anterior significa que, el límite máximo de responsabilidad de la compañía al momento en que se vean afectados todos los bienes declarado en la póliza en un mismo evento, ocurrencia, por el mismo periodo y durante de la vigencia de la misma no excederá de US 10,000,000.00.</p> <p><u>Deducibles:</u> a) Daño material \$ 10,000.00 en toda y cada pérdida. b) Interrupción de negocios: 7 días.</p> <p><u>Otras condiciones:</u> a) CL 370 Cláusula de exclusión de contaminación radioactiva. b) CL 380 Cláusula de exclusión del ataque cibernético de insitituto. c) Cláusula de 72 horas - LMA 5193 d) No aplica la cláusula de proporción indemnizable para variaciones que no excedan del 10% de los valores totales.</p>
<b>PÓLIZA DE VEHÍCULOS</b>				
SEGURO DE AUTOMÓVILES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsabilidad civil del conductor por muerte o lesiones a pasajeros.</li> <li>• Gastos médicos</li> <li>• Colisiones más robo total o parcial a consecuencia de robo total.</li> <li>• Rotura de Vidrios</li> <li>• Desordenes Públicos.</li> <li>• Riesgos catastróficos</li> <li>• Estesión territorial</li> <li>• Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a una persona</li> <li>• Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a dos o más personas.</li> <li>• Responsabilidad civil obligatoria por daños materiales causados a terceras personas.</li> <li>• Daños malicioso ejecutados por personas distintas al seguro y/o beneficiario actuando intencional directamente sin ánimo de lucro causando daños al vehículo asegurado.</li> </ul>	Flota Vehicular conformada por: a. 1 Automóvil Suzuki b. 1 Automóvil Hyundai c. 40 Camiones Hino d. 2 Camiones Hyundai e. 1 Camión KIA f. 1 Camión Mitsubishi g. 1 Camioneta Audi h. 1 Camioneta Chevrolet i. 1 Camioneta Isuzu j. 2 Camionetas Mercedes Benz k. 1 Camioneta Mitsubishi  l. 6 Camionetas Toyota m. 1 Microbus Toyota n. 6 Motocicletas Honda o. 1 Rastra Mercedes Benz	1,116,898.40	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eximir de inspeccion a los vehículos ya incluidos en la póliza</li> <li>2. Cláusula especial de Modificaciones</li> <li>3. Cláusula de errores y emisiones no intencionales</li> <li>4. Cláusula especial para cubrir Riesgo por rayo</li> <li>5. Cláusula de cancelacion</li> <li>6. Cláusula de Taller elegido</li> <li>7. Cláusula para licencia vencida (maximo 3 meses)</li> <li>8. Adenda Renta de Vehculo</li> <li>9. Disminucion de deducible en cobertura de robo</li> <li>10. Cláusula especial de atencion y liquidacion de Reclamos</li> <li>11. Gastos de Salvamento</li> <li>12. Cláusula de cobertura automatica para nuevas adquisiciones</li> <li>13. Clausula especial de cobertura de remolque</li> <li>14. Deducible cero, aplica unicamente cuando el asegurado es declarado no culpable del siniestro por las autoridades de transito.</li> <li>15. Cláusula para transitar por caminos no autorizados</li> <li>16. Responsabilidad Civil Cruzada</li> <li>17. Cláusula de Calcomanias</li> <li>18. Asistencia legal preliminar</li> </ol>
SEGURO DE AUTOMÓVILES LÍMITE ÚNICO COMBINADO (LUC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampara la responsabilidad cicial legal que pueda derivarse contra la persona que conduzca el vehiculo asegurado, con autorización del asegurado, como consecuencia de daños materiales en bienes propiedad de terceros, así como lesiones corporales incluyendo la muerte casudad a terceras personas.</li> <li>• La indemnización bajo esta cobertura no excederá el límite de US 50,000.00 que es la suma asegurada máxima combinada y agotable por siniestro y/o vigencia ampara esta póliza, monto que se aplicará cuando se vaya agotando el límite individual establecido para cada vehiculo detallado en el certificado de renovación de la póliza de automóvil #02B64343.</li> </ul>	Flota Vehicular conformada por los detallados en la póliza 02B64343.	50,000.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por límite combinado se entiende la suma de las responsabilidades nacidas de un mismo accidente de tránsito que hubiere provocado lesiones o la muerte de una o varias personas o daños materiales en bienes propiedad de terceros.</li> <li>• Esta póliza no contempla deducible.</li> <li>• Forman parte integrante de este contrato: a) Las condiciones generales y adendas de la póliza 02B64343. b) Los listados que describen lo vehículos de la póliza 02B64343.</li> </ul>
<b>PÓLIZA DE RIESGO DE CONSTRUCCIÓN</b>				
SEGURO DE CONSTRUCCIÓN PLANTA ELÉCTRICA BIOMASA	Construcción de obras civiles y montaje de equipos propios de una planta biomasa de con generación de energía.	Maquinaria y Equipos más Obras Civiles por construcción e intalación de la planta eléctrica.	\$ 5,605,017.00	<p><u>Deducibles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todo Riesgo de obra civil y montaje: \$1,500.00en toda y cada pérdida.</li> <li>- Temblor, terremoto y erupción volcánica: 2% de la suma asegurada verificada al momento del siniestro, con mínimo de \$1,500.00 en toda y cada pérdida.</li> <li>- Ciclón, huracán, tempestad e inundación: 2% de la suma asegurada verificada al momento del siniestro, con mínimo de \$1,500.00 en toda y cada pérdida.</li> <li>- Mantenimiento, visitas: \$1,500.00en toda y cada pérdida.</li> </ul>
<b>OTRAS PÓLIZAS</b>				
FILDELIDAD	<p>Convenio I: Deshonestidad de los empleados a) Por empleado, evento y/o vigencia US 50,000.00</p> <p>Convenio II Pérdida Dentro del Local US 30,000.00</p> <p>Convenio III Pérdida Fuera del Local a) Para Depositos y/o Planilla US 50,000.00 b) Para vendedores y/o supervisores US 50,000.00</p>		\$ 50,000.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenio I: 20% sobre el valor de la pérdida con aplicable como máximo a la suma asegurada y sujeto a un mínimo de \$ 500.00</li> <li>• Convenio II: 20% sobre el valor de la pérdida aplicable como máximo a la suma asegurada y sujeto a un mínimo de US 275.00</li> <li>• Convenio III: Para Depósitos y/o Planilla: 20% sobre el valor de la pérdida aplicable como máximo a la suma asegurada y sujeto a un mínimo de US 5000.00.</li> <li>Para traslado de dinero en efectivo producto de las ventas diarias en pulperías y otros negocios pequeños a nivel de managua y sus municipios: 20% sobre el valor de la pérdida, aplicable como máximo a la suma asegurada y sujeto a un mínimo de US 70.00</li> </ul>
FIANZAS ADUANALES	Fiador solidario y principal pagador de CORPORACION AGRICOLA, S.A., Hasta por la suma de US 150,000.00 a favor de la DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS ADUANEROS (DGA), Para responder por cualquier acto que genere responsabilidad administrativa y tributaria en que pudiera incurrir el afianzado.		\$ 150,000.00	
COLECTIVO DE VIDA	Poliza De Colectivo De Vida Colaboradores Agricornp		\$ 7,924,609.41	
ACCIDENTES PERSONALES	Poliza De Accidentes Personales Colaboradores Agricornp		\$ 7,881,975.57	



## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2021.

DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGURADA	OBSERVACIONES
RESPONSABILIDAD CIVIL	Ampara la Responsabilidad Civil Extracontractual en que incurra EL ASEGURADOR POR muerte, lesiones corporales, daños materiales patrimoniales hacia tercero, siempre y cuando el asegurado resulte civilmente responsable y sean atribuibles directamente por las operaciones y/o actividades desarrolladas en sus predios y/o operaciones, en calidad de propietario y/o arrendatario y/o bajo su responsabilidad ubicada en la dirección del riego descrito en el acápite anterior. Así mismo, se ampara la responsabilidad civil por daños a terceros producto de la posesión, uso y mantenimiento de un tanque de gas licuado con capacidad de 3,777.00 galones.		\$ 50,000.00	10% Aplicable En Pérdidas Materiales Con Un Mínimo De US\$500.00, 20% En Daños Al Medio Ambiente Con Un Mínimo De US 2,500.00
RESPONSABILIDAD CIVIL NO CONTRACTUAL	Ampara la Responsabilidad Civil Legl No Contractual en que pudiere incurrir el asegurado cuando desarrolle los servicios inherentes a la actividad autorizada que le confiere la licencia o permiso extendido por la Dirección General de Hidrocarburos que consiste en almacenamiento de gas licuado en dos tanques con capacidad de 3,777 galones y 1,000 galones utilizado en las actividades propias del asegurado y que al ejercer esta actividad de forma accidental, fortuita, imprevista e inesperada ocasiona directamente : lesiones corporales, muerte de terceras personas y daños materiales en bienes propiedad de terceras personas		\$ 10,000.00	Deducible : En toda y cada pérdida se aplicará un deducible del 10% sujeto a un mínimo US 1,000 aplicable en daños materiales solamente
TRANSPORTE	Riesgo Ordinario De Trnsito, Robo Total y Parcial (Saqueo) y Robo De Bulto Por Entero		\$ 25,000.00	Rot: 10% Sobre El Valor Del Embarque Con Un Mínimo De US\$250.00. Robo De Bulto Por Entero Y Robo Total Y Parcial 20% En Cada Y Toda Pérdida Con Un Mínimo De US\$500.00. Demas Riesgos: 20% Del Valor Total De Toda Y Cada Pérdida Indemnizable Con Un Mínimo De US\$500.00
EQUIPO CONTRATISTA	Todos los vehículos propiedad de la empresa asignados a los diferentes Centros Industriales y de Distribución		\$ 423,264.00	10% con un mínimo de US\$500.00
RESPONSABILIDAD CIVIL OFICINA CENTRAL	Ampara la responsabilidad civil extracontractual en que incurra el asegurado por daos causados a terceros por hechos u omisiones no intencionales, que sena consecuencia directa de la propiedad, posesión, mantenimiento o uso de los predios así como todas las operaciones necesarias o incidentales a ellos, comprendiendo todas las actividades normales, inherentes y necesarias al desarrollo de la actividades sel asegurado en la prosecución de los fines relativos a su negocio.	Edificio de Oficinas Centrales	\$ 500,000.00	Gastos de defensa incluidos en el límite asegurado. El límite "por evento" establecido bajo suma asegurada se entenderá como la suma máxima de responsabilidad de la responsabilidad civil de productos de exportación al extranjero, por contaminación de cualquier tipo, de automóvil, de productos o trabajos terminados, para empresas de construcción, patromal, por incendio y explosión, hotelería, transportistas, cruzada, de licores, Obras de tores, cúpulas y fustes de chimeneas. Contaminación gradual y paulatina. Este seguro excluye cualquier pérdida, reclamación daño a personas o bienes, responsabilidad, coste o gasto de cualquier naturaleza directa o indirectamente causada.



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

### 4.1 Resultados de la operación.

**Modificaciones realizadas:** Se actualizan los comentarios referentes a los resultados de la operación de las compañías Agri-Corp, Industrias San Francisco y NICASAL correspondientes al último año.

#### 4.1.1 Agri-Corp.

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

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

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

Desde la perspectiva de los productos, la integración de las ventas consolidadas de Agri-Corp & Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, según cifras internas de la compañía, se muestra a continuación:

Item	VENTAS	CONSOLIDADO	%
1	Arroz procesado	C\$ 3,538,509,724	60.3%
2	Harina de Trigo	C\$ 575,089,484	9.8%
3	Subproductos de arroz	C\$ 226,438,273	3.9%
4	Harina de Maíz	C\$ 162,403,908	2.8%
5	Granza	C\$ 140,814,847	2.4%
6	Azúcar	C\$ 82,595,726	1.4%
7	Otros productos	C\$ 1,141,701,368	19.5%
	<b>TOTAL VENTAS NETAS</b>	<b>C\$ 5,867,553,329</b>	<b>100.0%</b>



A continuación, se mencionan algunas de las inversiones que se tienen planeadas realizar en los próximos años siguiendo la línea de llevar a cabo inversiones que permitan mejorar la eficiencia operativa de la compañía y favorecer los resultados de la operación con impacto positivo sobre el EBITDA.

Una de estas inversiones corresponde a la planta extrusora, la cual permitiría incrementar el rendimiento del arroz procesado y tendría una contribución a la utilidad bruta de aproximadamente U\$1.3 millones. La planta extrusora comenzó a operar a partir del primer trimestre 2020. Dicho proceso reducirá los costos de producción industrial y aumentará el margen de contribución de este producto en un 1.5%, aproximadamente. Se espera que la planta extrusora produzca el 4% del total de granos enteros reconstituidos y fortificados que requiere el plan de ventas. La fortificación del arroz proveerá un distintivo único del arroz de Agri-Corp frente a la competencia local.

El impacto financiero del proyecto de la planta extrusora se mide por medio de estimar el precio que Agri-Corp hubiera producido el grano entero procesado naturalmente, vs. el entero obtenido a través de la reconstitución de granos partidos (puntilla). También se suma el ahorro debido al costo financiero y de almacenamiento que Agri-Corp se evita al reducir su consumo de granza.

A continuación, un resumen del impacto financiero de la planta extrusora en los períodos 2020 y 2021:

Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Total
<b>Margen Neto US\$</b>												
\$90,406	\$76,556	\$54,734	\$32,239	\$51,364	\$103,683	\$ (13,661)	\$108,770	\$62,133	\$51,553	\$21,846	\$46,993	\$686,618
Ahorros por costos de almacenamiento de granza no comprada												\$ 2,606
Ahorros por costos financieros de granza no comprada												\$ 67,455
<b>Total</b>												<b>\$756,678</b>

Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Total
<b>Margen Neto US\$</b>												
\$16,540	\$49,100	\$65,660	\$95,840	\$76,725	\$ 88,614	\$101,131	\$ 56,026	\$91,249	\$ -	\$ -	\$ -	\$640,887
Ahorros por costos de almacenamiento de granza no comprada												\$ 2,684
Ahorros por costos financieros de granza no comprada												\$ 73,404
<b>Total</b>												<b>\$716,975</b>

- Se usa como referencia el precio de venta real de un quintal de arroz entero de Agri-Corp, calculado en base al precio de venta promedio ponderado de Agri-Corp.
- No incluye el costo de la vitamina para efecto de comparar solamente el costo del proceso de extrusión.



Adicionalmente, se ordenó una planta de biomasa para la producción de energía eléctrica a base de cascarilla de arroz con una capacidad de 1MW, lo cual contribuirá a los resultados de la operación y al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica; a la fecha de elaboración del presente prospecto este proyecto aún se encuentra en proceso de desarrollo, se espera que la planta eléctrica aporte aproximadamente U\$600,000 anuales a partir del año 2022.

También se cuenta con el proyecto de una planta procesadora de aceite de arroz, la cual se espera venderá 600 toneladas de aceite de arroz y 125,000 quintales de semolina estabilizada a partir del 2022.

En cuanto al impacto de la inflación en los resultados de la operación, de acuerdo con el informe anual del año 2020 publicado en la página web del Banco Central de Nicaragua (BCN), en términos acumulados, La inflación se redujo en 2020 a 2.93 por ciento interanual (6.13% en 2019) y en promedio anual a 3.68 por ciento (5.38% en 2019). Este resultado fue determinado por la estabilidad de los precios de los alimentos (debido a condiciones climáticas que propiciaron buenas cosechas), baja de los precios internacionales del petróleo, menor demanda interna por la reducción de la actividad económica en el contexto del COVID-19 y menor presión de costos por la disminución del deslizamiento cambiario del 5 al 3 por ciento, a partir de noviembre 2019.

Las mayores contribuciones a la inflación por división se registraron en alimentos y bebidas no alcohólicas (1.43 p.p.), bienes y servicios diversos (0.29 p.p.), educación (0.29 p.p.), salud (0.25 p.p.) y muebles y artículos para el hogar (0.19 p.p.), sumando en conjunto 2.45 puntos porcentuales. Las divisiones de mayor inflación interanual fueron: bebidas alcohólicas y tabaco (7.86%), salud (4.82%), educación (4.56%), alimentos y bebidas (4.15%) y bienes y servicios diversos (4.02%). Mientras que las divisiones de menor inflación fueron transporte (-1.95%), recreación (0.68%), comunicaciones (1.29%) y restaurantes y hoteles (1.72%).

Podemos observar que la categoría de alimentos y bebidas no alcohólicas, que es el sector en donde opera comercialmente el emisor, es la categoría que más aporta a la inflación acumulada del período 2020, lo cual tiene un efecto negativo en la capacidad de compra de los consumidores nicaragüenses los cuales ven limitado su poder adquisitivo o poder de compra al momento de adquirir los distintos productos y alimentos de la canasta básica, en especial el arroz el cual es uno de los productos más importantes de la canasta básica nicaragüense y que es distribuido por Agri-Corp contando con una participación de mercado de más del 50% a la fecha de elaboración del presente prospecto.



El comportamiento de la inflación en la economía nacional, en especial en la categoría de alimentos y bebidas no alcohólicas, al ser una de las divisiones que más aporta a la inflación, afecta el comportamiento de las ventas de la compañía, dificultando el crecimiento de estas.

En cuanto al efecto de las fluctuaciones en los tipos de cambio, se destaca el Dólar de los Estados Unidos como la moneda de referencia internacional. El efecto en los resultados del emisor ocurre puesto que la gran mayoría de los ingresos por ventas son devengados en Córdobas en el mercado local, mientras que las compras de arroz en granza y otros productos importados que constituyen la mayor parte del costo de venta son realizadas en Dólares, asimismo la mayor parte de los pasivos de la compañía están contratados consecuentemente en esa misma moneda (Dólares).

Siendo que la política monetaria vigente en el país consiste en una devaluación diaria, sistemática, progresiva y controlada del Córdoba frente al Dólar, la compañía cada día necesita una mayor cantidad de Córdobas para atender los pagos del servicio de la deuda sobre sus obligaciones financieras, contratadas en Dólares, lo que representa un gasto financiero por efecto de la exposición cambiaria.

Desde el año 2004, es decir hace 17 años, el Banco Central de Nicaragua (BCN) mantuvo la tasa de deslizamiento de la moneda nacional con respecto al dólar en un 5% anual, a partir del mes de noviembre 2019 el BCN decidió ajustar a la baja la tasa de deslizamiento del 5% a un 3% anual, posteriormente el 1 de diciembre de 2020 el BCN ajusto nuevamente a la baja la tasa de deslizamiento del 3% al 2% anual, el cual se mantiene vigente a la fecha de elaboración del presente prospecto. La reducción del deslizamiento ayudará a recomponer el gasto agregado de toda la economía nacional al reducir costos y mejorar el poder adquisitivo de los salarios.

La reducción de la tasa de devaluación del Córdoba frente al Dólar tiene doble efecto conjunto y positivo para Agri-Corp, primeramente, representa un estímulo para las ventas puesto que se traslada a los consumidores un mayor poder de compra y asimismo representa un alivio para los gastos financieros del emisor derivados de la exposición cambiaria del Córdoba (moneda de sus ingresos) frente al Dólar (moneda de sus costos y obligaciones financieras).



#### **4.1.2 Industrias San Francisco, S.A. (ISF).**

##### **Gestión Operativa 2020.**

Industria San Francisco mantiene el compromiso de enfrentar los nuevos retos y adecuarse de la mejor manera a los cambios y continuar siendo competitivo en nuestra gestión de ventas, con costos de producción controlados, y altos indicadores de producción con excelentes rendimientos de postura.

Durante el año 2020 se dio continuidad a las inversiones planificadas de los periodos anteriores logrando el plan propuesto y que permitieron a las áreas básicas del negocio (Planta, Granja, Comercialización) alcanzar los objetivos principales.

La imperante necesidad de crecer en producción para abastecer la demanda de huevo en el país llevo a Industria San Francisco a invertir en el proyecto denominado Granja San Luis, el cual tiene siete galeras adicionales en producción que nos aportarían 2,000 cajillas diarias adicionales.

- Reducción de Costos:
  - Planta de Alimentos: Mezcladoras, líneas de producción eficientes, líneas de despacho.
- Productividad: (Incremento de producción de cajillas de huevo)
  - Granja: Extractores de aire para las 11 galeras de la granja de producción,
  - Galeras con promedio de población de 33,000 aves, para aumentar la producción de 5,800 cajillas diarias a 8,400 cajillas diarias.

##### **Objetivos Logrados:**

###### Parámetros de Producción

- Para el 2020 están en producción 11 galeras con 33,000 en Granja San Francisco, además 7 galeras con 15,000 aves en granja San Luis, para un total de 18 galeras en producción.
- Las razas que se importaron fueron Dekalb White, (Se continúa reduciendo la participación de la gallina colorada en las manadas ya que estas son menos rentables).
- Ambiente controlado que permita mantener los niveles promedios óptimos en el consumo por gramo en el ave, siendo este entre 113-110 gramo por ave. Esto anterior incide en la conversión del alimento.



- Reducción de gasto de comercialización del huevo (C\$ 1.78 por cajilla)
- Reducción del costo de producción de 5 % en los rubros de mano de obra y cif.

El aumento en los índices de postura como resultado de las inversiones realizadas en el año 2020, contribuirían a mejorar nuestra gestión como negocio y los resultados del cierre del año.

Se atravesaron eventos y situaciones tales como:

- Cambio de leyes fiscales, que incrementaron el valor de insumos y granos de materia prima.
- Impacto económico de la pandemia del COVID-19
- Las mermas de inventario aumentaron en relación con el volumen de producción.
- Aumento del precio de materia prima (maíz, soya)
- Aumento del costo de insumos (separadores), por cambio de empaque en supermercados.
- Aumento del costo de materia prima nacional (harina de carne y hueso).

Las inversiones y los cambios en los procesos para hacerlos más eficientes permitieron que Industria San Francisco, obtuviera los resultados siguientes:

### **Industria San Francisco**

#### Estado de Resultado

<b>AÑO 2020</b>	<b>TOTAL</b>
Ingresos por Ventas	10,870,369
Costo de Ventas	8,403,938
<b>Margen Neto</b>	<b>2,466,431</b>
Margen Neto %	22.69%
<b>Gastos Operativos</b>	
Mercadeo y ventas	1,196,916
Gtos Operación	127,536
Administración	216,093
Total Gastos	1,540,545
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>925,886</b>
Gastos Financieros	283,069
Otros Ingresos	75,188
Otros Egresos	95,923
Perdida por Fluct. Mon	76,647
Ajuste Capisa	148,154
<b>Utilidad a/ Impuestos</b>	<b>693,590</b>
Impuestos-(Anticipo)	280,582
<b>Utilidad o Perdida Neta</b>	<b>\$ 413,008</b>



## **Perspectiva 2021**

Continuando con el negocio en marcha enfrentado los retos del día a día y los nuevos retos como la pandemia del coronavirus (covid 19), manteniendo el firme compromiso de satisfacer una necesidad en nuestros clientes con el mejor producto del mercado al mejor precio, es un continuo esfuerzo para seguir reduciendo costos de producción.

Identificando reducir costos en:

- Mano de obra, con la automatización del proceso de clasificación y empaque del huevo.
- Energía Eléctrica, con el cambio de la matriz de abastecimiento.
- Comercialización incrementando el promedio de venta por vehículo de comercialización.

### Parámetros de Producción

- En los últimos 13 años el consumo per cápita en huevo ha incrementado en un 100% pasando de un consumo de 60 unidades de huevo hasta 120 unidades anuales, esto ha permitido que Industria San Francisco participe en su crecimiento de producción logrando crecer en los últimos 3 años en un 30%.
- Se considera un crecimiento del 15% en nuestro plan del 2021 respecto al 2020 esto equivale a 600 mil cajillas más, ampliando nuestra capacidad de colocación pasando de 280 cajillas diarias a 310 unidades de cajillas por camión para un total anual de 3,500,000/cajillas.

El acondicionamiento de nuestra granja de producción para aumentar la población y por ende los índices de producción llegando a 10,000 cajillas diarias, nos permitirá un ahorro de C\$ 4.00 por cajilla de huevo, la inversión en renovación de parte de la flota de comercialización reducirá en C\$ 1.00 el gasto de comercialización por ser vehículos más eficientes.

Los resultados proyectados al cierre del año 2021 se muestran a continuación:

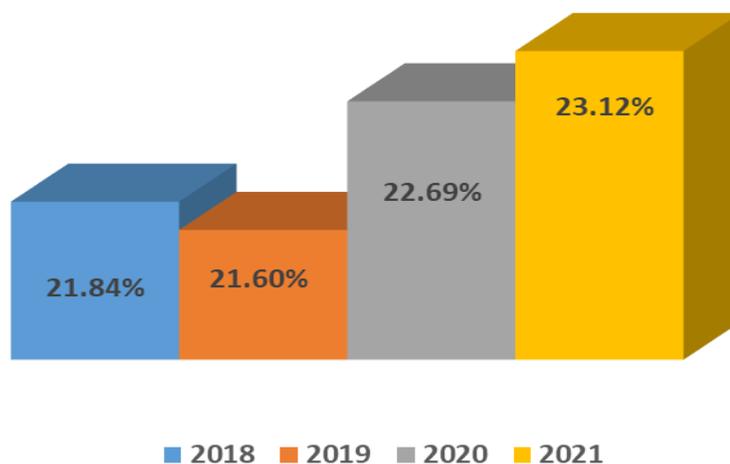


Industria San Francisco													
Estado de Resultado Proyectado													
AÑO 2021	ENE REAL	FEB REAL	MAR REAL	ABR REAL	MAY REAL	JUN_REAL	JUL_ESTIM	AGOS_ESTIM	SEPT_ESTIM	OCT_ESTIM	NOV_ESTIM	DIC_ESTIM	ACUMULADO
Cajilla Vendidas	259,053	232,069	283,147	255,182	258,048	259,101	249,224	278,863	272,266	244,278	275,827	285,504	3,152,560
Ingresos por Ventas	1,169,240	1,037,330	1,255,052	1,101,202	1,196,447	1,009,213	1,082,897	1,064,294	865,022	1,135,283	1,101,423	1,107,501	13,124,903
Costo de Ventas	874,063	745,292	884,507	807,956	958,933	780,091	918,260	874,901	725,933	856,328	812,026	852,546	10,090,837
<b>Margen Neto</b>	<b>295,177</b>	<b>292,038</b>	<b>370,545</b>	<b>293,246</b>	<b>237,513</b>	<b>229,122</b>	<b>164,637</b>	<b>189,393</b>	<b>139,089</b>	<b>278,955</b>	<b>289,397</b>	<b>254,954</b>	<b>3,034,066</b>
Margen Neto %	25%	28%	30%	27%	20%	23%	15%	18%	16%	25%	26%	23%	23%
<b>Gastos Operativos</b>													
Mercadeo y ventas	116,668	109,350	118,649	123,252	119,000	118,304	119,084	121,346	117,647	115,566	119,149	116,916	1,414,930
Gtos Operación	17,805	17,602	30,347	24,519	37,300	2,984	21,601	15,645	11,557	12,725	9,965	9,940	211,990
Administración	18,412	20,192	21,219	18,451	23,093	24,626	22,057	17,416	18,633	17,230	18,337	18,293	237,958
Total Gastos	152,885	147,144	170,215	166,222	179,392	145,914	162,741	154,406	147,836	145,521	147,451	145,149	1,864,878
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>142,292</b>	<b>144,894</b>	<b>200,330</b>	<b>127,024</b>	<b>58,121</b>	<b>83,208</b>	<b>1,896</b>	<b>34,986</b>	<b>(8,748)</b>	<b>133,434</b>	<b>141,946</b>	<b>109,805</b>	<b>1,169,188</b>
Gastos Financieros	28,039	25,515	25,235	23,668	24,631	22,045	23,448	31,544	23,099	18,945	21,089	20,551	287,809
Otros Ingresos	613	8,332	3,158	16,482	(999)	24,892	13,458	4,955	26,540	14,233	334	31,700	143,699
Otros Egresos	4,510	5,762	(2,359)	15,341	3,878	17,696	12,305	4,602	23,635	17,889	12,212	35,857	151,328
Perdida por Fluct. Mon	5,729	4,836	5,416	4,976	5,750	4,923	5,216	6,836	6,199	6,702	6,597	6,530	69,711
<b>Utilidad a/ Impuestos</b>	<b>104,627</b>	<b>117,112</b>	<b>175,196</b>	<b>99,522</b>	<b>22,862</b>	<b>63,437</b>	<b>(25,615)</b>	<b>(3,041)</b>	<b>(35,141)</b>	<b>104,131</b>	<b>102,382</b>	<b>78,567</b>	<b>804,040</b>
Impuestos-(Anticipo)	1,273	(2,485)	100,837	32,865	33,251	29,525	33,483	26,434	19,493	26,256	33,043	33,225	367,201
<b>Utilidad o Perdida Neta</b>	<b>\$ 103,355</b>	<b>\$ 119,597</b>	<b>\$ 74,358</b>	<b>\$ 66,657</b>	<b>\$ (10,389)</b>	<b>\$ 33,912</b>	<b>\$ (59,098)</b>	<b>\$ (29,475)</b>	<b>\$ (54,634)</b>	<b>\$ 77,875</b>	<b>\$ 69,340</b>	<b>\$ 45,342</b>	<b>\$ 436,839</b>

### Graficas históricas y datos 2021.

Margen de Contribución Bruto de la operación del negocio al cierre anual.

#### MARGEN DE CONTRIBUCIÓN





### **4.1.3 NICASAL**

A continuación, se presentan los resultados para el año 2021 obtenidos durante el primer semestre y su proyección para el II Semestre del mismo año de la Empresa Nicasal, S.A., en comparación a los resultados del año 2020.

En este informe se muestran los resultados acordes a la situación socio económica del país, que producto de la pandemia mundial de salud y la baja en el poder adquisitivo de los consumidores han afectados los volúmenes de ventas logrados a junio 2021 que disminuyeron en comparación a los promedios alcanzados en el año 2020 que fue un año que la empresa se vio afectada por las medidas tributarias decretadas en el país en marzo 2019, sin embargo, las ventas fueron mayores en ese año.

La empresa está actualmente ejecutando su plan de inversiones del año 2021 en equipos industriales e infraestructura con el financiamiento a 10 años logrados con el banco de la producción por el monto de U\$650,000 que le permitirá a la Planta industrial la repotenciación y reposición de las principales máquinas y equipos como:

- Reposición de la Centrifuga que vendrá importada de España de la Compañía Serra Salt.
- Repotenciación del secador (Cambio de malla y cambio del lecho fluido y construcción de la campana todo en acero inoxidable).
- Fabricación del filtro de polvo del secador para disminuir corrosión en la Nave industrial.
- Cambio de 900 metros cuadrados de todo el techo y perlines de la Nave industrial.
- Construcción de oficinas para la Gerencia y Administración de la empresa.

Esperando la compañía lograr con estas inversiones mayor productividad o rendimiento de la producción en QQ/hh, para recuperar el promedio de 90 QQ x hh del año 2019 con el fin de disminuir los costos industriales y gastos y mejorar los resultados de la empresa sumado a la eficiencia de 21 QQ/hh que estamos alcanzando con las empacadoras automáticas.

También a lo antes mencionado la Dirección Ejecutiva y la Gerencia de Nicasal han venido ejecutando un Plan de Reducción y optimización de los costos y gastos combinado con un incremento de C\$30 /QQ en el precio de venta en mercado nacional a partir de junio 2021 del cual le fue asignado C\$15.00 a Nicasal que le ha permitido paliar los incrementos de precios y dolarización de los insumos y materiales que se usan en la producción.

A continuación, presentamos el siguiente Cuadro de Resultados y proyección del II semestre que incluye el Plan de medidas y optimización de costos:



RESUMEN DE RESULTADOS POR QUINTAL				COMPARACIÓN
Nº	Descripción	Año 2020	Año 2021	2021 Vs 2020
1	<b>Volumen de Ventas Sal Seca QQ</b>	<b>292,935.57</b>	<b>274,431.55</b>	<b>-18,504.02</b>
	Ventas de Sal seca exportación	75,428.45	68,406.91	-7,021.54
	Ventas de Sal seca nacional	217,507.12	206,024.63	-11,482.49
2	<b>Ventas de Sal húmeda en QQ</b>	<b>33,550.25</b>	<b>41,400.31</b>	<b>7,850.06</b>
3	INGRESOS SAL SECA	359.44	377.04	17.60
	INGRESOS SAL HÚMEDA	93.83	97.48	3.65
4	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>C\$ 453.27</b>	<b>C\$ 474.52</b>	<b>21.25</b>
	Costos Producción Sal Seca	264.32	276.14	11.82
	Costos Producción Sal húmeda	102.73	88.35	(14.38)
5	Gastos operativos y financieros	81.08	88.24	7.16
	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>C\$ 448.13</b>	<b>C\$ 452.73</b>	<b>C\$ 4.60</b>
6	<b>Resultado Final Sal seca/ QQ</b>	<b>14.04</b>	<b>12.66</b>	<b>(1.38)</b>
7	<b>Resultado Final Sal húmeda</b>	<b>(8.90)</b>	<b>9.13</b>	<b>18.03</b>
	<b>Utilidad en Córdoba Anual</b>	<b>C\$ 3,814,629.39</b>	<b>C\$ 3,851,769.22</b>	<b>C\$ 37,139.83</b>



## 5 Directores, personal gerencial y empleados.

### 5.1 Directores y personal gerencial.

#### 5.1.1 Detalle de los Directores.

**Modificaciones realizadas:** Se actualiza el detalle de los directores de la sociedad.

#### 1. Grain Hill Corporation, S.A. Representada por el Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen.

La información referente a Grain Hill Corporation, S.A. como accionista de Agri-Corp se detalla en el presente prospecto en el apartado 6.2.3, referente a la posición accionaria de Agri-Corp dentro del grupo al que pertenece. Mientras que la información referente a don Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen se describe a continuación:

- **Cargo:** Presidente de la Junta Directiva en representación de la sociedad Grain Hill Corporation, S.A.
- **Nacionalidad:** nicaragüense.
- **Año de nacimiento:** 1956
- **Poderes que ostenta:** Apoderado General de Administración según el Pacto Social en virtud del cargo de presidente de la Junta Directiva.
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** Dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** El Ing. Ybarra-Rojas Brodgen es hermano de doña Amelia Ybarra Rojas Brodgen, quien ostenta el cargo de Directora.

#### 2. Claudio José Rosales Lacayo

- **Cargo:** Vicepresidente de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1956
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** Dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses
- **Relación de parentesco:** Ninguna.



### **3. Emilio José Chamorro Solórzano**

- **Cargo:** Secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1963
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

### **4. Roberto Vargas Mantica**

- **Cargo:** Vice-secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1967
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

### **5. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice.**

- **Cargo:** Tesorero de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** salvadoreño
- **Año de nacimiento:** 1947
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.



## **6. Pedro Fernando Belli Alfaro.**

- **Cargo:** Vice-Tesorero de la Junta Directiva.
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1939.
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

## **7. Sara Amelia Ybarra Brogden.**

- **Cargo:** Directora de la Junta Directiva.
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1962
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Hermana del Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la presidencia de la sociedad en representación de la sociedad Central American Rice.

## **8. Ernesto Palazzo Hurtado**

- **Cargo:** Director de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1942
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio de 2021.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.



No existe en los estatutos de la empresa ninguna cláusula o política que se refiera a la facultad de las personas relacionadas entre sí para votar en una propuesta o contrato en los que tenga interés, así como la facultad para votar en una compensación para sí mismo o para cualquier miembro de la Junta Directiva.

Asimismo, en el siguiente cuadro se detallan los directores de Agri-Corp que ejercen cargos de Director en otras sociedades.

Directores Agri-Corp	Cargo en la Junta Directiva de Agri-Corp	Otras sociedades donde ocupan cargos de directores	Cargo
Amílcar Ybarra-Rojas	Presidente en representación de Grain	IP Management*	Presidente
		Hidroponicas de Nicaragua	Presidente
Claudio Rosales Lacayo	Vice-Presidente	ISF	Tesorero
		Hidroponicas de Nicaragua	Vice-presidente
Ernesto Palazzo Hurtado	Secretario	IP Management*	Secretario
Emilio Chamorro Solorzano	Tesorero	IP Management*	Vice-presidente
Guillermo Novoa Yúdice	Vice-Tesorero	IP Management*	Tesorero
Amelia Ybarra Brogden	Director	N/A	N/A
Roberto Vargas Mántica	Director	ISF	Secretario

### 5.1.2 Políticas de compensación de los directores.

Agri-Corp posee las siguientes políticas referentes al pago de dividendos a los accionistas comunes:

1. La empresa puede declarar dividendos comunes si la Utilidad Neta del último período fiscal es mayor de US\$3 millones.
2. Para el caso de dividendos sobre Utilidades Netas del período anterior, el monto a declarar será no mayor del 50% de las Utilidades Netas del período anterior.
3. Para el caso de dividendos sobre Utilidades Netas Acumuladas, el monto a declarar será no mayor del 50% de las Utilidades Netas Acumuladas, siempre y cuando la Utilidad Neta del período anterior sea mayor de US\$3 millones.

En los anexos del presente suplemento de actualización del prospecto se presenta la política de dividendos de Agri-Corp.



### 5.1.3 Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A.

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

Nombre del Ejecutivo	Experiencia
<b>Ing. Hugo Abello Banfi</b> Gerente País	Ingeniero Industrial graduado de la Universidad Javeriana de Colombia. El Ing. Abello cuenta con 23 años de experiencia profesional en reconocidas empresas multinacionales. En British American Tobacco trabajó 18 años, llegando a ocupar el cargo de Gerente País de Honduras, El Salvador y Nicaragua. También laboró en Dow Chemical Company en Colombia y Seagrams Wine and Spirits en México, ocupando cargos gerenciales en Cadena de Suministros y Trade Marketing.
<b>Lic. Ruth López López.</b> Gerente Administrativo Financiero	Lic. en Contabilidad Pública y Finanzas en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Seminarios de Alta gerencia en (INCAE), introducción al código tributario de Nicaragua, entre otros: Ha sido Contador General de CECASA, Gerente Financiero Administrativo en COMERSA, Gerente Financiero administrativo de Agri-Corp, entre otros.
<b>Lic. Francisco Navarro.</b> Gerente de Compras	Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo de la Universidad Interamericana en Costa Rica. Ha laborado como: Gerente de Trillo en Arrocina (Industrias Nacionales Agrícolas, S.A), Gerente Administrativo en Industrias Gemina, S.A, entre otros
<b>Ing. Anibal Cruz.</b> Gerente Industrial.	Ingeniería Civil en Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), Máster en Ciencias Económicas en la Universidad Estatal de Rostov del Don. Ha sido Gerente General de Agroindustrias de occidente, S.A., Gerente General de Molinos del pacífico, S.A., entre otros.
<b>Lic. Modesto Sandino.</b> Gerente de Logística, Distribución y Comercialización	Licenciado en Administración Industrial en UCA, Postgrado en Gerencia de Mercadeo y publicidad en la Universidad Thomas More, Seminarios en Integración de Equipos Gerenciales (INCAE), los diez pasos de las ventas (ICEMV), entre otros. Ha sido Ejecutivo de cuentas en Emjay Corporation Milwaukee, Wisconsin, Gerente de ventas en GEMINA, entre otros.
<b>Lic. Karla Sanchez Barreto.</b> Gerente Legal.	Lic. Ciencias Jurídicas y Social en la Universidad Centroamericana (UCA), Seminarios en políticas de Competencia (UNCTADD), Derecho laboral, Maestría en Asesorías de Empresas, entre otros. Ha laborado como consultora en el Banco Central de Nicaragua, Docente en la Universidad Americana (UAM), entre otros.
<b>Lic. Carlos Salinas Tijerino.</b> Gerente de Comunicación, Desarrollo Humano y Calidad.	Lic. Comunicación Social en la Universidad Regiomontana de Monterey, México, Especialización en Relaciones Humanas, Diplomado en Desarrollo Organizacional, ha sido Gerente de Proyectos foráneos y capacitación en ADMIC en Monterey, Gerente de Ventas Nacional, División Corrugados y Plegadizos en Envases Plegadizos Gamma, Paesano Printing, Paper Board Products de México.
<b>Lic. Cornelio Porras Cuellar.</b> Auditor Interno.	Lic. En Contabilidad Pública y finanzas de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Maestría en Contabilidad con énfasis en finanzas en la Universidad de Ciencias Comerciales (UCC). Ha laborado como: Vicepresidente de la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC), Docente en varias instituciones como el Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua y otros.

Item	Nombres y Apellidos	Cargo	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento	Vencimiento de Nombramiento	Relacion o Parentesco
1	Ing. Hugo Abello Banfi	Gerente País	Colombiano	27/08/1967	Julio 2014	Indefinido	Ninguna
2	Lic. Ruth López López.	Gerente Administrativo Financiero	Nicaraguense	21/10/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
3	Lic. Francisco Navarro.	Gerente de Compras	Nicaraguense	04/08/1965	Jul 1999	Indefinido	Ninguna
4	Ing. Anibal Cruz.	Gerente Industrial	Nicaraguense	14/08/1966	Feb 2000	Indefinido	Ninguna
5	Lic. Modesto Sandino.	Gerente de Logística, Distribución y Comercialización	Nicaraguense	08/07/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
6	Lic. Karla Sanchez Barreto.	Gerente Legal	Nicaraguense	20/02/1958	Mar 2002	Indefinido	Ninguna
7	Lic. Carlos Salinas Tijerino.	Gerente de Comunicación	Nicaraguense	21/01/1956	Oct 2002	Indefinido	Ninguna
8	Lic. Cornelio Porras Cuellar.	Auditor Interno	Nicaraguense	21/02/1957	Mayo 2001	Indefinido	Ninguna

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



Asimismo, en el siguiente cuadro se detallan los miembros del personal gerencial de Agri-Corp que ejercen cargos de director en otras sociedades.

Gerentes Agri-Corp	Cargo	Otras sociedades donde ocupan cargos de directores	Cargo
Aníbal Cruz Lacayo	Gerente Industrial	Nicasal	Vocal
Modesto Sandino Morín	Gerente de Logística y Distribución	Nicasal	Vocal

## **5.2 Empleados.**

**Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de los empleados de Agri-Corp al 30 de junio 2021.**

A continuación, se presenta un detalle de la cantidad de trabajadores de Agri-Corp actualizado al 30 de junio 2021.



Cantidad de Empleados al 30 Junio-21

Ubicación Física	Cantidad		Variación	
	jun-20	jun-21	Cantidad	%
Managua - Oficina Central	137	123	-14	-10%
Managua - CEDIS Mga	147	146	-1	-1%
Chinandega	149	153	4	3%
Chichigalpa	27	31	4	15%
Tipitapa	92	97	5	5%
San Isidro*	51	80	29	57%
Sebaco/ Chaguitillo	25	-	-25	-100%
<b>Total</b>	<b>628</b>	<b>630</b>	<b>2</b>	<b>0.32%</b>

\* El personal de Chaguitillo se trasladó a San Isidro.

Ubicación Física	Cantidad		Variación	
	jun-20	jun-21	Cantidad	%
Managua - Oficina Central	0	0	0	n/a
Managua - CEDIS Mga	61	54	-7	-11%
Chinandega	108	104	-4	-4%
Chichigalpa	7	5	-2	-29%
Tipitapa	41	44	3	7%
San Isidro	34	33	-1	-3%
Sebaco/ Chaguitillo	0	0	0	n/a
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>240</b>	<b>-11</b>	<b>-4%</b>

Temporales

Ubicación Física	jun-21
Managua - Oficina Central	-
Managua - CEDIS Mga	-
Chinandega	15
Chichigalpa	3
Tipitapa	8
San Isidro	30
<b>Total</b>	<b>56</b>

\*A Junio 2021 se registran un total de 56 trabajadores temporales.

Total General	Cantidad		Variación	
	jun-20	jun-21	Cantidad	%
Permanentes + Temporales	696	686	-10	-1.4%

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

### 5.3 Aspectos de gobierno corporativo.

**Modificaciones realizadas: Se actualiza la integración y competencias de los miembros del Comité de Auditoría de Agri-Corp.**



### 5.3.1 Comité de auditoría.

La empresa cuenta con un Comité de Auditoría que actúa como órgano de apoyo para el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles que se establezcan.

El Comité de Auditoría es un cuerpo colegiado integrado por un mínimo de dos directores de la Junta Directiva u órgano de dirección equivalente. Adicionalmente, el comité puede contar con miembros externos a la organización.

Para el ejercicio de sus funciones, este comité cuenta con, al menos un miembro especializado en el área financiero-contable, que tenga como mínimo, grado académico en el área de administración de negocios o contaduría pública y experiencia mínima de cinco años. Este requisito podrá ser provisto por un miembro externo.

La Junta Directiva es el órgano responsable de nombrar las personas idóneas para que cumplan con el objetivo de este comité. Las personas que integren este comité serán responsables de desempeñar a cabalidad las funciones encomendadas por la Junta Directiva.

#### 5.3.1.1 Integración del Comité de Auditoría.

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

Item	Nombres y Apellidos	Cargo dentro del comité	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento en el comité	Vencimiento de Nombramiento	Relación o Parentezco
1	Claudio Rosales	Presidente	Nicaragüense	21/06/1956	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
2	Ernesto Palazio	Miembro	Nicaragüense	22/10/1942	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
3	Emilio Chamorro	Miembro	Nicaragüense	04/04/1963	Abril 2009	Indefinido	Ninguno
4	Amelia Ybarra	Miembro	Nicaragüense	31/01/1962	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
5	Guillermo Novoa	Miembro	Salvadoreño	25/11/1947	Abril 2009	Indefinido	Ninguno

#### 5.3.1.2 Competencias de los miembros del Comité de Auditoría.

##### 1) Claudio Rosales

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



## **2) Ernesto Palazzo**

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

## **3) Emilio Chamorro Solórzano**

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

## **4) Amelia Ybarra-Rojas Brogden**

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

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

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

## **5) Guillermo Max Novoa**

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



## 6 Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.

### 6.1 Transacciones con partes relacionadas.

**Modificaciones realizadas:** Se actualiza el detalle de las transacciones con partes relacionadas según notas del informe de los estados financieros auditados del período 2020.

La compañía considera como parte relacionada a sus accionistas y a las compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada. Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas según el informe de los auditores externos independientes al 31 de diciembre del año 2020 se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 73,026,460	C\$ 120,858,841
Corporación Arrocerera de Costa Rica, S. A. (b)	6,833,105	6,273,125
Agrícola Miramontes, S. A. (c)	86,784,044	150,851,676
Arrocerera de Nicaragua, S. A. (d)	22,168,094	7,030,613
Mega Pharma, S. A.	5,745,759	115,130
Samuel Mansell, S. A. (e)	73,962,449	-
Grain Hill, S. A. (h)	966,961	16,847,669
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,562,540	1,518,282
Cooperativa Cosemusainip	-	5,000
Accionistas (f)	<u>31,952,492</u>	<u>25,294,412</u>
	<u>C\$ 303,001,904</u>	<u>C\$ 328,794,748</u>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	64,462,953	C\$ -
Mega Pharma, S. A. (g)	<u>18,398,062</u>	<u>11,141,587</u>
	<u>82,861,015</u>	<u>11,141,587</u>
	<u>C\$ 385,862,919</u>	<u>C\$ 339,936,335</u>

- (a) Corresponde a contrato de compra venta de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., el cual sería cancelado el 31 de diciembre de 2017. En esa fecha, ambas partes acordaron renovar el plazo de vencimiento original del contrato, y establecer la fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019, devengando una tasa de interés anual del 6%. Posteriormente, ambas partes acordaron una nueva renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020.
- (b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde principalmente a costos operativos por compra de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.



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

	2020	2019
<b>Pasivos</b>		
<b>Corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 290,112,036	C\$ 497,037,416
Corporación Arrocería Costa Rica, S. A. (b)	7,096,794	58,263,385
Agrícola Miramontes, S. A.	2,753,640	754,108
Cooperativa Cosemusalnip	48,800	49,050
Accionistas	28,515	7,326
	<u>C\$ 300,039,785</u>	<u>C\$ 556,111,285</u>
<b>No corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (c)	C\$ 28,934,813	C\$ 33,035,214
Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A.	-	1,781,200
	<u>C\$ 28,934,813</u>	<u>C\$ 34,816,414</u>

- (a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b) Corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10%.
- (c) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

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

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

	2020	2019
<b>Corporación Arrocería de Costa Rica, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Venta de sal	<u>C\$ 32,042,863</u>	<u>C\$ 27,265,829</u>
Abonos recibidos por ventas	<u>C\$ 29,443,746</u>	<u>C\$ 21,764,560</u>
Préstamos recibidos	<u>C\$ 17,124,842</u>	<u>C\$ 90,203,168</u>
<b>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Abonos sobre préstamos otorgados	<u>C\$ 11,445,263</u>	<u>C\$ -</u>
Venta de arroz	<u>C\$ 3,981,974</u>	<u>C\$ 3,056,008</u>
Anticipos para compra de granza	<u>C\$ 404,053,937</u>	<u>C\$ 372,570,213</u>
Compra de granza	<u>C\$ 358,484,844</u>	<u>C\$ 268,491,243</u>
Abonos sobre compras	<u>C\$ 359,238,952</u>	<u>C\$ 267,737,135</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	<u>C\$ 475,354,126</u>	<u>C\$ 405,836,910</u>
Ingreso por intereses	<u>C\$ 16,858,385</u>	<u>C\$ 15,113,872</u>
<b>Arrocería de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	<u>C\$ 35,186,442</u>	<u>C\$ 37,563,332</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	<u>C\$ 61,307,579</u>	<u>C\$ 54,248,748</u>
Venta de granza de arroz	<u>C\$ 717,904</u>	<u>C\$ 520,940</u>
Compra de granza de arroz	<u>C\$ 46,592,300</u>	<u>C\$ 39,097,356</u>
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	<u>C\$ 37,103,800</u>	<u>C\$ 40,566,972</u>
Ingreso por intereses	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 444,849</u>



	2020	2019
<i>Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)</i>		
Compra de granza	C\$ 1.583.276.701	C\$ 1.225.091.091
Préstamos recibidos	C\$ -	C\$ 85.649.825
Otros cargos	C\$ 293.568	C\$ 22.979.109
Gasto por intereses	C\$ 4.875.295	C\$ 9.500.560
<i>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</i>		
Ingreso por intereses	C\$ 12.941.309	C\$ 12.437.180

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

	2020	2019
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C\$ 11.639.356	C\$ 11.212.597
Seguro social	2.211.022	2.310.913
Aguinaldo y vacaciones	893.713	866.857
Otros beneficios	1.947.237	2.097.760
	C\$ 16.691.328	C\$ 16.488.127

## 7 Periodicidad de la información a los inversionistas.

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

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

## 8 Proyecciones financieras.

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



## **8.1 Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2021-2023.**

Situaciones para tomar en cuenta que puedan impactar en las proyecciones de las utilidades o resultados en la gestión de Agri-Corp.

Cada cinco años, Agri-Corp prepara un Plan Estratégico Quinquenal. Con base en este plan, año con año la empresa elabora un Plan de Negocio Anual. La empresa realiza todos sus esfuerzos para cumplir con sus planes. No obstante, en un mundo cada vez más incierto e impredecible, el cumplimiento de estos pueden estar sujetos a factores exógenos fuera del control de la empresa.

### **PLAN ESTRATÉGICO:**

En el 2020 y a pesar de los efectos adversos ocasionados por la pandemia del COVID-19 -que afectó y continúa afectando a todo el planeta-, Agri-Corp y sus empresas filiales continuaron llevando a cabo su Plan Estratégico, no sin dificultades, el cual tiene el propósito de afianzar su competitividad y sostenibilidad para los próximos años, transformándose cada vez más en una empresa con un perfil más innovador e industrial, con productos de calidad, procesos operativos de mayor valor agregado y con marcas propias bien posicionadas en el mercado nacional.

Este Plan se basa en los siguientes objetivos:

- Eficiencia del gasto operativo (Readecuación del gasto administrativo, gestión del inventario de materia prima, optimización del costo de logística comercial).
- Crecimiento en venta de representaciones (Introducción de nuevas categorías de productos (Milkylac Tabaco).
- Liderazgo en costos, con una estrategia basada en la innovación industrial y mayor valor agregado. (Planta Extrusora, Planta de Energía y Planta de Aceite).
- Diferenciación en calidad: fortificación del arroz, y el desarrollo de sus marcas propias en nuevas tendencias de productos, presentaciones y empaques.
- Reducción del costo financiero integral, con una amplia diversificación de sus fuentes de financiamiento.

### **Agri-Corp:**

Ventas:

- i. El volumen de ventas de arroz se proyecta incrementar a razón del 1.02% anual, equivalente al crecimiento estimado de la población del país.
- ii. Se estima que el precio de ventas del arroz observará una tendencia decreciente del 2% en los próximos tres años, debido a que el mercado del arroz será más competitivo, debido a la desgravación arancelaria a la importación.



- iii. El 58% del arroz vendido será procesado con granza importada. Este porcentaje pudiera ser mayor en dependencia de los costos y la calidad del arroz importado.
- iv. Se estima que el margen bruto sobre ventas del arroz decrecerá 11% del 2021 al 2023, hasta llegar a USD\$6.68/qq en el 2023, producto del efecto que traerá la desgravación arancelaria del arroz importado de los EE.UU.
- v. El volumen de ventas de harina de trigo observará una tendencia creciente similar al de las ventas de arroz. Se mantiene con CMI el acuerdo de margen por la distribución de la harina de trigo GEMINA.
- vi. Se plantea el objetivo de aumentar las ventas de representaciones hasta USD\$5.0MM al final del año 2023. Este crecimiento estará sustentado en la introducción de nuevas categorías y el crecimiento de las representaciones existentes. También se dispone de una capacidad de almacenamiento mayor, gracias a la inversión en el nuevo CEDIS-Nejapa. El margen promedio de estas ventas estará alrededor del 15%.
- vii. Se mantendrá la venta de semolina natural y de puntilla para la industria.

#### Costos de Producción:

- i. Se estima que el costo de producción del arroz tenderá a una mayor estabilidad en los próximos tres años, con un crecimiento no mayor al 2% anual.
- ii. Los costos indirectos de fabricación no sufrirán incrementos relevantes.

#### Nuevos procesos industriales:

- i. La Planta de Aceite venderá anualmente unas 90 toneladas de aceite de semolina de arroz y 125,000 quintales de semolina estabilizada a partir del 2022.
- ii. La producción de granos enteros reconstituidos, representará el 4% del total de granos enteros que se proyecta vender.
- iii. La fortificación del arroz proveerá un distintivo único del arroz de AgriCorp frente a la competencia local.
- iv. La Planta de Energía Eléctrica a partir de la cascarilla del arroz aportará unos USD\$600,000 a partir del 2022.

#### Gastos Operativos:

- i. Se mantiene el plan de reducción del gasto operativo y un eficaz control del mismo. No se prevé un aumento del gasto administrativo.

#### Gastos Financieros:

- i. La tasa de interés por el financiamiento bancario de corto plazo se estima alrededor del 8% anual.
- ii. La tasa de devaluación monetaria se supone se mantendrá en 2% anual.



## **NICASAL:**

Los supuestos de este plan se basan en condiciones climáticas normales.

Actualmente NICASAL cubre el 80% de las ventas de sal en las zonas urbanas (176,000 quintales) y el 35% en las zonas rurales (64,000 quintales). El crecimiento en ventas proyectado es del 1% anual en todas las presentaciones, cifra similar al crecimiento poblacional del país.

Las proyecciones de NICASAL asumen que se mantiene el posicionamiento excepcional que tiene la compañía en importantes industrias del país (Wal-Mart, Cargill, LALA, Delmor, CAINSA, etc.).

Otros supuestos son:

- a) Exportaciones a Costa Rica entre 6,000 y 6,100 quintales mensuales, excepto el 2018 por razón de la situación socioeconómica.
- b) Control de gastos operativos.
- c) Reducción de la deuda financiera.
- d) Optimización de los costos de producción.
- e) Actualización y mantenimiento de los equipos industriales.

Un aspecto que NICASAL resalta en sus planes de largo plazo es la búsqueda de la certificación ISO-FSSC 22000, no solo para cumplir requisitos de algunos clientes locales, sino también para abrir las oportunidades de exportación hacia los Estados Unidos.

## **Industria Avícola San Francisco:**

Las proyecciones futuras de esta Unidad de Negocio se mantienen dentro de los supuestos definidos del plan de largo plazo:

- a) Crecimiento de su volumen de ventas del 2% anual.
- b) Una estrategia de precios ajustada a la política de devaluación monetaria del país.
- c) Control de los costos de producción.
- d) Menor oferta de huevos en el mercado local, principalmente del sector informal o artesanal.
- e) Inversiones en equipos de distribución e industriales.
- f) Optimización del uso de la mano de obra.
- g) Administración del consumo de alimentos mediante nuevos métodos que permiten aumentar la rentabilidad.

Los productos de ISF mantienen su presencia en las principales cadenas de supermercados del país (Wal-Mart, La Colonia), en las pulperías y en los mercados populares del país.



Industria San Francisco tiene como objetivo mantener su participación en el mercado de huevo y alimento balanceado a nivel nacional.

**Intelectual Property Managment:**

Es una Unidad de Negocio no operativa que resguarda la propiedad intelectual intangible de AgriCorp y registra la amortización del sistema.



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

	2021	2022	2023
<b>Razón Circulante</b>	<b>0.9</b>	<b>1.0</b>	<b>1.0</b>
<b>Índice de endeudamiento</b>	<b>77.1%</b>	<b>73.0%</b>	<b>68.9%</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>70,318,395</b>	<b>70,884,224</b>	<b>70,783,667</b>
Efectivo	1,432,159	1,754,683	1,544,022
Activos Financieros disp./Vencimiento	0	0	0
Activos Financieros disp./p/Venta	0	0	0
CXC Comerciales	14,457,230	14,586,262	14,959,956
Activos financieros a costo amortizado	4,520,577	4,488,029	4,469,585
CXC Relacionadas	4,389,193	4,189,302	3,197,968
Intereses por Cobrar Cías. Relacionadas	1,331,899	1,331,899	1,331,899
Inventarios	<u>40,880,611</u>	<u>41,234,683</u>	<u>41,994,121</u>
Productos Terminados/Adquiridos	7,199,392	7,249,392	7,281,892
Materia Prima	31,767,448	32,029,521	32,729,158
Otros Inventarios	1,913,770	1,955,770	1,983,070
Otros Activos Corrientes	3,306,726	3,299,366	3,286,117
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>64,189,037</b>	<b>61,424,239</b>	<b>58,609,909</b>
CXC Relacionadas (L/P)	2,161,727	1,466,111	770,495
Activos financieros a costo amortizado	630,913	630,913	630,913
Inversiones	5,778,691	5,528,693	5,444,561
Propiedad, planta y equipos (neto)	50,413,747	48,981,304	47,345,894
Activos Biológicos	1,243,638	1,243,638	1,243,638
Activos Intangibles	442,250	306,230	170,210
Activo Fijo por Derecho de Uso	1,126,820	863,668	600,517
Otros Activos	2,391,250	2,403,681	2,403,681
<b>Total Activos</b>	<b>134,507,432</b>	<b>132,308,464</b>	<b>129,393,576</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>77,388,029</b>	<b>74,338,308</b>	<b>70,902,765</b>
Préstamo por Pagar C/Plazo	17,882,223	18,744,743	14,958,212
Porción Circulante L/P	5,292,388	4,498,266	4,460,383
Cuentas x Pagar a Relacionadas	25,999,027	22,748,194	22,862,708
Proveedores	6,394,073	6,541,979	6,774,267
Impuestos por Pagar	175,949	185,983	195,849
Documentos por Pagar	16,451,957	16,451,957	16,451,957
Cuentas y Gastos Acum. Por Pagar	4,929,261	4,904,034	4,936,237
Otros Pasivos Corrientes	263,151	263,151	263,151
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>25,297,301</b>	<b>21,326,823</b>	<b>17,357,057</b>
Préstamos por Pagar L/Plazo	21,379,451	17,692,344	13,966,107
Cuentas por Pagar a Relacionadas	870,000	870,000	870,000
Pasivo Fijo por Arrendamiento	863,668	600,517	337,365
Otros	2,184,182	2,163,962	2,183,585
<b>Patrimonio</b>	<b>31,340,220</b>	<b>36,073,124</b>	<b>40,471,954</b>
Capital Social Autorizado	13,662,362	13,662,362	13,662,362
Capital Social Preferente	1,032,011	1,032,011	1,032,011
Aporte Adicional de Capital	0	0	0
Reservas	1,628,746	1,628,746	1,628,746
Efectos de Conversión	776,598	784,864	797,069
Superávit por Revaluación de Activos	8,588,354	8,583,617	8,578,537
Utilidad del Ejercicio	2,071,466	4,710,787	5,635,721
Utilidad Retenida	3,580,684	5,670,738	9,137,508
Participación No Controladora	481,882	570,209	661,801
<b>Total Pasivos + Capital</b>	<b>134,507,432</b>	<b>132,308,464</b>	<b>129,393,576</b>



### 8.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U\$).

		2021	2022	2023
<b>Ventas de Arroz</b>	<b>QQs</b>	<b>2,820,000</b>	<b>2,876,400</b>	<b>2,933,928</b>
<b>Ventas de Harina de Trigo</b>	<b>QQs</b>	<b>699,881</b>	<b>708,630</b>	<b>717,488</b>
Ingresos por Ventas		179,067,568	185,692,736	190,753,841
Arroz		108,602,828	110,317,885	111,762,205
Harina de trigo		16,710,369	16,919,286	17,130,777
Representaciones		35,013,973	37,815,091	40,840,298
Sub-Productos		6,001,270	7,421,853	7,490,023
Otros		12,739,128	13,218,622	13,530,538
Costo de Ventas		145,402,822	150,051,531	154,367,728
<b>Margen Neto</b>		<b>33,664,746</b>	<b>35,641,205</b>	<b>36,386,113</b>
<b>Margen Neto %</b>		<b>18.8%</b>	<b>19.2%</b>	<b>19.1%</b>
Gastos Operativos:				
Ventas y Mercadeo		12,140,004	12,332,150	12,567,309
Cadena de Suministros/Industria		4,122,828	4,119,441	4,106,150
Administración		3,650,026	3,647,934	3,708,004
<b>Total gastos Operativos</b>		<b>19,912,857</b>	<b>20,099,524</b>	<b>20,381,464</b>
<b>Utilidad Operativa</b>		<b>13,751,888</b>	<b>15,541,681</b>	<b>16,004,649</b>
Gastos Financieros		7,452,208	6,437,117	5,912,262
Pérdida Cambiaria		1,716,376	1,571,807	1,458,882
Otros Ingresos/Gastos (neto)		78,445	141,041	200,957
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>		<b>4,504,859</b>	<b>7,391,716</b>	<b>8,432,547</b>
Impuestos		2,628,292	2,542,753	2,659,218
<b>Utilidad Neta</b>		<b>1,876,567</b>	<b>4,848,963</b>	<b>5,773,329</b>
Depreciación		4,400,236	4,401,369	4,401,369
Amortizaciones		643,969	636,712	629,597
<b>EBITDA</b>		<b>18,796,094</b>	<b>20,579,762</b>	<b>21,035,614</b>



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

Flujo de Caja por el método indirecto

	2021	2022	2023
Utilidad neta	3,274,422	2,639,321	924,934
Usado en las actividades de operación:			
Depreciación	4,400,236	4,436,347	4,436,347
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	0	0	0
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	0	0	0
Efectos de conversión en patrimonio	-518	8,266	12,206
Utilidad (Pérdida) por participación en asociadas	236,970	249,997	-84,132
Amortización de activos biológicos	0	0	0
Amortización de activos intangibles	519,027	511,770	504,655
Efecto ajustes en utilidades acumuladas	-1,184,546	2,090,054	3,466,770
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>			
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar	45,344	-129,032	-373,694
Aumento/Disminución en activos financieros a costo amortizado	292,652	32,548	18,444
Aumento/Disminución en inventarios	-12,579	-354,072	-759,438
Aumento/Disminución en activos intangibles	-408,089	136,020	136,020
Aumento/Disminución en otros activos	6,807,593	-268,221	-249,902
Aumento/Disminución en proveedores	-5,079,859	147,906	232,289
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta por pagar	-64,930	10,034	9,866
Aumento/Disminución en obligaciones postempleo	0	0	0
Aumento/Disminución en pasivos por arrendamiento	-263,151	-263,151	-263,151
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta diferido	21,461	-20,220	19,623
Aumento/Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	83,333	-19,534	109,246
Total ajustes	5,392,943	6,568,712	7,215,147
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>8,667,364</b>	<b>9,208,033</b>	<b>8,140,081</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión</b>			
Aumento/Disminución en inversiones mantenidas al vencimiento	0	0	0
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	406,117	895,507	1,686,950
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	17,886,604	-3,250,834	114,515
Aumento/Disminución en activos biológicos no corrientes	0	0	0
Adiciones netas de propiedad, planta y equipo	-10,534,957	-3,003,904	-2,800,937
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>7,757,764</b>	<b>-5,359,230</b>	<b>-999,473</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento</b>			
Contratación de préstamos	64,870,000	58,053,000	41,920,000
Cancelación de préstamos	-80,894,277	-61,662,868	-49,357,783
Aumento en documentos por pagar	35,630,789	32,640,186	32,640,186
Disminución en documentos por pagar	-35,678,925	-32,640,186	-32,640,186
Incremento en otras reservas	-5,275	-4,738	-5,079
Capital pagado por participaciones no controladoras	66,641	88,328	91,592
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>-16,011,047</b>	<b>-3,526,278</b>	<b>-7,351,270</b>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>414,082</b>	<b>322,525</b>	<b>-210,662</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio</b>	<b>1,018,077</b>	<b>1,432,159</b>	<b>1,754,683</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final</b>	<b>1,432,159</b>	<b>1,754,683</b>	<b>1,544,022</b>



9 Anexos.

9.1 Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias.

9.1.1 Calificación de riesgos.



Corporaciones  
Nicaragua  
INF-40132021  
14 de junio de 2021

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
Informe de mantenimiento de calificación de riesgo

Sesión Ordinaria n.º 4052021

Fecha de ratificación: 22 de junio de 2021

Información Financiera: auditada a diciembre de 2020 y no auditada a marzo de 2021.

Contactos: Nancy Rodríguez Bejarano  
Carolina Mora Faerron

Analista sénior [nrodriguez@scriesgo.com](mailto:nrodriguez@scriesgo.com)  
Analista sénior [cmora@scriesgo.com](mailto:cmora@scriesgo.com)

**1. CALIFICACIÓN DE RIESGO**

El presente informe corresponde al análisis de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias (la Compañía o Agri-Corp, en adelante), con información financiera auditada a diciembre de 2020 y no auditada a marzo de 2021.

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

Emisor	Calificación de Riesgo					
	Anterior			Actual*		
	Corto plazo	Largo plazo	Observación	Corto plazo	Largo plazo	Observación
Corporación Agrícola, S.A.	SCR 3 (NIC)	SCR AA (NIC)	Observación	SCR 3 (NIC)	SCR AA (NIC)	Observación

\*La calificación actual no varió con respecto a la anterior.

Adicionalmente se otorga la calificación a las siguientes emisiones:

Emisiones	Monto total de la emisión	Calificación de Riesgo			
		Anterior		Actual*	
		Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Programa de Emisión de Valores Corporación Agrícola S.A.	USD 1,68 millones	SCR 3 (NIC)		SCR 3 (NIC)	
Emisión de Bonos Corporación Agrícola S.A.			SCR AA (NIC)		SCR AA (NIC)

\*La calificación actual no varió con respecto a la anterior.

Emisiones	Monto total de la emisión	Calificación de Riesgo	
		Anterior	Actual*
		Nivel	Nivel
Emisión de acciones preferentes de la Corporación Agrícola S.A.	USD 240,00 millones	Nivel 3 (NIC)	Nivel 3 (NIC)

\*La calificación otorgada no varió con respecto a la anterior.

**Explicación de la calificación:**

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

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

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

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

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

**2. FUNDAMENTOS**

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

**Fortalezas**

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

<sup>1</sup>La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basado en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia General de Valores, Bolsas de Valores y puestas representativas.

<sup>2</sup> El detalle de todo el escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- La innovación aplicada en sus procesos productivos, la cual está enfocada en el almacenamiento, logística y calidad de sus productos.
- Las sinergias alcanzadas en la importación de materia prima y las compras a nivel local.
- Cuenta con una amplia red de distribución propia.
- La Compañía cuenta con el apoyo de su principal socio Grain Hill Corporation, S.A.
- Mantiene un portafolio de productos y representaciones muy diversificado.
- Posee presencia a nivel nacional con más de 17.000 puntos de ventas en el país.

#### Retos

- Mejorar los indicadores de cobertura de corto plazo, de modo que se reduzca la presión sobre la liquidez de la Compañía.
- Manejar su nivel de endeudamiento, el cual es considerado alto.
- Continuar con los avances en el control del gasto operativo, financiero y administrativo.
- Mantener la reducción de las cuentas entre compañías relacionadas.
- Concluir con éxito las inversiones que se planteen.
- Continuar con la diversificación en las fuentes de fondeo.
- Cumplimiento del Plan Estratégico.

#### Oportunidades

- Aprovechar la tecnología con el fin de continuar con las mejoras en eficiencia y competitividad.
- Efectos positivos sobre las ventas que puedan derivarse de las medidas tomadas por los ciudadanos de mantenerse en casa para evitar la propagación del COVID-19.

#### Amenazas

- Condiciones climáticas que pueden afectar el suministro de materia prima.
- Complicaciones que se puedan generar ante el impacto del COVID-19 en sus principales socios comerciales.
- Volatilidad en el precio mundial de los commodities.
- Retraso en los tiempos de entrega de las materias primas.
- Devaluaciones significativas que pueda sufrir la moneda local.

- Panorama económico más retador para la economía nicaragüense a raíz del COVID-19 y la situación sociopolítica que se vive en el país desde el 2018.

La perspectiva en Observación se otorgó en respuesta a la desmejora que se ha dado en los indicadores de cobertura de corto plazo y de flujo de caja, además de los elevados niveles de endeudamiento que mantiene la Compañía.

El Consejo de Calificación mantendrá especial atención sobre estos temas y le dará seguimiento a las medidas que tome Agri-Corp para mejorar la presión que actualmente muestran los indicadores de cobertura de corto plazo.

### 3. ENTORNO MACROECONÓMICO DE NICARAGUA

#### 3.1 Balance y Perspectivas Globales

Aunque la economía mundial está recuperándose de la recesión económica en la que cayó a principios de 2020, la crisis del COVID-19 aún tiene fuertes efectos, y queda un largo camino para retomar los niveles previos a la pandemia. Sin embargo, la aprobación de las vacunas y las medidas menos restrictivas permiten que se prevea un crecimiento de la economía global. El Fondo Monetario Internacional (FMI), en su informe publicado en abril de 2021 "Perspectivas de la Economía Mundial", proyecta que la expansión mundial crecerá 6% en el 2021 y 4,4% en el 2022, posterior a la contracción de 3,3% de 2020.

Estos pronósticos se basan en factores económicos y de salud pública que son inherentemente difíciles de predecir. La contracción de 2020 fue 1,1 puntos porcentuales (p.p.) menor a la proyectada en octubre de 2020, lo cual, refleja un nivel de crecimiento superior al previsto durante el segundo semestre del año en la mayoría de las regiones, gracias al desconfiamento y a la adaptación de las economías a nuevas formas de trabajar.

Asimismo, el FMI menciona que las pérdidas del PIB se han dado de forma desigual entre países, donde han sido particularmente pronunciadas en aquellos que dependen del turismo y de la exportación de materias primas, así como en los que poseen un limitado margen de maniobra para la aplicación de políticas.

América Latina y el Caribe fue de las zonas más afectadas por la crisis, donde se presentaron fuertes desaceleraciones. Según los datos del FMI, se estima que la contracción de estos países fue de un 7% en el 2020 y se

Página 2 de 15

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

proyecta que el crecimiento de la región sea de 4,6% en 2021 y 3,1% en el 2022.

La evolución de la economía mundial aún se encuentra rodeada de incertidumbre y dependerá de varios factores, incluyendo el acceso a las vacunas y la eficacia de los procesos de vacunación, las políticas adoptadas para mitigar los efectos de la pandemia y la cooperación internacional.

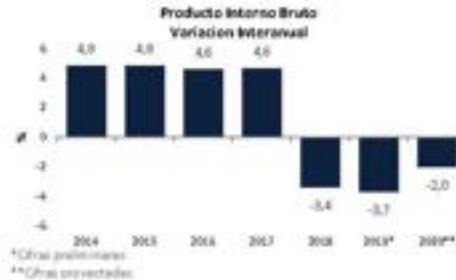
### 3.2 Actividad Económica

Nicaragua, desde abril de 2018, se encuentra atravesando la crisis política y socioeconómica más profunda de los últimos 30 años. Dicha situación se inició con protestas por la reforma al Seguro Social, la cual, el Gobierno de Nicaragua decidió dejar sin efecto, debido a la presión ejercida por diversos sectores.

Aunado a esto, la pandemia COVID-19 ha impactado tanto al sector social como económico del país, y al final del año 2020 el país fue impactado por los huracanes Eta e Iota. Estos eventos han dado como resultado severas contracciones en su economía. De acuerdo con los datos publicados en el informe anual del Banco Central de Nicaragua (BCN), en el 2020 se registró una variación interanual de -2,0% en la economía nicaragüense, la cual ya venía en disminución.

Sin embargo, a partir del tercer trimestre de 2020 la economía ha desacelerado su contracción y se proyecta, por parte de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) en el informe "Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe" publicado en diciembre de 2020, que este país presentaría un crecimiento de 1,3% en el 2021.

Esta contracción del PIB es principalmente explicada por el lado de la demanda externa, la cual tuvo una disminución significativa. Sin embargo, esta fue contrarrestada por un incremento de la demanda interna. A su vez, el consumo mantuvo su tendencia con tasas negativas pero crecientes, y aumentó la formación bruta de capital. Por su parte, el consumo del gobierno y la inversión crecieron, mientras que el consumo privado se redujo (aunque a una menor tasa que en 2019).



Por el enfoque de la producción, la evolución interanual del PIB trimestral estuvo asociada a aumentos en el valor agregado de construcción (+11,7%), comercio (+4,9%), minería (+3,3%), pecuario (+1,4%), agricultura (+1,0%), entre otras; y contrarrestada por variaciones negativas en hoteles y restaurantes (-32,5%), electricidad (-17,1%), intermediación financiera y servicios conexos (-11,5%), transporte y comunicaciones (-7,6%), pesca y acuicultura (-5,6%), industria manufacturera (-2,3%), entre otros.



Industrias como el sector construcción, comercio y minería presentaron un gran dinamismo y desempeño a pesar de la pandemia. Los sectores agricultura y pecuario se vieron beneficiados por condiciones climáticas favorables en la mayor parte del año, pero se vieron afectados por los huracanes. Otro sector fuertemente perjudicado por estos fue el sector pesca y acuicultura, en donde el paso de los huracanes redujo considerablemente las faenas de pesca.

El cierre de las fronteras y las medidas de confinamiento adoptadas por la pandemia del COVID-19 representaron un fuerte efecto para la industria hotelera, restaurantes, y para la industria de transporte y comunicaciones. La industria manufacturera presentó un decrecimiento principalmente

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

por la reducción de la oferta de productos de manufactura. La contracción del sector de intermediación financiera se explica en gran parte por la reducción de la cartera de crédito. Por último, el sector electricidad sufrió una contracción al presentar disminuciones en la generación de energía termoeléctrica, edíca, geotérmica y de biomasa.

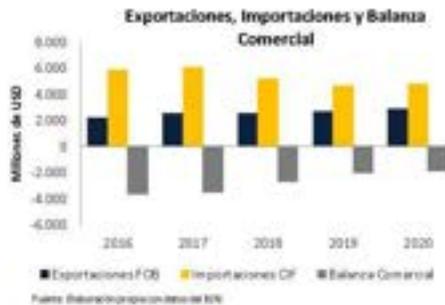
Con respecto al Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), para diciembre de 2020, se registró una disminución de -2,6%, con relación al mismo período del año anterior. El siguiente gráfico muestra el comportamiento de este indicador, de diciembre de 2019 a diciembre de 2020.



### 3.3 Comercio Exterior

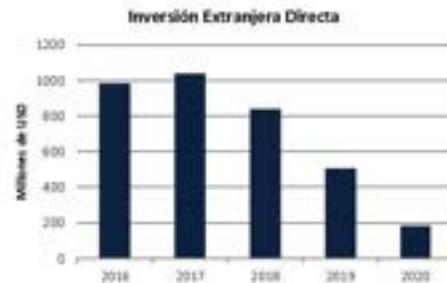
En el 2020, las exportaciones aumentaron cerca de 6% en comparación con el año anterior. Por su parte, las importaciones también experimentaron un aumento, aproximadamente de 2%. Sus principales socios comerciales fueron países de América del Norte y América Central, específicamente: Estados Unidos, México, Costa Rica, El Salvador y Guatemala.

Asimismo, en el 2020 se presentó un déficit acumulado de alrededor de USD1.916 millones en la balanza comercial, ligeramente menor al déficit acumulado registrado en el año anterior.



### 3.4 Inversión Extranjera Directa

Según datos del BCN, al cierre de diciembre de 2020, se contabilizaba un total de USD182,3 millones por concepto de inversión extranjera directa (IED). Dicha cifra se redujo en 63,8% con respecto al cierre del 2019. Esta fuerte reducción está en línea con la tendencia mundial, por los efectos del COVID-19.



Fuente: Elaboración propia con datos del BCN

### 3.5 Finanzas Públicas

En 2020, el contexto de la crisis sanitaria mundial y del impacto de los huracanes Eta e Iota generó requerimientos de mayor gasto público. La reducción de la actividad económica como consecuencia de estos choques, por su parte, afectó la recaudación tributaria. Así, las acciones de política fiscal se orientaron a la atención inmediata del gasto de salud, la red de protección social y atender la emergencia por los daños climáticos. Para esto, se realizaron esfuerzos de gestión de financiamiento público, mediante la colocación de Bonos de la República de Nicaragua (BRN) y la contratación de recursos externos.

Según las cifras del BCN, el desempeño del Sector Público No Financiero (SPNF) reflejó una posición deficitaria después de donaciones, la cual, ascendió a C\$10.776,4 millones en el 2020. Este dato corresponde a un 2,5% del PIB (1,6% en el 2019).

Específicamente, los ingresos acumulados del SPNF registraron un incremento interanual de 5,4%, lo que se traduce en C\$128.641,2 millones, explicado por mayores ingresos de las empresas públicas. Por su parte, los gastos acumulados mostraron una variación interanual de 5,4%; mientras que las erogaciones totales acumuladas (valor que incluye los gastos y la adquisición neta de activos no financieros) incrementaron en 8% de forma interanual (1,9% en el año anterior). El crecimiento presentado en las

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

erogaciones totales, aunado al menor crecimiento en los ingresos totales, provocó que el Gobierno Central presentara un déficit fiscal después de donaciones de C\$4.485,2 millones. El Gobierno General, integrado por el Gobierno Central, el Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), el Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos (Telcel) y la Alcaldía de Managua (ALMA), presentó un déficit de C\$7.864,1 millones, es decir, un 1,8% del PIB (C\$1.509,4 en el 2019).

Por otra parte, el saldo de la deuda pública reflejó un aumento de 8% con relación al saldo de diciembre de 2019, alcanzando un 64,8% del PIB. El saldo de la deuda pública total llegó a USD8.178,9 millones, presentando un aumento interanual de 14,1%.

**3.6 Moneda y finanzas**

De acuerdo con el BCN, al cierre de diciembre de 2020, la base monetaria registró un saldo de C\$43.668,3 millones y mostró un crecimiento interanual de 26,7%. Por su parte, los depósitos en moneda extranjera crecieron 16,5% interanualmente.

Asimismo, en diciembre de 2020, se registró una acumulación de las Reservas Internacionales Netas (RIN) de USD280,4 millones; mientras que la acumulación en Reservas Internacionales Netas Ajustadas (RINA) fue de USD262,2 millones. En cuanto a las Reservas Internacionales Brutas (RIB), estas aumentaron en USD814,5 millones y mostraron un saldo total de USD3.211,9 a diciembre del 2020.

Por otro lado, los activos del Sistema Financiero Nacional (SFN) registraron C\$241.194,5 millones. Esta cuenta mostró un aumento interanual de 4,64%. Según los componentes de los activos, la cartera de créditos neta es el que representa un mayor porcentaje (49,3%), seguido del efectivo y su equivalente (25,9%), las inversiones (21,5%) y otros activos (3,4%).

Respecto a los indicadores de calidad de cartera, a diciembre de 2020, se observó que la cartera en riesgo fue del 17,1% de la cartera bruta, lo que implica un incremento de 4,5 p.p. de forma interanual. Asimismo, a dicha fecha, la cartera vencida menos provisiones entre el patrimonio se ubicó en 30,3% y el indicador de morosidad de la cartera se ubicó en 4,1%, dato similar al obtenido en diciembre de 2019, cuando fue de 3,9%.

En cuanto a los pasivos, estos presentaron un saldo de C\$198.260,5 millones, lo que implica un aumento interanual

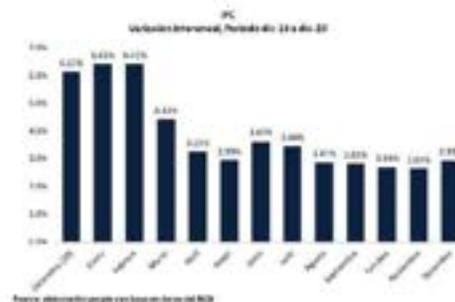
de 4,7%. Por su parte, el patrimonio presentó un saldo de C\$42.934 millones, y creció en 4,2% de forma interanual.

La tasa de interés activa promedio ponderada del SFN se ubicó en 10,27%, lo cual, representó una disminución de 114 puntos base con respecto a diciembre del 2019. Asimismo, la tasa pasiva cerró en 1,70%, cifra que mostró una disminución de 308 puntos base con respecto a diciembre del año anterior.

El sector monetario registró un desempeño estable durante el 2020. La oferta monetaria permaneció en línea con la demanda, lo cual explicó la baja demanda de divisas del sistema financiero. Esto fue consistente con una brecha cambiaria promedio por debajo del 1% durante la mayor parte del año. Las decisiones de política monetaria y cambiaria se orientaron a preservar la estabilidad macroeconómica y favorecer la reactivación de la economía.

**3.7 Precios, salarios y ocupación**

La inflación interanual medida por el IPC a diciembre de 2020 fue de 2,93%, el segundo valor más bajo de los últimos 20 años. Este dato disminuyó 3,2 p.p. respecto a diciembre de 2019, cuando fue de 6,13%. A la vez, la inflación subyacente también mostró una disminución de 3,73 p.p. pasando de 6,4% en diciembre de 2019 a 2,67% en diciembre de 2020.



En el mercado laboral, el empleo venía mostrando una tendencia hacia la recuperación en los primeros meses de 2020. No obstante, a partir del segundo trimestre de ese año, se presentó una contracción en este mercado debido al efecto del COVID-19. Posteriormente, la tasa de desempleo y la participación laboral empezaron a recuperarse en los trimestres subsiguientes.

**Más información**

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

**Oficinas**

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

A diciembre de 2020, la tasa de desempleo abierto se ubicó en 4,8%, con su punto más alto a mitad de año ubicándose en 5,4%. Por su parte, la tasa global de participación laboral fue de 70,5% (disminuyendo 1 p.p. respecto al 2019). Además, se observó un mayor número de mujeres que salieron del mercado laboral con respecto a los hombres.

El BCN indica que el número de asegurados activos del INSS a diciembre de 2020 disminuyó -0,5% respecto a diciembre de 2019, para un saldo de 723.206 asegurados en 2020, a su vez, el salario real a diciembre de 2020 de los asegurados disminuyó 0,04% respecto al mismo mes del año anterior.

### 3.8 Calificación de Riesgo

A continuación, se presentan las calificaciones soberanas, que se le han otorgado al Gobierno de Nicaragua, por las calificadoras internacionales; vigentes a diciembre de 2020:

Calificación de Deuda Soberana de Largo Plazo Dic. 2020		
Calificadora	Calificación	Perspectiva
Standard and Poor's	B-	Estable
Moody's	B3	Estable

Dentro de los fundamentos que respaldan dichas calificaciones se encuentran:

- El impacto de la recesión internacional producto de la pandemia del Covid-19 provocaría una caída en el crecimiento de la economía.
- Poca flexibilidad monetaria, externa y fiscal, bajo PIB per cápita, y una debilidad institucional como causantes de la calificación otorgada.
- El estancamiento político y las presiones sociales han ocasionado dos años de contracciones económicas y, aunado al efecto del Covid-19 en el 2020, reflejan el limitado ritmo de recuperación económica que tendría el país en los próximos años.

### 3.9 Perspectivas 2021

De acuerdo con las proyecciones realizadas por el FMI, para el próximo bienio 2021-22 se espera que el crecimiento económico de la economía nicaragüense sea de 0.2% y 2.7% respectivamente.

Sin embargo, cabe destacar que estas proyecciones estarán sujetas a factores como: al manejo de la crisis sanitaria producto de la pandemia por el COVID-19, la implementación de programas de vacunación efectivos y eficientes, la evolución de las condiciones financieras

externas, la capacidad de reacción de los sectores económicos internos y a un proceso electoral que se llevará a cabo en un entorno democrático y sociopolítico debilitado.

## 4. PERFIL DE LA ENTIDAD

Corporación Agrícola S.A. inició operaciones el 1 de mayo de 2000, como resultado de la fusión entre las empresas comercializadoras de arroz, Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A (COMERSA) e Industrias Nacionales Agrícolas (INA). Corporación Agrícola y subsidiarias es 93,51% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S.A., y la última controladora es Granax Investment, S.A., ambas domiciliadas en Panamá.

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz, huevo y sal como producto final. Así como la comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo.

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

La Corporación es líder en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo en Nicaragua con más de 17.700 puntos de venta en el país, 4 plantas industriales de arroz, 1 planta procesadora de sal y 1 planta productora de huevos avícolas de consumo humano. Adicionalmente, posee 4 centros de distribución y 2 centros de secado y almacenamiento. A la fecha de análisis, concentró sus operaciones en el segmento mayorista en un 54,4%, seguido de al detalle con un 13,3%, supermercados con 13,1%, oficina con un 9,3% e industrial con 5,8%, los anteriores como los segmentos más relevantes.

## 5. HECHOS RELEVANTES

El 18 de diciembre de 2020, Agri-Corp comunica que, en cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 14 de la Ley n.º587 referente a la actualización de los prospectos, la comisión establecida en el penúltimo párrafo de la sección 4.1.9.1 del Prospecto Informativo corresponde a la comisión establecida en el Contrato de Colocación a Mejor Esfuerzo indicado en la sección 4.1.4.1, suscrito entre Agri-Corp y el puesto de bolsa representante y son asumidas por Agri-

Página 6 de 15

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

Corp. En consecuencia, esta comisión no afecta el rendimiento real ofrecido a los inversionistas que adquieran dichos valores.

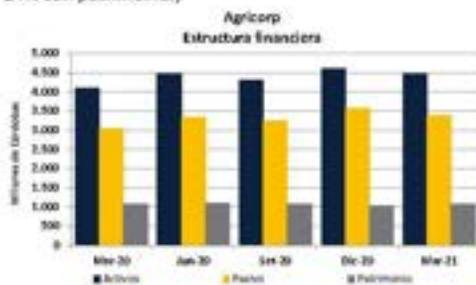
El 23 de diciembre de 2020, en cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 14 de la Ley n.º 587 referente a la actualización de los prospectos, Agri-Corp aclara el procedimiento de colocación para garantizar el principio de distribución equitativa y acceso a los inversionistas indicado en el material del Prospecto Informativo del programa de emisiones, por lo que procede a indicar que la modificación en el párrafo para quedar como sigue:

“El Agente Corredor ingresará la orden de compra en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), donde se incluirán las características de la inversión y se incorporará el número de la cuenta de los inversionistas donde se hará la acreditación de los valores. Invercasa Puesto de Bolsa aceptará las posturas de compra. Estas operaciones serán realizadas en cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en la regulación vigente dictada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (Sibof).”

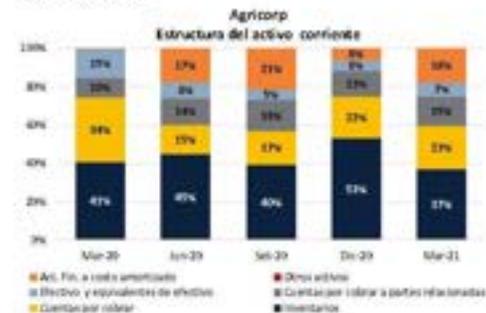
## 6. ESTRUCTURA FINANCIERA

Agri-Corp y subsidiarias contabilizaron un total de activos por C\$4.461,17 millones (USD127,48 millones) a marzo de 2021, monto que creció en 9% anual y en 3% semestral. La variación anual y semestral estuvo determinada, en mayor medida, por el incremento en la partida de propiedad, planta y equipo. Lo anterior obedeció a que, en diciembre de 2020, se reclasificaron los adelantos por la construcción de la planta de energía que estaban en activos corrientes a la cuenta de activos fijos en proceso.

En el último año, los activos han sido financiados, en promedio, en un 76% por medio de pasivos y el restante 24% con patrimonio.]



Al cierre del período en análisis, los activos corrientes representaban el 48% de los activos totales. Los activos corrientes estaban compuestos en un 37% por los inventarios. Seguido, se encontraban las cuentas por cobrar con 23% y los activos financieros a costo amortizado con 18% de participación, dichas partidas como las más representativas.



Los activos no corrientes significaron el 52% de los activos totales, los cuales mantienen una mayor concentración en la partida de propiedad, planta y equipo. Dicha cuenta representó el 79% del total de activos no corrientes, al cierre del período en análisis.

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

La planta extrusora es una de ellas, la cual permite incrementar el rendimiento del arroz procesado y tendría una contribución a la utilidad bruta de aproximadamente USD1,12 millones durante el 2021. La planta extrusora de arroz empezó a operar a partir del primer trimestre de 2020. Con el funcionamiento de la planta se reducen los costos de producción industrial y aumenta el margen de contribución de este producto en un 1,5% aproximadamente.

Adicionalmente, se ordenó una planta de biomasa para la producción de energía a base de cascavilla de arroz con una capacidad de 1MW, lo cual contribuirá al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica. Este proyecto se encuentra en proceso de desarrollo; se han dado algunos atrasos debido a la pandemia.

Además, la Compañía estaba trabajando en un proyecto de aceite de arroz, el cual estiman que contribuya a la utilidad

bruta en USD450.000 durante el 2021. Este proyecto ya está en marcha y el aceite ya se está comercializando.

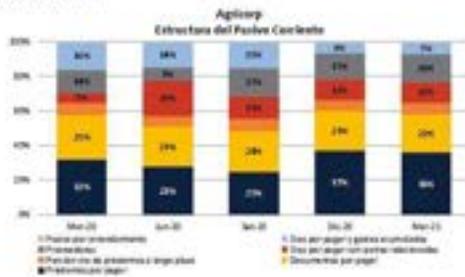
Adicionalmente, Agri-Corp adquirió, en diciembre de 2019, a Inversiones Parque Industrial Nejapa, S.A., un centro de distribución que cuenta con una capacidad de almacenamiento de 12.000 m<sup>2</sup>. Con esta inversión la Empresa incrementará su capacidad de almacenamiento, centralizará las bodegas alquiladas, y reducirá los gastos de alquiler de bodegas. Asimismo, la empresa trasladó sus oficinas centrales de Managua a otro sitio, de manera que se reducirán los gastos de alquiler de oficinas.

Las inversiones, además de la mejora en la calidad de su producto, están orientadas a generar mayores ahorros, congruente con las medidas de austeridad que se han planteado.

Los pasivos alcanzaron un total de C\$3.393,06 millones (USD96,96 millones) a marzo de 2021, los cuales aumentaron en 12% anual y en 4% semestral. La variación anual y semestral en los pasivos estuvo explicada, en mayor medida, por el aumento en préstamos por pagar a corto plazo. Lo anterior, en respuesta a desembolsos que se hicieron en noviembre y diciembre de 2020 por el ciclo de acopio de granza local de acuerdo con el ciclo de invierno.

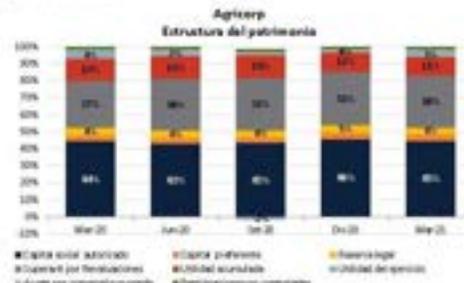
Los pasivos corrientes representan el 70% de los pasivos totales y están compuestos principalmente por préstamos y documentos por pagar y por cuentas por pagar y gastos acumulados.

Los pasivos no corrientes conforman el 30% restante de los pasivos y están compuestos en su mayoría por préstamos por pagar a largo plazo, los cuales ocupan un 84% del pasivo no corriente.



Por último, el patrimonio de Agri-Corp y subsidiarias, a marzo de 2021, fue de C\$1.068,11 millones (USD30,52 millones), el cual no mostró mayor variación tanto de forma anual como semestral.

El patrimonio de la Entidad estaba conformado en un 45% por el capital social autorizado, seguido de 30% por el superávit por revaluaciones y 11% por la utilidad acumulada, las cuentas anteriores como las más representativas.



En abril de 2013, la SIBOIF autorizó, a Agri-Corp y subsidiarias, una emisión de acciones preferentes no acumulativas, por un monto máximo de C\$240.000.000,00 (equivalentes a USD10.000.800,00), las cuales están divididas en 240.000 acciones, con un valor en acciones de C\$1.000 (USD41,67).

Los fondos captados, en el caso de esta emisión, serán utilizados para fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp. A marzo de 2021, se mantienen colocadas un total de 33.038 acciones preferentes, para un saldo neto de C\$35.968.867,00.

Características de la emisión	
<b>Emisor</b>	Compañía Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
<b>Clase de instrumentos</b>	Acciones preferentes no acumulativas
<b>Nombre del programa</b>	Acciones preferentes de Agri-Corp
<b>Monto total de la emisión</b>	No excederá un monto máximo colocado de C\$240.000.000,00 (doscientos cuarenta millones de córdobas), equivalente a USD10.000.800,00 (diez millones ochocientos dólares)
<b>Intención de la emisión</b>	Se emiten en córdobas
<b>Denominación y valor facial de cada acción preferente</b>	Las acciones se emitirán en denominaciones de C\$1.000,00 equivalente a USD41,67
<b>Plazo para la observación</b>	No hay plazo de observación
<b>Dividendos por acción</b>	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de C\$20,76, a partir del segundo año en adelante la Asamblea de Accionistas del emisor decidirá el dividendo, entre otros, por el monto total
<b>Forma de colocación</b>	Las acciones preferentes serán colocadas a través de oferta en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante oferta pública
<b>Garantías</b>	No cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo de garantía en el momento de pago de dividendos
<b>Uso de los fondos</b>	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp
<b>Opción de rescate</b>	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho a optar de poder comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de C\$42,67, más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiera), en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de compra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y no obligación de venta que tiene el accionista preferente
<b>Aguio de pago</b>	INDICADA, puesto de tal vez

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2343 7499

El 2020 trajo consigo un escenario complicado y de mucha incertidumbre ante el brote del COVID-19. A nivel económico, la pandemia ha impactado significativamente a las diferentes economías del mundo, a unas con mayor profundidad que a otras.

Para hacer frente a la pandemia, Agri-Corp tuvo que adaptar y revisar algunos procesos operativos, con el fin de ser más eficientes en las compras, la logística y la distribución. Desde principios de marzo de 2020 AgriCorp inició la elaboración, revisión y adopción de planes de contingencia para enfrentar la pandemia provocada por el COVID-19. Estas acciones incluyeron, la organización de los equipos de dirección en tiempos de crisis, la reorganización de la mayor parte del trabajo administrativo-financiero mediante la modalidad home-office soportada en la infraestructura de TI. Además de la adopción de medidas preventivas de higiene y seguridad ocupacional estrictas en los centros de distribución y plantas de producción, en los procesos de venta directa, compras y pagos a proveedores, y la revisión y adecuación de los planes de ventas y de producción operativos en función del comportamiento de la demanda.

A nivel de ventas, para el primer trimestre de 2020, la crisis originada por la pandemia generó un aumento de las ventas de arroz, comportamiento que posteriormente tendió a normalizarse. La variable más afectada, durante el 2020, fueron los costos de producción, a raíz del incremento en el precio del arroz a nivel internacional y local. Dado lo anterior, la Compañía vio afectados sus resultados para el cierre de 2020.

## 7. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

### 7.1 Cobertura a corto plazo

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

Las disponibilidades en efectivo sumaron un total de C\$160,24 millones (USD4,58 millones), a marzo de 2021, monto que se redujo en 50% anual y creció en 35% semestral. Debido al giro del negocio, las disponibilidades de efectivo fluctúan mes a mes, ya que cuentan con obligaciones con bancos y proveedores que demandan volúmenes importantes de recursos. La política a seguir por la Corporación es tener un nivel óptimo de efectivo solamente para los pagos necesarios.

A partir de diciembre de 2019 y hasta setiembre de 2020, la razón circulante se colocó por encima de la unidad en vista de la reestructuración de pasivos que se llevó a cabo al cierre de 2019. No obstante, para los cortes trimestrales de diciembre de 2020 y marzo de 2021, dicho indicador se redujo para colocarse en 0,91 veces, ante el incremento en los préstamos por pagar de corto plazo y en las cuentas por pagar a partes relacionadas de corto plazo.

Por su parte, la prueba ácida, la cual excluye del análisis a la variable inventarios, se registró en 0,57 veces, al cierre del período en análisis (0,65 veces a marzo de 2020).

A la fecha en análisis, el período medio de cobro se registró en 27 días y el período medio de pago fue 58 días, lo que beneficia el ciclo de efectivo de la compañía. La Entidad ha realizado esfuerzos orientados a mejorar la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales en los últimos años, de manera que se dé un impacto positivo en el ciclo de efectivo.

El capital de trabajo se redujo de forma anual y semestral ante el aumento más que proporcional que mostró el pasivo corriente en relación con el activo corriente. Dado lo anterior, la participación de capital de trabajo frente a los activos corrientes decreció consecuentemente. Lo anterior es evidencia de que la posición de corto plazo de la Compañía se ha debilitado en el semestre en análisis.

AGRICORP					
Indicadores de liquidez	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Razón circulante	1,10	1,05	1,00	0,91	0,91
Prueba ácida	0,65	0,58	0,61	0,43	0,57
Proporción del capital de trabajo	0,29	0,18	0,15	-0,03	-0,02

El EBITDA creció en 2,3% anual a marzo de 2021, lo que respondió, en mayor medida, a los movimientos en las amortizaciones y depreciaciones, ya que el resultado operativo mostró una reducción de cerca de 1% anual al cierre del período en análisis.

La cobertura EBITDA a carga financiera se redujo anualmente, en respuesta al aumento más que proporcional que mostraron los gastos financieros en relación con el EBITDA. A pesar de la reducción, el indicador se ha mantenido en un nivel que le permite a la Corporación cubrir de forma holgada las cargas financieras de las deudas contraídas (2,82 veces a marzo de 2021).

Si al cálculo anterior se le adiciona la deuda financiera de corto plazo, la cobertura por parte del EBITDA se reduce considerablemente. A marzo de 2021, dicho indicador se

Página 9 de 15

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

registró en 0,37 veces, por lo que el flujo de caja de operación se registraba ajustado para cubrir gastos y deudas financieras de corto plazo.

Por su parte, al analizar la cobertura que le dan el EBITDA y el efectivo y equivalentes de efectivo al servicio de deuda, el indicador se registra en 0,45 veces a marzo de 2021, el cual se reduce de forma anual y se muestra ajustado, ya que la cobertura no alcanza ni siquiera la unidad.

Por último, al comparar el flujo de las operaciones contra la deuda financiera total (corto y largo plazo), se observa que la Corporación cuenta con un alto grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, lo que implica un riesgo en su posición de liquidez. Sin embargo, la Compañía ha presentado un adecuado nivel de maniobra que le ha permitido cumplir en tiempo y forma con todas las obligaciones de pagos.

Indicadores EBITDA	Mar-20	Sep-20	Mar-21
EBITDA (millones de córdobes)	364,92	349,38	318,64
Cobertura a carga financiera	3,06	2,34	2,82
Cobertura a servicio de deuda	0,47	0,32	0,37
Cobertura del EBITDA y reservas a servicio de deuda	0,64	0,42	0,45
Deuda financiera a EBITDA	3,37	4,57	3,68

La Administración comenta que la razón circulante se ha visto presionada, durante el último año, a raíz de la disminución del flujo de caja operativo por pérdidas del ejercicio, así como por el aumento en las necesidades de capital de trabajo y su debido financiamiento por disminución de flujo de caja operativo. Además, por el financiamiento de inversiones en etapas pre-operativas con fondos de corto plazo.

Las medidas que la Compañía está tomando para aumentar la razón circulante son: aumentar la rotación de inventario de producto terminado, aumentar el flujo de caja operativo con incremento en la rentabilidad y calzar los activos de largo plazo con financiamiento de largo plazo. Para este último punto, se encuentran gestionando un financiamiento a largo plazo que permita sustituir lo financiado a corto plazo que corresponde a activos de largo plazo.

## 7.2 Endeudamiento

Al cierre del período en análisis, el pasivo de corto plazo acumuló un saldo de C\$2.374,30 millones (USD67,85 millones), monto que aumento en 22% anual y en 8% semestral. La variación anual y semestral estuvo

determinada, en mayor medida, por el incremento en los préstamos por pagar a corto plazo. Además, de forma anual, el aumento también estuvo impulsado por el crecimiento en las cuentas por pagar relacionadas y en la partida de proveedores. La variación en las cuentas anteriores coincide con el comportamiento de las compras de materia prima.

Los pasivos corrientes representaban el 70% de los pasivos totales a la fecha de análisis, dicho porcentaje se ha reducido con respecto a períodos anteriores (83% a setiembre de 2019) ante la reestructuración de pasivos llevada a cabo a finales de 2019. Del total de pasivo, a marzo de 2021, un 50% estaba compuesto por préstamos por pagar a corto y largo plazo, seguido de 16% por documentos por pagar a corto plazo, 11% por proveedores y 8% por cuentas por pagar con partes relacionadas de corto plazo, las cuentas anteriores como las más representativas.

En los últimos años se ha tratado de reducir, en la medida de lo posible, las cuentas de corto plazo del pasivo, que explican los esfuerzos de la entidad de operar con niveles de deuda más controlados.

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

A marzo de 2021, los activos totales fueron financiados en un 76% por los pasivos (razón de deuda), porcentaje que se coloca por debajo del límite de las políticas prudenciales de endeudamiento de la Corporación, el cual establece como límite no ser mayor al 80%.

Dado que el patrimonio no mostró mayor variación durante el período en análisis, aunado al aumento mostrado tanto por el activo como por el pasivo, es que el índice de endeudamiento (mide las veces que la deuda cubre los recursos propios) y el índice de apalancamiento aumentan interanualmente.

Con relación a la cobertura de intereses, este indicador se reduce interanualmente, dado el incremento en los gastos financieros aunado a la reducción en la utilidad operativa. De compararse con cierres trimestrales previos de 2020, dicho indicador se incrementa. La relación gastos financieros a pasivo con costo se reduce de forma anual y trimestral.

### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

AGRICORP					
Indicadores de endeudamiento	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Cobertura de intereses	2,31	3,79	1,47	1,40	2,07
Gastos financieros					
Pasivo con costo	10,14%	10,26%	10,31%	9,90%	9,52%
Índice de apalancamiento	3,60	4,02	4,04	4,42	4,18
Razón de deuda	73,87%	75,13%	75,27%	77,07%	76,06%
Endeudamiento	2,83	3,02	3,04	3,42	3,18

La Compañía tiene la posibilidad, a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, de acceder a recursos para financiarse. Precisamente, en setiembre de 2020, la SIBOIF autorizó la emisión de valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija, hasta por un monto de USD15,00 millones. A continuación, el detalle de la emisión:

Características de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
Clase de instrumentación	Papel Comercial y Bonos
Nombre del programa	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.
Monto total de la emisión	No excederá un monto máximo de USD15.000.000,00 (quince millones de dólares)
Carácter de la emisión	La colocación de aquellos valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 363 días podrá tener carácter revolving
Moneda de la emisión	Se emitirán en dólares
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de USD1.000,00 (un mil dólares)
Forma de representación	Valores dematerializado
Plazo para la colocación	Cuatro años a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la SIBOIF
Forma de colocación	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) a través de los puertos de bolsa autorizados para operar en el país
Garantía	Crédito general de la empresa emisora
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora
Opción de rescate	No aplica
Agente de pago	INMERCABA, puerto de bolsa

A la fecha, se encuentra colocado el monto total autorizado, con vencimientos entre junio de 2021 y junio de 2022.

### 7.3 Exposición cambiaria

El riesgo cambiario proviene de la adquisición de materias primas, y es producto de la relación comercial con sus principales socios y proveedores.

La Entidad ejerce un control de este riesgo por medio de análisis de sensibilidad, esto con el propósito de monitorear el deslizamiento de las bandas cambiarias establecidas anualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Dado que las fluctuaciones de la moneda están predeterminadas

anualmente, esto le permite a la corporación contemplar dentro de los precios de venta dicha fluctuación.

Agri-Corp comenta que las partidas más sensibles a variaciones en el tipo de cambio son los inventarios y las cuentas por cobrar. En cuanto al inventario, se trata principalmente de arroz con cáscara o procesado, que se puede revalorizar y vender fácilmente. Por su parte, con las cuentas por cobrar han tomado varias medidas, entre ellas, la reducción de las mismas por medio de promociones por pagos anticipados.

Cabe destacar que, durante el 2020, la pérdida cambiaria, fue menor a lo pronosticado. Por lo que, a nivel de resultados, se tuvo un impacto positivo ante la reducción en la pérdida cambiaria.

Agri-Corp monitorea diariamente las variaciones en el tipo de cambio, a través el tipo de cambio oficial y las tasas de mercado cotizadas de cuatro bancos privados.

Desde el año 2004, el Banco Central de Nicaragua (BCN) había mantenido la tasa de deslizamiento de la moneda con respecto al dólar en un ajuste de 5 % anual. Durante el 2019, se redujo dicho porcentaje de 5% a 3%. Posteriormente, en noviembre de 2020, el Consejo Directivo del BCN decidió establecer la tasa de deslizamiento en un 2% anual, el cual entró en vigor a partir del 1 de diciembre de 2020.

## 8. ANÁLISIS DE GESTIÓN OPERATIVA

### 8.1 Actividad

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

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

La presencia nacional se mantiene con más de 17.000 puntos de ventas a lo largo del territorio nicaragüense, lo que la posiciona como la empresa líder en el segmento de productos de alimentos de consumo básico.

Durante el período en análisis, los indicadores de actividad asociados a los activos de largo plazo y activo fijo disminuyeron ante el incremento más que proporcional de ambos en relación con el incremento en las ventas. Por el contrario, el indicador asociado al activo circulante aumenta de forma interanual al cierre del período en análisis.

AGRICORP					
Indicadores de actividad	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Rotación del activo circulante	2,58	2,31	2,39	2,40	2,90
Rotación de activo a largo plazo	3,20	3,06	2,89	2,91	2,94
Rotación de activo fijo	4,11	3,90	3,81	3,57	3,60
Rotación de activo total	3,43	3,32	3,31	3,30	3,45

## 8.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de Agri-Corp contabilizaron un total de C\$900,36 millones (USD25,73 millones) a marzo de 2021, monto que disminuyó en 8% anual y aumentó en 3% semestral. La variación anual estuvo determinada por la disminución en las cuentas por cobrar comerciales, reducción que se vio aminorada por el aumento en las cuentas por cobrar con partes relacionadas a corto y largo plazo. Por el contrario, de forma semestral, el incremento se debió al aumento en las cuentas por cobrar comerciales, efecto que se vio en cierta medida contrarrestado por el decrecimiento en las cuentas por cobrar relacionadas.

A setiembre de 2020, las cuentas por cobrar estaban compuestas en un 54% por las cuentas por cobrar comerciales y 46% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo).



Al cierre del período en análisis, las cuentas por cobrar comerciales acumularon un saldo total de C\$489,46 millones (USD14,00 millones), cifra que se redujo en 32% anual y aumentó en 27% semestral. Los movimientos en las cuentas por cobrar comerciales estuvieron asociados a las

variaciones en las ventas, que se dieron durante el período en análisis. Asimismo, el aumento correspondió a adelantos por compra de granza que se eliminan al recibir la cosecha por parte de productores.

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

El indicador que mide el nivel de rotación de las cuentas por cobrar comerciales se ubicó en 13,25 veces a marzo de 2021, valor que aumentó de forma anual, ante el incremento en las ventas y la reducción en las cuentas por cobrar comerciales. Dado lo anterior, Agri-Corp hizo líquidas las cuentas por cobrar comerciales en un período promedio de 27 días, período que disminuye en relación con el mismo período de 2020. En el caso de las cuentas por cobrar con partes relacionadas, el período medio de cobro fue de 49 días.

Los 20 clientes más importantes concentraron, durante el semestre en análisis, el 38% de las cuentas por cobrar y los 5 mayores mostraron una participación del 20%. Dichas concentraciones, en opinión de SCRiesgo, se consideran moderadas dado el tipo de negocio del que se trata, asimismo, no han presentado mayor variación con relación a lo mostrado en períodos anteriores.

AGRICORP					
Indicadores de cuentas por cobrar	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Rotación de las C/C comerciales	10,84	15,47	14,90	13,26	13,25
Rotación de las C/C y C/C a partes	7,18	7,96	7,18	7,29	7,14
PMC comerciales	33,20	23,27	24,12	27,14	27,17
PMC con partes relacionadas	50,14	45,14	50,15	49,41	49,09

## 8.3 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar contabilizaron un total de C\$852,36 millones (USD24,36 millones), al cierre del período en análisis, las cuales presentaron un aumento de 20% anual y una reducción de 15% semestral. A nivel anual, el incremento estuvo determinado, en mayor medida, por el crecimiento en las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo y en los proveedores. Por el contrario, la disminución semestral se debió principalmente

Página 72 de 75

### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

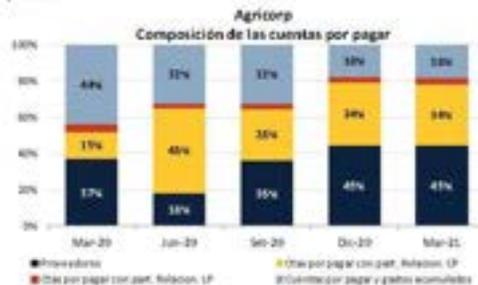
Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7409

a la reducción en las cuentas por pagar y gastos acumulados.

Las variaciones en las cuentas por pagar relacionadas están determinadas por el comportamiento cíclico de las compras de materia prima, que se realizan a través de Grain Hill. Por su parte, el comportamiento creciente en la partida de proveedores también estuvo relacionado con el aumento en saldos pendientes de pago por embarques recibidos con materia prima durante el periodo en análisis.

A marzo de 2021, las cuentas por pagar estaban compuestas en un 45% por la partida de proveedores, seguido de 34% por las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo, 18% por las cuentas por pagar y gastos acumulados y 3% por las cuentas por pagar con partes relacionadas a largo plazo.



El período medio de pago se registró en 58 días a marzo de 2021, indicador que se redujo con respecto a cierres trimestrales anteriores. Si se consideran únicamente las cuentas por pagar con partes relacionadas, el período medio de pago se registró en 22 días.

AGRICORP					
Indicadores de las cuentas por pagar	Mar-20	Jun-20	Sep-20	Dic-20	Mar-21
Rotación de las C/P	5,09	4,22	4,24	4,41	4,20
Rotación de las C/P partes relacionadas	13,54	8,65	10,43	10,50	16,63
PLMP	70,9	85,4	85,0	76,0	58,1
PLMP con partes relacionadas	26,59	41,42	34,51	34,27	21,65

### 8.4 Inventarios

El principal riesgo en términos de materia prima se deriva de las variaciones en la calidad de la granza; las cuales pueden ser afectadas por cambios ambientales en los países de donde se importa. Dado lo anterior, resulta muy importante la aplicación de tecnologías para la

conservación de los inventarios, de modo que les permita tener mejores márgenes de maniobra para satisfacer la demanda interna a lo largo de todo el año, aun cuando se presente alguna situación con la materia prima tanto importada como local.

A marzo de 2021, los inventarios de la Corporación acumularon un saldo de C\$801,79 millones (USD22,91 millones), cifra que se redujo en 8% anual y semestral. En su mayoría, los movimientos en los inventarios son explicados por el comportamiento cíclico que presentan dichos activos, además de los esfuerzos de la empresa en manejar un nivel de inventario óptimo.

A raíz del aumento en el precio del arroz, en el segundo semestre de 2020, Agri-Corp mantuvo una porción de su inventario con un costo más elevado del usual.

A la fecha de análisis, la partida inventarios representó el 18% del total de activos, porcentaje que se mantuvo similar al cierre del semestre anterior.

El indicador de rotación de inventarios se registró en 5,28 veces, indicador que aumentó con respecto al mismo período de 2020. Por su parte, el promedio de días que tarda el inventario en ser vendido se registró en 68 días.

AGRICORP					
Indicadores de inventarios	Mar-20	Jun-20	Sep-20	Dic-20	Mar-21
Rotación de inventarios	4,25	3,73	4,00	3,63	5,20
Período medio de inventarios	84,74	96,52	88,22	99,07	69,13

La menor tenencia de inventarios no implica un deterioro en el desempeño operativo de los mismos. Por el contrario, la entidad continúa fortaleciendo sus procesos y volviéndolos más eficientes. Esto puede explicarse con la incorporación de tecnologías (silos bolsas), que brindan un mejor tratamiento en calidad y menores costos de almacenamiento. Con estas disposiciones, la Corporación puede predecir de manera más estándar, el desabastecimiento durante períodos de crisis.

### 8.5 Gestión

En lo correspondiente a la rotación del gasto administrativo, este indicador registra un incremento anual, principalmente por la disminución de los gastos administrativos de la compañía, aunado al aumento que mostraron los activos.

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

Por su parte, aun cuando se da una reducción en la utilidad operativa, la reducción en los gastos administrativos fue en mayor proporción, por lo que la cobertura aumenta durante el período en análisis, para colocarse en 3,80 veces.

AGRICORP					
Indicadores de gestión	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Rotación de gastos administrativos	29,79	31,01	29,61	30,39	34,30
Utilidad de operación / Gastos administrativos	3,47	2,73	2,18	2,16	3,80

## 9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

### 9.1 Estado de Resultados

Agri-Corp y subsidiarias registraron una ganancia por C\$30,66 millones (USD878,36 mil), monto que se redujo en 25% con respecto al mismo período de 2020. Lo anterior, explicado, en mayor medida, por el incremento en mayor proporción de los gastos sobre los ingresos.



Al cierre del primer trimestre de 2021, los ingresos de la entidad acumularon un total de C\$1.652,02 millones (USD47,32 millones). Los cuales mostraron un aumento de 7% anual, variación impulsada en gran medida por el incremento en las ventas. A marzo de 2021, las ventas netas acumularon un total de C\$1.640,44 millones (USD46,99 millones), monto que aumentó en 7% anual.

La composición de los ingresos se mostró estable. La principal fuente de ingresos de Agri-Corp y subsidiarias proviene de ventas netas de los distintos productos con los que cuentan, esta partida representó el 99% del total, al cierre del período en análisis. El restante 1% lo poseen los ingresos financieros y otros ingresos.

El arroz procesado continúa como el producto con mayor aporte a la base de ingresos, el mismo contribuyó con el

65% del total de ingresos, a marzo de 2021. Por su parte, la harina de trigo aportó el 12%.

En el caso de los costos y gastos totales, estos acumularon C\$1.621,35 millones (USD46,44 millones), al cierre de marzo de 2021, monto que registró un incremento de 8% anual. El movimiento en los egresos fue resultado, principalmente, del incremento en los costos de venta, los cuales crecieron en 9% anual. Dicha variación se debió a la afectación en los costos de logística internacional debido a la alta demanda de embarques a nivel global por la pandemia, lo que causó atrasos en embarques y mayores costos de logística que se transfirieron al precio de compra de la materia prima importada. Asimismo, el precio de la granza local se mantuvo alto influenciado parcialmente por el mercado de los precios internacionales, lo que también tuvo un impacto en los costos, pero en menor proporción que los costos de logística.

En congruencia con la planeación estratégica que se planteó la Compañía, continúan realizando esfuerzos por identificar en que partidas de la cuenta de gastos se pueden generar ahorros.

La composición de los egresos se mantiene muy similar a la mostrada en períodos anteriores. Los costos de venta continúan como la partida con mayor participación, con un 82% del total, seguido de los gastos de operación con 11% y los gastos financieros con 4%, los anteriores como los más representativos.



Las proyecciones financieras de AgriCorp para el período 2020-2022 constituyen una continuidad de su Plan Estratégico. El cual proyecta cimentar la competitividad y sostenibilidad del modelo de negocio de AgriCorp, a través de la diferenciación en calidad, el liderazgo en costos, la eficiencia y austeridad en el control de gastos operativos, el aumento de las ventas de representaciones y la reducción del gasto financiero integral. Lo anterior, mediante la re-

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7409

estructuración de su deuda de largo plazo, menor diferencial cambiario, optimización de sus inventarios y una cartera comercial sana.

La Compañía cerró el 2020 con pérdidas por C\$32,23 millones (USD925 mil), resultados que respondieron principalmente al comportamiento de los costos de ventas, explicado por el incremento que se dio en el precio del arroz durante el segundo semestre del año.

Según la planeación del 2021, están pronosticando cerrar el año, con una utilidad neta de alrededor de USD4,00 millones. Dicho resultado esperan lograrlo mediante la compra de granza a precios más competitivos, dado que el precio del arroz se ha estabilizado. Además, mediante ahorros provenientes del funcionamiento de la máquina extrusora y la planta de energía, y los ahorros que se generen en los gastos operativos y los gastos financieros durante el año.

## 9.2 Rentabilidad

Dada el comportamiento de las ventas y de la utilidad bruta, operativa y neta, es que los márgenes asociados se reducen interanualmente, sin embargo, mejoran con respecto a cierres trimestrales previos de 2020.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Margen bruto	18,41%	18,30%	17,50%	17,50%	18,48%
Margen Operativo	8,08%	6,63%	5,54%	5,43%	7,48%
Margen Neto	2,64%	0,92%	-0,38%	-0,54%	1,86%

El EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, registró a marzo de 2021, un total de C\$168,64 millones (USD4,82 millones), monto que creció en 2,3% anual. Por su parte, el resultado operativo (EBIT) presentó un decrecimiento de 0,9% anual, ante el crecimiento más que proporcional que mostraron los gastos operativos en relación con los ingresos operativos.

EBITDA			
En millones de Córdobas (C\$)			
	Mar-20	Mar-21	Δ anual
Utilidad operativa (EBIT)	124,58	123,51	-0,9%
(+) Depreciación	32,42	36,98	14,1%
(+) Amortización	7,92	8,15	3,0%
<b>EBITDA</b>	<b>164,92</b>	<b>168,64</b>	<b>2,3%</b>
Ventas	1.528,08	1.640,44	7,4%
<b>Margen EBITDA</b>	<b>10,8%</b>	<b>10,3%</b>	

El margen EBITDA (EBITDA/ventas) se redujo ligeramente con respecto al registro a marzo de 2020 y se colocó en 10,3%. En razón a su empleo de gastos operativos, estos consumieron alrededor del 92% de los ingresos a marzo de 2021, porcentaje que se mantuvo igual al año anterior y se redujo en 2 puntos porcentuales con respecto al semestre anterior.

Al cierre del período en análisis, el rendimiento de operación sobre los activos (ROA) disminuye en relación con el año anterior, ante la reducción en la utilidad operativa. De igual forma lo hace el retorno sobre el patrimonio y sobre la inversión total, ante la reducción en la utilidad neta, no obstante, los 3 indicadores mejoran de compararse con el cierre de 2020.

Asociado con lo anterior, la importancia del apalancamiento radica en la capacidad de impactar positivamente la rentabilidad de la empresa. Dicho esto, el efecto del apalancamiento disminuyó de forma anual, pero de igual forma mejoró con respecto a cierres trimestrales previos.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-20	Jun-20	Set-20	Dic-20	Mar-21
Rendimiento de operación sobre los activos (ROA)	11,66%	6,81%	7,00%	7,10%	10,09%
Rendimiento sobre la inversión total	9,81%	1,29%	0,50%	-0,71%	2,70%
Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE)	15,13%	4,99%	-2,06%	-3,04%	11,62%
Índice del apalancamiento	4,92%	2,29%	0,72%	0,47%	4,07%

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de operación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizado por SORIEGO fue actualizado en el ente regulador en febrero de 2021. SORIEGO da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en octubre de 2003. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de las emisoras y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SORIEGO. SORIEGO no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

"SORIEGO considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."

### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419



9.1.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2021.

9.1.2.1 Estado de resultados.

**AGRICORP & SUBSIDIARIAS**  
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
DEL 1RO. DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2021  
EN DÓLARES

CONCEPTO	AGRICORP	ISF	NICASAL	IP MANNAG.	SUB-TOTAL	AJUSTES	AGRICORP CONSOLIDADO
Ventas Netas	88,617,549	6,769,583	1,521,592	144,000	97,052,725	(1,666,299)	95,386,426
Costo de ventas	(73,929,116)	(5,052,039)	(1,147,569)	-	(80,128,724)	1,521,592	(78,607,132)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 14,688,433</b>	<b>\$ 1,717,544</b>	<b>\$ 374,023</b>	<b>\$ 144,000</b>	<b>\$ 16,924,001</b>	<b>\$ (144,707)</b>	<b>\$ 16,779,294</b>
Gastos de mercado y ventas	(5,801,823)	(705,406)	(30,737)	-	(6,537,966)	-	(6,537,966)
Gastos de administración	(1,667,363)	(126,024)	(152,353)	(68,581)	(2,014,321)	72,215	(1,942,106)
Gastos de tráfico y almacenos	(2,037,249)	(130,540)	(75,165)	-	(2,242,954)	-	(2,242,954)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$ 5,181,998</b>	<b>\$ 755,574</b>	<b>\$ 115,768</b>	<b>\$ 75,419</b>	<b>\$ 6,128,759</b>	<b>\$ (72,492)</b>	<b>\$ 6,056,267</b>
Otros gastos	(193,248)	(44,893)	(4,083)	(256)	(242,479)	-	(242,479)
Otros ingresos	206,804	52,567	15,604	372	275,346	-	275,346
Resultados compañías asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(3,069,213)	(149,106)	(39,971)	(198)	(3,258,487)	30,842	(3,227,645)
Pérdida cambiaria neta	(719,303)	(31,629)	(3,781)	-	(754,713)	-	(754,713)
Ingresos financieros	513,028	-	-	-	513,028	(30,842)	482,186
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$ 1,920,067</b>	<b>\$ 582,514</b>	<b>\$ 83,536</b>	<b>\$ 75,338</b>	<b>\$ 2,661,455</b>	<b>\$ (72,492)</b>	<b>\$ 2,588,963</b>
Impuesto sobre la renta	(1,302,887)	(195,411)	(37,072)	-	(1,535,370)	-	(1,535,370)
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>\$ 617,180</b>	<b>\$ 387,103</b>	<b>\$ 46,464</b>	<b>\$ 75,338</b>	<b>\$ 1,126,086</b>	<b>\$ (72,492)</b>	<b>\$ 1,053,593</b>
Utilidad partic. no controladora	-	-	-	-	-	(23,232)	(23,232)
<b>Utilidad/Pérdida consolidada</b>	<b>\$ 617,180</b>	<b>\$ 387,103</b>	<b>\$ 46,464</b>	<b>\$ 75,338</b>	<b>\$ 1,126,086</b>	<b>\$ (95,724)</b>	<b>\$ 1,030,361</b>



9.1.2.2 Balance General



**AGRICORP & SUBSIDIARIAS**  
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO  
AL 30 DE JUNIO DE 2021  
EN DÓLARES

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	\$ 65,310,151	69.76%	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	\$ 72,170,250	55.01%
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,245,975	5.57%	Préstamos por pagar a corto plazo	19,513,420	14.67%
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	0.00%	Porción corriente de préstamo a largo plazo	4,225,697	3.22%
Cuentas por cobrar	14,403,525	10.98%	Documentos por pagar	16,591,093	12.65%
Activos financieros a costo amortizado	6,592,296	5.07%	Cuentas por pagar a partes relacionadas	11,850,334	9.03%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,232,441	6.27%	Proveedores	14,551,358	11.09%
Inventarios	28,836,004	21.98%	Pasivo por arrendamiento	238,508	0.18%
			Cuentas por pagar y gastos acumulados	5,195,840	3.96%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	\$ 65,891,156	50.22%	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	\$ 28,536,062	21.74%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,379,589	1.81%	Préstamos por pagar a largo plazo	24,015,567	18.30%
Activos financieros a costo amortizado	394,872	0.30%	Documentos por pagar de largo plazo	82,800	0.06%
Inversiones en asociadas	211,787	0.16%	Pasivo por arrendamiento	1,177,898	0.90%
Activos financieros a valor razonable	5832396,189	4.45%	Obligaciones pendientes	1,114,776	0.85%
Propiedad planta y equipos	66,022,508	50.32%	Cuentas por pagar a partes relacionadas:	733,339	0.56%
Depreciación acumulada	(14,176,321)	-10.81%	Impuesto sobre la renta diferido	1,401,683	1.07%
Activos por derecho de uso	1,346,846	1.03%			
Activos biológicos	1,461,430	1.11%			
Activo Intangibles	971,655	0.74%			
Otros activos	1,444,787	1.10%			
			<b>TOTAL PASIVOS</b>	\$ 100,696,311.69	76.75%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	\$ 131,201,348	100.00%	<b>PATRIMONIO</b>	\$ 30,506,036	22.92%
			Capital social autorizado, suscrito y pagado	13,530,996	10.32%
			Capital social preferente	1,032,270	0.78%
			Aportaciones adicionales de capital	(0)	0.00%
			Reserva legal	1,354,002	1.03%
			Otras reservas	246,816	0.19%
			Superávit por revaluación	9,197,519	7.01%
			Efectos de conversión	440,965	0.34%
			Utilidades o pérdidas acumuladas	3,220,276	2.46%
			Utilidad o pérdida del ejercicio	1,030,351	0.79%
			Participación no controladora	\$ 434,330	0.33%
			<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	\$ 131,201,348	100.00%

UIC. MAE, ESTHER MANTINEZ  
Contador General



UIC. RUTH LOPEZ-RODRIGUEZ  
Gerente Financiero



### 9.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2020.

**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Informe de los auditores independientes  
y estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Índice a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

	<u>Página(s)</u>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1 - 4
<b>Estados financieros consolidados</b>	
Balance general consolidado	5
Estado consolidado del resultado integral	6
Estado consolidado de cambio en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 75



## Informe de los auditores independientes

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

### Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 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 (NIIF).

### Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2020;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* 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 del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

### Asunto clave de auditoría

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

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobisa II, Km. 6 ½ Carretera a Masaya, Sexto Nivel.  
T: + (505) 2270 9950, [www.pwc.com/interamericanos](http://www.pwc.com/interamericanos)

© 2021 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembros, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) para más detalles.

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

<b>Asunto clave de auditoría</b>	<b>Como abordamos el asunto clave de auditoría</b>
<p><b>Reconocimiento de ingresos</b></p> <p>Los ingresos, representan la principal cuenta de los estados financieros consolidados y, por lo tanto, nuestra principal área de enfoque para la auditoría del periodo actual. Al 31 de diciembre de 2020 los ingresos ascienden a C\$5,867,553,330.</p> <p>Los principales conceptos de ingresos se relacionan con venta de productos de consumo en el mercado nicaragüense en donde el grupo opera.</p> <p>Los ingresos originados por ventas de productos están basados en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto ni por pronto pago.</p> <p>Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:</p> <p><b>Pruebas de controles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entendimiento, evaluación y pruebas selectivas sobre el diseño y efectividad operativa de los controles relevantes diseñados por la administración relacionados con el reconocimiento de los ingresos, incluyendo los controles de información y tecnología (IT) relacionados.</li> </ul> <p><b>Pruebas sustantivas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Probamos que los ingresos se estén reconociendo en un punto en el tiempo, sobre muestras selectivas de transacciones, comparando las cantidades y precios de las facturas de ventas contra las fechas de entrega y aceptación de los productos por parte del cliente, y las fechas y precios con el que se reconoció contablemente el ingreso, verificando que no existiera una obligación de desempeño no satisfecha.</li> <li>• Nuestro trabajo también incluyó probar una muestra de comprobantes manuales, con combinaciones de cuentas distintas al registro usual del reconocimiento de ingresos.</li> </ul>

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



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

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

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

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

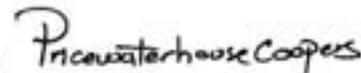
#### Informe sobre otros requerimientos regulatorios

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados descritos en el primer párrafo de este informe. De acuerdo al capítulo III, Arto. 18 de la "Norma sobre Gobierno Corporativo de los Emisores de Valores de Oferta Pública" emitida por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), el Grupo debe divulgar un resumen de las partidas de ajustes y reclasificaciones de auditoría. La información sobre las partidas de ajustes y reclasificaciones (Anexo A) al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha se presenta como información adicional y no es una divulgación requerida por las NIIF y, por lo tanto, no forma parte de los estados financieros consolidados. Sin embargo, la información adicional antes mencionada ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en las auditorías de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

  
David Urcuyo Baez  
Contador Público Autorizado

31 de marzo de 2021







Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Balance general consolidado  
31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	C\$ 136,351,276	C\$ 163,929,842
Cuentas por cobrar (Nota 6)	501,082,621	383,663,314
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	133,127,636	273,499,320
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	303,001,904	326,794,748
Inventarios (Nota 9)	<u>1,219,267,490</u>	<u>1,439,978,846</u>
Total activo corriente	2,292,850,927	2,569,866,070
<b>Activo no corriente</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	82,861,015	11,141,587
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	13,754,691	11,284,505
Inversiones en asociadas (Nota 10)	7,448,133	6,915,506
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 11)	205,114,292	205,114,292
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 12)	1,831,708,716	1,459,484,512
Activos por derecho de uso (Nota 13)	52,269,730	27,170,363
Activos biológicos (Nota 14)	43,309,082	40,180,287
Activos intangibles (Nota 15)	35,608,930	27,020,171
Otros activos (Nota 16)	<u>47,248,844</u>	<u>70,713,159</u>
Total activo no corriente	2,319,263,433	1,859,004,382
<b>Total activos</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ 4,448,870,452</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente</b>		
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 17)	C\$ 938,610,747	C\$ 673,644,054
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)	155,009,620	120,080,561
Documentos por pagar (Nota 19)	575,702,330	327,637,459
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	300,039,785	556,111,285
Proveedores	387,692,703	506,196,353
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	11,624,571	20,431,818
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)	<u>153,514,287</u>	<u>127,697,801</u>
Total pasivo corriente	2,522,194,043	2,331,779,331
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 18)	890,515,387	901,779,389
Documentos por pagar de largo plazo (Nota 19)	2,883,469	-
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	41,873,864	6,039,983
Obligaciones postempleo (Nota 21)	38,821,875	44,375,509
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	26,934,813	34,816,414
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)	<u>43,330,368</u>	<u>51,321,508</u>
Total pasivo no corriente	1,048,359,796	1,038,332,783
<b>Patrimonio</b>		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)	476,176,000	476,176,905
Capital social preferente (Nota 33)	35,968,867	35,968,867
Reserva legal	47,617,691	47,617,691
Otras reservas	8,680,048	8,680,048
Superávit por revaluación	323,459,261	331,680,361
Efecto de conversión de moneda	15,628,395	14,589,274
Utilidades retenidas	<u>121,568,746</u>	<u>151,510,996</u>
	1,029,099,008	1,066,204,140
Participaciones no controladoras	<u>14,461,513</u>	<u>12,554,198</u>
Total patrimonio	1,043,560,521	1,078,758,338
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ 4,448,870,452</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado del resultado integral  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 23)	C\$ 5,867,553,330	C\$ 5,215,497,720
Costo de ventas (Nota 24)	<u>(4,831,768,177)</u>	<u>(4,195,478,626)</u>
	1,035,785,153	1,020,019,094
<b>Gastos</b>		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(409,381,193)	(370,613,258)
Gastos de administración (Nota 26)	(149,144,955)	(137,054,641)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(155,545,478)	(142,833,213)
Otros gastos (Nota 29)	(95,919,300)	(59,515,204)
Otros ingresos	<u>14,164,116</u>	<u>15,619,551</u>
	239,958,343	325,822,329
Gastos financieros (Nota 30)	(230,195,522)	(200,503,979)
Pérdida cambiaria neta	(75,187,281)	(100,768,921)
Ingresos financieros (Nota 31)	<u>37,951,308</u>	<u>30,667,045</u>
	(27,473,152)	55,216,474
Resultado en compañías asociadas (Nota 10)	<u>532,627</u>	<u>-</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta	(26,940,525)	55,216,474
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	<u>(5,268,327)</u>	<u>(34,668,046)</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	<b>C\$ (32,228,852)</b>	<b>C\$ 20,348,428</b>
<b>Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período</b>		
Efecto de conversión de moneda	<u>1,039,121</u>	<u>1,569,469</u>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>C\$ (31,189,731)</b>	<b>C\$ 21,917,897</b>
<b>(Pérdida) utilidad neta atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ (34,136,167)	C\$ 20,165,288
Participaciones no controladoras	<u>1,907,315</u>	<u>183,140</u>
	<b>C\$ (32,228,852)</b>	<b>C\$ 20,348,428</b>
<b>Total resultados integrales atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ (33,097,046)	C\$ 21,734,757
Participaciones no controladoras	<u>1,907,315</u>	<u>183,140</u>
	<b>C\$ (31,189,731)</b>	<b>C\$ 21,917,897</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(expresados en córdobas - Nista 2)

	Atribuido a los propietarios de la controladora									
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social no suscrito	Reserva de depreciación	Reserva de dividendos	Reserva de depreciación	Efecto de conversiones de acciones	Utilidades retenidas	Total	Participaciones de afiliados	Total adjunto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	CS 478,178,000	CS 3,395,817	CS 8,888,000	CS 47,817,881	CS 36,363,240	CS 11,819,800	CS 110,120,750	CS 224,898,094	CS 2,510,794	CS 717,913,000
<b>Resultados integrados</b>										
Utilidad neta - 2019	-	-	-	-	-	-	30,165,288	30,165,288	180,140	30,345,428
Otros resultados integrados que perfilan posteriormente reconocidos a resultados del período										
Efecto por conversión de moneda						1,003,022		1,003,022		1,003,022
<b>Total resultados integrados</b>	478,178,000	3,395,817	8,888,000	47,817,881	36,363,240	12,822,822	140,285,038	225,901,114	2,710,934	749,665,967
<b>Transacciones con accionistas</b>										
Emisión de acciones preferentes (Nota 10)	-	25,390,263	-	-	-	-	-	25,390,263	-	25,390,263
Rescisión de acciones	-	-	-	-	280,071,071	-	-	280,071,071	8,608,312	288,670,453
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	(1,798,035)	(1,798,035)	-	(1,798,035)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	-	25,390,263	-	-	280,071,071	-	(1,798,035)	278,273,129	8,608,312	286,871,611
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	478,178,000	35,780,887	8,888,000	47,817,881	361,434,311	12,822,822	138,487,003	253,874,243	10,619,246	736,798,238
<b>Resultados integrados</b>										
Utilidad neta - 2019	-	-	-	-	-	-	134,134,767	134,134,767	1,907,116	136,041,883
Otros resultados integrados que perfilan posteriormente reconocidos a resultados del período										
Efecto por conversión de moneda						1,003,121		1,003,121		1,003,121
<b>Total resultados integrados</b>	478,178,000	35,780,887	8,888,000	47,817,881	361,434,311	12,825,943	135,121,834	254,877,394	12,526,312	737,699,667
<b>Transacciones con accionistas</b>										
Aporte capital social de Agrícola	(800)	-	-	-	-	-	800	-	-	-
Rescisión del impuesto por revaluación	-	-	-	-	(8,201,700)	-	8,201,700	-	-	-
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	(8,200,000)	(8,200,000)	-	(8,200,000)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	(800)	-	-	-	(8,201,700)	-	8,199,500	(8,199,500)	-	(8,199,500)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	CS 478,178,000	CS 35,780,887	CS 8,888,000	CS 47,817,881	CS 353,232,611	CS 12,825,943	CS 137,320,334	CS 246,677,894	CS 12,526,312	CS 729,500,137

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado de flujos de efectivo  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad neta	C\$ (32,228,852)	C\$ 20,348,428
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	5,288,327	34,868,048
Costos financieros	230,195,522	200,503,979
Depreciación	69,173,531	66,134,586
Depreciación derechos de uso	19,798,817	24,867,227
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	48,437,415	50,668,445
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	14,602,931	13,743,222
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	791,930	1,589,019
Amortización de activos intangibles	15,109,383	14,004,751
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,140,484	31,495,322
Ganancia en venta de aves	(480,489)	(617,984)
Retiro de pasivo por arrendamiento	(3,251,123)	-
Retiros de propiedad, planta y equipo	7,321,310	432,315
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	3,787,834	2,251,188
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(121,207,141)	41,216,389
Aumento en activos financieros a costo amortizado	(5,304,078)	(47,738,972)
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(41,368,047)	(3,777,315)
Disminución (aumento) en inventarios	220,691,356	(321,735,003)
Disminución (aumento) en otros activos	23,464,315	(11,716,116)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(204,481,894)	100,659,767
(Disminución) aumento en proveedores	(118,503,650)	113,783,292
Disminución en obligaciones postempleo	(5,553,634)	(3,458,759)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(27,618,128)	28,033,329
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	133,806,100	355,555,154
Impuestos sobre la renta pagados	(5,288,327)	(34,310,750)
Intereses pagados	(176,796,327)	(182,221,347)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>(48,278,554)</b>	<b>139,023,057</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos de partes relacionadas	19,731,374	26,221,480
(Ganancia) pérdida en inversiones método de participación	(532,627)	824,038
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(42,367,143)	(21,448,561)
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas	18,077,232	-
Valor de venta de aves	1,968,276	3,540,170
Adquisición de activos biológicos	(39,757,046)	(6,892,711)
Adquisición de activos intangibles	(23,092,062)	(37,963,105)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(297,141,847)	(264,788,910)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>(383,113,873)</b>	<b>(300,507,619)</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Contratación de préstamos	2,410,674,208	3,101,857,435
Pagos de préstamos	(2,178,415,573)	(2,900,766,961)
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	910,827,156
Pagos de documentos por pagar	(1,346,449,404)	(902,880,729)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	51,514,928	179,204,853
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(108,986,135)	(120,694,770)
Emisión de acciones preferentes	-	25,980,063
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,008,068)	(1,784,035)
Pagos de arrendamiento	(23,743,960)	(27,154,820)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>383,380,791</b>	<b>294,588,173</b>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(28,011,836)	103,103,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	163,929,842	60,395,002
Efecto de conversión de moneda	433,070	431,220
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>C\$ 136,351,276</b>	<b>C\$ 163,929,842</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general**

**Constitución y domicilio**

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

**Actividad principal**

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

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,800, bajo inscripción No. 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 237 de Junta Directiva del 18 de marzo de 2013. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran emitidas acciones preferentes por C\$35,968,867 (Nota 33).

Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2020 se encuentran emitidos el equivalente a US\$14,943,646 (US\$8,192,406 en 2019) (Nota 19).

**Impacto producto del COVID 19**

A inicios del año 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la cepa del Coronavirus (COVID-19) en categoría de pandemia. A partir de la tercera semana de marzo 2020 se reportaron los primeros casos de contagio de COVID 19 en Nicaragua.

Al respecto, el Grupo durante el año 2020 tomó medidas para proteger la salud e higiene en el trabajo, así como para mantener la continuidad del negocio, entre las cuales se encuentran:

- a) Elaboración y divulgación de comunicados sobre medidas de prevención para propagación del COVID-19 para garantizar la salud de los colaboradores.
- b) Elaboración y divulgación de protocolos de prevención por parte del comité de vigilancia epidemiológica, que incluyen la adopción de todas las medidas de higiene y seguridad dictadas por la OMS y OPS, para evitar y/o reducir el riesgo de contagio en el personal.
- c) Elaboración y divulgación de Plan de Continuidad de Negocio con los planes, medidas y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de las operaciones de la empresa y asegurar el abastecimiento de productos básicos a la población.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general**

**Eventos, condiciones y circunstancias resultantes del COVID -19**

El impacto resultante del virus en las operaciones del Grupo y la reacción a la pandemia de parte de los mercados internacionales, principalmente en los países de donde se importa la materia prima (arroz en granza), afectaron negativamente los resultados del Grupo al 31 de diciembre de 2020. Los impactos actualmente conocidos de COVID-19 en el grupo son:

- i. Si bien en el año 2020 se obtuvo un incremento en los ingresos por C\$456.6 millones con relación a 2019 (8.4% de aumento), este aumento fue menor al proyectado en 3.9%. El incremento estuvo sustentado en un incremento en precios que fue menor al incremento en el costo de los productos. Aunque las ventas aumentaron en los dos meses subsiguientes a la llegada del COVID-19 a Nicaragua, éstas disminuyeron en los meses posteriores, dado un mayor deterioro económico en el país como resultado de la pandemia, de tal manera que el nivel de unidades vendidas se redujo respecto al año anterior.
- ii. Aumento en costos de ventas sobre ventas en 2.4% más de lo proyectado. Los costos industriales se mantuvieron dentro de parámetros razonables y el costo de empaque aumentó levemente por temas impositivos. Sin embargo, el mayor aumento se presentó por un inesperado incremento del precio del arroz granza proveniente de los Estados Unidos de América. El precio en el Chicago Board of Trade (CBOT) aumentó de un promedio de US\$12.88 por quintal en el 2019 a un pico de US\$22.07 por quintal en el 2020, representando un incremento del 71.35%. Estos niveles de precios fueron ocasionados por una reducción en la producción de arroz y un aumento a niveles históricos en el consumo de arroz en los Estados Unidos para abastecer la demanda de los hogares durante los cierres de emergencia por COVID-19. El efecto de este incremento en el Grupo conllevó a un incremento en los costos de producción en un 11.0%.
- iii. Si bien la utilidad bruta presentó un leve incremento de C\$15.7 millones con relación al 2019, representando un incremento del 2.1%, influenciada principalmente por el incremento en los ingresos procedentes de contratos con clientes, los gastos financieros presentaron un incremento de 29.7 millones, lo que representa un 12% de incremento, con relación al periodo 2019, representando un impacto significativo, en la pérdida neta del periodo 2020.
- iv. Adicionalmente, estos efectos han generado un incumplimiento de dos covenants financieros, para los cuales se obtuvo un waiver de parte de la institución financiera (Nota 18).

En respuesta a estos asuntos, el Grupo ha tomado una serie de medidas para reducir los resultados negativos presentados en 2020:

- i. Estrategias comerciales y mejoramientos en precios de venta, lo que contribuirá a incrementos en los ingresos en 2.50%, mayor al año 2020.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general (continuación...)**

- ii. Aprovechamiento de subproductos del arroz; la entrada en operación del proyecto de fortificación del arroz por extrusión de puntilla, la planta de aceite de arroz y la generación de energía para autoconsumo de la combustión de cascarilla de arroz contribuirán en C\$61.7 millones en utilidad bruta.
- iii. Con la continuidad del plan de eficiencia operativa, se esperan disminuciones de gastos operativos en US\$1MM.
- iv. Disminución de gastos financieros, en US\$1MM, por medio de la reducción ya negociada de tasas de interés, el cambio de estructuras de garantía, la optimización de inventario, una sana y apropiada rotación de cartera, y un mayor flujo operativo.
- v. Para 2021, se estima una utilidad antes de Impuesto sobre la Renta de aproximadamente US\$7.3MM y una pérdida neta de aproximadamente de US\$4.7MM.
- vi. Se cuenta además con US\$33MM en financiamiento para capital de trabajo que permite hacer frente a requerimientos de flujo de efectivo, para cumplir con obligaciones con los tenedores de títulos valores y otros acreedores. Adicionalmente, se cuenta con US\$38MM de fondos estadounidenses y europeos, para la importación de arroz en granza.

Debido que la pandemia aún persiste, el Grupo continúa evaluando periódicamente las medidas implementadas, a efectos de reforzar o modificar las mismas, en caso de que sea necesario.

**Autorización de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 31 de marzo de 2021.

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

**2. Resumen de las principales políticas contables**

**2.1 Bases de preparación**

**2.1.1 Cumplimiento con NIIF**

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.1.2 Costo histórico**

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

**2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo**

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2020:

- Definición de material; modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8
- Definición de un negocio - modificaciones a la NIIF 3
- Concesiones de renta relacionadas con el COVID-19 - modificaciones a la NIIF 16
- Reforma de la tasa de interés de referencia; modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7
- Marco conceptual para la Información Financiera Revisado

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

**2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo**

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

- 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
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28

**2.2 Principios de consolidación y método de participación**

*(i) Subsidiarias*

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

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

*(i) Asociadas*

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

*(ii) Método de participación*

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

**2.3 Conversión de moneda extranjera**

*(a) Moneda funcional y de presentación*

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

*(b) Transacciones y saldos*

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2020 era de C\$34.8245 por US\$1 (C\$33.8381 en 2019).

Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 3% hasta el 30 de noviembre de 2020 y a partir del 1 de diciembre de 2020 al 2% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

*(c) Conversión de compañías del Grupo*

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

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

**2.4 Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da a lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Grupo tiene los derechos contractuales de recibir los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el balance general consolidado cuando y sólo cuando, el Grupo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(i) Activo financiero

Los activos financieros comprenden el efectivo, equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar. Estos instrumentos son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no están a valor razonable a través de resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Un activo financiero o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares es dado de baja cuando han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia, y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, pero ha transferido el control del mismo.

(ii) Pasivo financiero

Los pasivos financieros comprenden los préstamos y cuentas por pagar. Estos pasivos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos son dados de baja por el Grupo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Clasificación de instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base del modelo de negocio del Grupo para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

*Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros se miden a costo amortizado si cumplen las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.
- flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas netas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. En esta categoría se incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a relacionadas.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en "ingresos por intereses" utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

*Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales*

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales solo si cumple las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en el estado del resultado integral. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en el estado del resultado integral.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales como se describen anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Una ganancia o pérdida en una inversión que posteriormente se mide a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

El Grupo puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (algunas veces denominada "asimetría contable") que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias o pérdidas de estos sobre bases diferentes.

El Grupo no posee instrumentos clasificados en esta categoría.

*Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales*

Las inversiones en instrumentos de patrimonio (acciones) que se mantienen para negociación se registran al valor razonable con cambios en resultados. Para otros instrumentos patrimoniales, el Grupo al momento del reconocimiento inicial debe elegir clasificar, en forma irrevocable, cada instrumento patrimonial (acciones) al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación se determina sobre la base de cada instrumento por separado.

Las ganancias o pérdidas de las acciones clasificadas en otros resultados integrales nunca son transferidas a los resultados del ejercicio. Los dividendos que se reciben por estas acciones son reconocidos como otros ingresos en el estado del resultado integral cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Estos instrumentos de patrimonio no están sujetos a evaluación de deterioro.

(i) **Deterioro**

El Grupo evalúa en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva que un activo financiero o grupos de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados y se incurre en pérdida por deterioro solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de la ocurrencia de uno o más eventos después del reconocimiento inicial del activo, y que este evento tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que pueda ser estimado con fiabilidad.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a plazo y otros instrumentos, cuyo vencimiento original no excede tres meses, así como los sobregiros bancarios.

**2.6 Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor de la contraprestación que es incondicional. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro. El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NiIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas, agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en la experiencia de pago de las ventas en un período de 12 meses antes del inicio de cada año. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

**2.7 Ingresos procedentes de contratos**

Los ingresos procedentes de contratos con los clientes son reconocidos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de cumplimiento. Al inicio del contrato, el Grupo determina si la obligación de desempeño se satisface a través del tiempo o en un punto en el tiempo. Los criterios para reconocer el ingreso a través del tiempo son:

- El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño del Grupo a medida que el Grupo lo realiza;
- Mediante su prestación el Grupo crea o mejora un activo (por ejemplo, productos o trabajos en curso) que está bajo el control del cliente durante su creación; y
- Con su prestación, el Grupo no crea un activo que tenga una aplicación alternativa para sí misma, y tiene derecho al pago por la prestación realizada hasta la fecha.

Para las obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas anteriormente, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño. Cuando el Grupo cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Los ingresos provenientes de contratos con clientes se reconocen a como se detalla a continuación:

Para la comercialización del arroz y otros productos de consumo masivo, el Grupo utiliza una cadena de distribución que realiza la entrega de los productos usualmente en las instalaciones de sus clientes.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

Los ingresos originados por ventas de productos están basados en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto ni por pronto pago. Las ventas de productos se reconocen cuando éstos son entregados y aceptados por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida.

Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

*Componente de financiamiento*

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

**2.8 Inventarios**

Los inventarios se valúan al costo o valor neto de realización el que sea menor. El costo de productos terminados y productos en proceso comprende materia prima, mano de obra directa, y una proporción apropiada de costos directos y costos indirectos de producción. El costo es determinado utilizando el método de costo promedio. El costo de adquisición de inventario se determina después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos variables de venta aplicables.

**2.9 Propiedad, planta y equipo**

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

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

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

Edificios e instalaciones	10 - 50 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo rodante	5 y 8 años
Otros activos fijos	5 años
Mejoras en propiedades arrendadas	5 años

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

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

**2.10 Activos biológicos**

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

**2.11 Activos intangibles**

*Programas informáticos*

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

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

**2.12 Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se evalúan anualmente por deterioro. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.13 Beneficios a empleados**

*Obligaciones a corto plazo*

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

*Obligaciones postempleo*

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de efectivos futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua.

**2.14 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un período de un año o menos. De lo contrario, se presenta como un pasivo no corriente. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo.

**2.15 Préstamos por pagar**

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

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

**2.16 Provisiones**

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.17 Impuesto sobre la renta**

La provisión para el impuesto sobre la renta del año es el impuesto por pagar con base en la utilidad fiscal basada en la tasa de impuesto sobre la renta aplicable, más los efectos del impuesto sobre la renta diferido relacionado con las diferencias temporarias.

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

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros separados. El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

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

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

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

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

**2.18 Gastos financieros**

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado de resultados en el período en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.19 Capital social**

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

**2.20 Reserva legal**

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

**2.21 Declaración de dividendos**

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

**2.22 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento**

En la fecha de comienzo de un contrato de arrendamiento, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario. Adicionalmente el activo por derecho de uso incluye:

1. el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
2. cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
3. cualquier costo directo inicial, y
4. costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el balance general.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- pagos fijos (incluidos los pagos en sustancia fijos), 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 tasa en la fecha de comienzo
- Importes que el Grupo debe pagar bajo garantías de valor residual

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

- El precio de ejercicio de una opción de compra, si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- Pagos de penalidades por rescindir el arrendamiento, si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer la opción de terminación anticipada del plazo del arrendamiento y pagar esas penalidades.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, como suele ser el caso de los arrendamientos del Grupo, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento del Grupo:

- se utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros
- utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por el Grupo, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros.
- Si una tasa de préstamo amortizable es fácilmente observable y está disponible para el arrendatario individual (a través de financiamiento reciente o datos de mercado) con un perfil de pago similar al del arrendamiento, entonces el Grupo usa esa tasa como punto de partida para determinar la tasa de préstamo incremental.

Los contratos de arrendamientos que cumplen con los criterios de reconocimiento y medición establecidos por la NIIF 16, corresponden a alquiler de bienes inmuebles con plazos entre 5 y 10 años.

El Grupo no reconoce activos por derecho de uso y pasivos por contratos de arrendamiento:

1. Cuyo plazo sea inferior a 12 meses; y
2. El activo subyacente sea de bajo valor. Estas exenciones serán reconocidas en el resultado del período

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Arrendamientos a corto plazo*

El Grupo ha optado por no reconocer los activos de derecho de uso y los pasivos de arrendamiento para arrendamientos a corto plazo que tengan un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto utilizando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

*Arrendamientos de bajo valor*

El Grupo ha optado por no reconocer los activos de derecho de uso y los pasivos de arrendamiento para arrendamientos de bajo valor que cumplan las condiciones para ser reconocidos bajo el alcance de la presente norma y acoger la exención de reconocimiento para activos subyacentes que sean iguales o inferiores a US\$5,000 actualizado anualmente.

**2.23 Información de segmentos**

Un segmento del negocio es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro del mismo Grupo. Un segmento geográfico es un componente identificable del Grupo encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes. Las operaciones de negocios del Grupo están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que es la comercialización de arroz, huevo y sal como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo dentro del entorno económico doméstico. Adicionalmente, la organización interna y de reporte del Grupo está predominantemente basada en este segmento.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por: Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) *Riesgo de mercado -*

*i. Riesgo de conversión moneda extranjera -*

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencias de variaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera.



**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesta al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaraguenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2020	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 89,764,838	C\$ 46,586,438	C\$ 136,351,276
Cuentas por cobrar	41,606,438	459,474,183	501,082,621
Activos financieros a costo amortizado	112,274,920	34,607,407	146,882,327
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	265,403,868	100,459,051	365,862,919
	<u>C\$ 509,052,064</u>	<u>C\$ 641,127,079</u>	<u>C\$ 1,170,179,143</u>
Préstamos por pagar	C\$ (1,964,135,754)	C\$ -	C\$ (1,964,135,754)
Documentos por pagar	(578,585,799)	-	(578,585,799)
Proveedores	(300,846,204)	(86,846,499)	(387,692,703)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(328,897,283)	(77,315)	(329,074,598)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(35,574,924)	(117,939,363)	(153,514,287)
	<u>C\$ (3,208,039,964)</u>	<u>C\$ (204,863,177)</u>	<u>C\$ (3,432,903,141)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (2,698,987,900)</u>		
31 de diciembre de 2019	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 78,856,151	C\$ 85,073,691	C\$ 163,929,842
Cuentas por cobrar	19,876,048	363,787,266	383,663,314
Activos financieros a costo amortizado	238,080,847	46,682,978	284,763,825
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	296,807,617	43,128,718	339,936,335
	<u>C\$ 633,620,663</u>	<u>C\$ 538,672,653</u>	<u>C\$ 1,172,293,316</u>
Préstamos por pagar	C\$ (1,695,484,004)	C\$ -	C\$ (1,695,484,004)
Documentos por pagar	(327,637,459)	-	(327,637,459)
Proveedores	(280,323,158)	(245,873,195)	(506,196,353)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(590,166,265)	(761,434)	(590,927,699)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(26,053,489)	(101,644,312)	(127,697,801)
	<u>C\$ (2,899,664,375)</u>	<u>C\$ (348,278,941)</u>	<u>C\$ (3,247,943,316)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (2,286,043,712)</u>		

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado combinado del resultado integral se presentan a continuación:

	2020	2019
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ 11,701,136	C\$ 7,676,590
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(48,483,336)	(50,714,366)
Documentos por pagar	(14,865,861)	(13,743,222)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(10,011,399)	(14,488,164)
Proveedores	(2,014,498)	(9,014,597)
Diferencia cambio en operaciones	(11,513,323)	(20,485,162)
Total pérdida cambiaria neta	<u>C\$ (75,167,281)</u>	<u>C\$ (100,768,921)</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

*Análisis de sensibilidad*

La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaria relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2020	1%	C\$ 73.445.941	C\$ (73.445.941)
Deslizamiento cambiario - 2019	1%	C\$123.162.015	C\$ (123.162.015)

ii. *Riesgo de tasa de interés*

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencias de variaciones en las tasas de interés de mercado. El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están sujetas al riesgo de tasa de interés ya que ninguno de sus valores en libros o flujos de efectivo futuros fluctuaría por cambios en las tasas de interés de mercado. El Grupo tiene la política de contratar sus préstamos principalmente a tasas variables y analiza periódicamente la exposición en tasa de interés para negociar condiciones más adecuadas y favorables para el Grupo.

Adicionalmente, en caso de incrementos significativos en las tasas, se renegocian los préstamos con las instituciones bancarias a condiciones más favorables para el Grupo. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

*Exposición*

La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2019, se presenta a continuación:

	2020	% total de préstamos con relación al patrimonio	2019	% total de Préstamos con relación al patrimonio
Préstamos a tasas variables	C\$ 346.257.530	18%	C\$ 269.246.723	16%

*Análisis de sensibilidad*

La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2020	1%	C\$ 24.912.935	C\$ 24.912.935
Costo financiero - 2019	1%	C\$ 15.849.202	C\$ 15.849.202

iii. Riesgo de precio -

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspaasa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz (commodities) debido a que es su principal materia prima. Los precios de los commodities fluctúan a diario por factores como: cambios climáticos, inventarios bajos y biocombustibles entre otros. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

El Grupo no mantiene exposiciones significativas al riesgo de precio por títulos valores, principalmente porque las inversiones en títulos de deuda clasificadas como "inversiones mantenidas al vencimiento" tienen un vencimiento corto plazo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones mantenidas al vencimiento, así como exposiciones de crédito de clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos cuentas por cobrar.

Efectivo

Para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras en Nicaragua que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos de Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

*Cuentas por cobrar*

En relación con el riesgo de crédito de cuentas por cobrar, debido a que no hay una calificación independiente, la administración evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas.

*i. Deterioro de activos financieros*

El Grupo mantiene dos tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas.

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

*ii. Cuentas por cobrar*

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo a NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo a las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este período. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que afecten a los clientes y su habilidad para efectuar cumplimiento de pago.

Cuando se ha establecido una provisión por deterioro de cuentas por cobrar, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperación. Los elementos que se consideran como indicadores de deterioro son dificultades financieras de los deudores, incumplimientos en los pagos y antigüedad de los saldos.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
<b>31 de diciembre 2020</b>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	1%	52%	1%	20%	
Cuentas por cobrar	C\$ 352,900,143	C\$ 132,994,580	C\$ 1,890,500	C\$ 13,796,804	C\$ 7,309,737	C\$ 508,891,764
Estimación de pérdida	(3,329,651)	(1,981,569)	(997,992)	(178,162)	(1,459,701)	(7,957,145)
	C\$ 349,570,492	C\$ 131,013,011	C\$ 892,508	C\$ 13,618,642	C\$ 5,849,036	C\$ 501,933,621
<b>31 de diciembre 2019</b>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	14%	72%	1%	19%	
Cuentas por cobrar	C\$ 380,606,858	C\$ 6,716,124	C\$ 729,106	C\$ 14,038,649	C\$ 7,463,964	C\$ 399,606,721
Estimación de pérdida	(2,972,363)	(998,891)	(625,580)	(100,528)	(1,379,045)	(6,076,407)
	C\$ 377,634,495	C\$ 5,717,233	C\$ 103,526	C\$ 13,938,121	C\$ 6,084,919	C\$ 393,534,314

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2020	2019	2020	2019
Deterioro al inicio del año	C\$ -	C\$ 14,017,497	C\$ 5,943,407	C\$ 17,602,828
Más - Constitución de provisión	-	-	6,160,871	1,349,766
Menos - Evaluación de provisión	-	-	(2,373,037)	(13,009,185)
Menos - Liquidación de saldo	-	(14,017,497)	(1,830,088)	-
Saldo al final del año	C\$ -	C\$ -	C\$ 7,801,143	C\$ 5,943,407

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

*Inversiones mantenidas al vencimiento*

Para los saldos de inversiones mantenidas al vencimiento, no existe una calificación externa de crédito, y acciones preferentes adquiridas a su valor razonable de bajo riesgo a su controladora.

*Cuentas por cobrar a partes relacionadas*

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

i. Acuerdos de financiamiento

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 3 años	Total
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 1,083,620,367	C\$ 12,691,466	C\$ 877,823,921	C\$ 1,994,135,754
Proveedores	387,692,703	-	-	387,692,703
Cuentas por pagar a partes relacionadas	300,039,795	28,934,813	-	328,974,608
Documentos por pagar	575,702,330	2,883,468	-	578,585,798
Cuentas y gastos acumulados por pagar	153,514,287	-	-	153,514,287
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$ 2,500,569,472</b>	<b>C\$ 44,509,748</b>	<b>C\$ 877,823,921</b>	<b>C\$ 3,432,903,141</b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 809,110,584	C\$ 9,928,970	C\$ 876,444,450	C\$ 1,695,484,004
Proveedores	506,196,353	-	-	506,196,353
Cuentas por pagar a partes relacionadas	556,111,295	34,816,414	-	590,927,699
Documentos por pagar	327,637,459	-	-	327,637,459
Cuentas y gastos acumulados por pagar	127,697,801	-	-	127,697,801
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$ 2,326,753,492</b>	<b>C\$ 44,745,384</b>	<b>C\$ 876,444,450</b>	<b>C\$ 3,247,943,316</b>

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

(a) Capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón de endeudamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el capital.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado más la obligación neta.

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80%, la cual es consistente con respecto al periodo anterior.

A continuación, se presenta el índice de endeudamiento:

	2020	2019
Financiamientos:		
Préstamos	C\$ 1,984,135,754	C\$ 1,695,484,004
Documentos por pagar	578,585,799	327,637,459
Partes relacionadas	<u>328,974,598</u>	<u>590,927,699</u>
Total financiamientos	2,891,696,151	2,614,049,162
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>(136,351,276)</u>	<u>(163,929,842)</u>
Obligación neta	2,755,344,875	2,450,119,320
Patrimonio	<u>1,043,560,521</u>	<u>1,078,758,338</u>
Total capital	<u>C\$ 3,798,905,396</u>	<u>C\$ 3,528,877,658</u>
Razón financiera de endeudamiento	<u>73%</u>	<u>69%</u>

(b) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), el Grupo está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. el Grupo está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.25 veces, EBITDA/Gasto de interés mayor a 3 veces, deuda financiera neta entre el EBITDA debajo de 3.75 veces, Deuda neta/Patrimonio debajo de 2.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con BAC, el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos.

De acuerdo con los términos del contrato del DEG, el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo a mantener:

- EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

(c) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 432 del 23 de abril de 2020 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,008,086 (C\$1,784,035 según acta No. 400 en 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.

**4. Estimaciones contables y juicios clave**

**4.1 Estimaciones y supuestos contables clave**

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

*Estimaciones y juicios significativos*

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos

**4.2 Juicios claves en la aplicación de políticas contables**

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	C\$ 5,429,177	C\$ 1,717,218
Depósitos en cuentas corrientes	<u>41,157,261</u>	<u>83,356,473</u>
	46,586,438	85,073,691
<i>Moneda extranjera</i>		
Caja general	345,633	18,802,327
Depósitos en cuentas corrientes	<u>88,419,205</u>	<u>60,053,824</u>
	<u>C\$ 136,351,276</u>	<u>C\$ 163,929,842</u>

**6. Cuentas por cobrar**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Corriente</i>		
Clientes	C\$ 508,883,764	C\$ 389,606,721
Menos - Estimación por deterioro	<u>(7,891,143)</u>	<u>(5,943,407)</u>
	<u>C\$ 501,082,621</u>	<u>C\$ 383,683,314</u>

**7. Activos financieros a costo amortizado**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Corriente</i>		
Anticipos a proveedores	C\$ 61,262,943	C\$ 31,548,188
Aurami, S. A.	3,066,122	2,437,213
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	14,895,209	14,489,691
Otras cuentas por cobrar (a)	<u>53,803,362</u>	<u>225,024,230</u>
	133,127,636	273,499,320
<i>No corriente</i>		
Wessex Finance, Inc. (b)	5,697,186	11,071,628
Documentos por cobrar a largo plazo (b)	<u>8,057,505</u>	<u>192,877</u>
	<u>13,754,691</u>	<u>11,264,505</u>
	<u>C\$ 146,882,327</u>	<u>C\$ 284,763,825</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

7. **Activos financieros a costo amortizado (continuación...)**

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 incluía adelantos por C\$139,129,858 para compra de sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica y para construcción y suministro del sistema de producción de energía térmica. Al 31 de diciembre de 2020 estos cargos han sido reclasificados a construcciones en proceso, dentro de la propiedad, planta y equipo.
- (b) Corresponde a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$7,900,795, producto de la relación comercial con Corporación Agrícola, con un plazo de sesenta meses y tasa de interés del 10%. Además, incluye saldo de cuenta por cobrar con Productor de Granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, por un período de tres años, con vencimiento el 31 de diciembre de 2022, pagadero en tres cuotas anuales. No devenga intereses.

8. **Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 73,026,460	C\$ 120,858,841
Corporación Arroquera de Costa Rica, S. A. (b)	6,833,105	6,273,125
Agrícola Miramontes, S. A. (c)	86,784,044	150,851,676
Arroquera de Nicaragua, S. A. (d)	22,168,094	7,030,613
Mega Pharma, S. A.	5,745,759	115,130
Samuel Mansell, S.A. (e)	73,962,449	-
Grain Hill, S. A. (h)	966,961	16,847,669
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,562,540	1,518,282
Cooperativa Cosermusalrip	-	5,000
Accionistas (f)	<u>31,952,492</u>	<u>25,294,412</u>
	<b>C\$ 303,001,904</b>	<b>C\$ 328,794,748</b>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	64,462,953	-
Mega Pharma, S. A. (g)	<u>18,398,062</u>	<u>11,141,587</u>
	<b>82,861,015</b>	<b>11,141,587</b>
	<b>C\$ 385,862,919</b>	<b>C\$ 339,936,335</b>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

- (a) Corresponde a contrato de compra venta de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., el cual sería cancelado el 31 de diciembre de 2017. En esa fecha, ambas partes acordaron renovar el plazo de vencimiento original del contrato, y establecer la fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019, devengando una tasa de interés anual del 6%. Posteriormente, ambas partes acordaron una nueva renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020.
- (b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde principalmente a costos operativos por compra de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

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

	2020	2019
<b>Pasivos</b>		
<b>Corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. <b>(a)</b>	C\$ 290,112,036	C\$ 497,037,416
Corporación Arroquera Costa Rica, S. A. <b>(b)</b>	7,096,794	58,263,385
Agrícola Miramontes, S. A.	2,753,640	754,108
Cooperativa Cosemusalnip	48,800	49,050
Accionistas	28,515	7,326
	<u>C\$ 300,039,785</u>	<u>C\$ 556,111,285</u>
<b>No corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. <b>(c)</b>	C\$ 28,934,813	C\$ 33,035,214
Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A.	-	1,781,200
	<u>C\$ 28,934,813</u>	<u>C\$ 34,816,414</u>

- (a)** Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b)** Corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10%.
- (c)** Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

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

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

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

	2020	2019
<b>Corporación Arrocerera de Costa Rica, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Venta de sal	C\$ 32,042,863	C\$ 27,265,629
Abonos recibidos por ventas	C\$ 29,443,746	C\$ 21,764,560
Préstamos recibidos	C\$ 17,124,842	C\$ 90,203,168
<b>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Abonos sobre préstamos otorgados	C\$ 11,445,263	C\$ -
Venta de arroz	C\$ 3,981,974	C\$ 3,055,008
Anticipos para compra de granza	C\$ 404,053,937	C\$ 372,570,213
Compra de granza	C\$ 358,484,844	C\$ 268,491,243
Abonos sobre compras	C\$ 359,236,952	C\$ 267,737,135
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C\$ 475,354,126	C\$ 405,836,910
Ingreso por intereses	C\$ 16,858,365	C\$ 15,113,872
<b>Arrocerera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C\$ 35,186,442	C\$ 37,563,332
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C\$ 61,307,579	C\$ 54,248,748
Venta de granza de arroz	C\$ 717,904	C\$ 520,940
Compra de granza de arroz	C\$ 46,592,360	C\$ 39,097,356
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C\$ 37,103,800	C\$ 40,566,972
Ingreso por intereses	C\$ -	C\$ 444,849

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

	2020	2019
<b>Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)</b>		
Compra de granza	C\$ 1,583,276,701	C\$ 1,225,091,091
Préstamos recibidos	C\$ -	C\$ 85,649,625
Otros cargos	C\$ 293,568	C\$ 22,979,108
Gasto por intereses	C\$ 4,875,295	C\$ 9,500,560
<b>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</b>		
Ingreso por intereses	C\$ 12,941,309	C\$ 12,437,180

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

	2020	2019
<b>Beneficios de corto plazo:</b>		
Sueldos y salarios	C\$ 11,639,356	C\$ 11,212,597
Seguro social	2,211,022	2,310,913
Agüinaldo y vacaciones	893,713	866,857
Otros beneficios	1,947,237	2,097,760
	<u>C\$ 16,691,328</u>	<u>C\$ 16,488,127</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**9. Inventarios**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 849,828,988	C\$ 1,111,575,675
Sal	69,235	940,801
Otras materias primas	<u>28,995,377</u>	<u>29,777,397</u>
	878,893,600	1,142,293,873
Productos terminados - producidos	125,507,582	85,098,392
Productos terminados - adquiridos	136,961,683	151,614,842
Repuestos y accesorios	51,706,790	46,360,648
Material de empaque	17,214,974	15,126,955
Otros	<u>11,509,705</u>	<u>4,231,095</u>
	1,221,794,334	1,444,725,805
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(2,506,844)</u>	<u>(4,746,959)</u>
	<u>C\$ 1,219,287,490</u>	<u>C\$ 1,439,978,846</u>

Como se indica en las Notas 17 y 18, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, ascendió a C\$4,831,768,177 (C\$4,195,478,626 en 2019).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 4,746,959	C\$ 4,280,617
Más: Incremento en la provisión de inventario	157,205	518,936
Menos: Liberación de provisión	<u>(2,397,380)</u>	<u>(52,596)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 2,506,844</u>	<u>C\$ 4,746,959</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**10. Inversiones en asociadas**

	2020	2019
Mega Pharma, S. A.	C\$ 7.448.133	C\$ 6.915.506

Acciones comunes: Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por C\$7,739,544, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2019.

Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
Total de activos	C\$ 33.653.468	C\$ 21.829.580
Total de pasivos	C\$ 34.627.036	C\$ 23.891.707
Total de patrimonio	C\$ (973.568)	C\$ (2.062.117)
Total Ingresos	C\$ 42.888.181	C\$ 25.846.281
Resultado del período	C\$ 1.331.567	C\$ (2.080.094)

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	C\$ 6.915.506	C\$ 7.739.544
Adquisición de acciones	-	-
Utilidad (pérdida) por participación	532.627	(824.038)
Saldo al final del año	C\$ 7.448.133	C\$ 6.915.506

**11. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales**

El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por C\$205,114,292, corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US\$ 1 por acción, para un total de US\$7,003,930 equivalentes a C\$205,114,292. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento, sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a un precio de US\$1 más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**12. Propiedad, planta y equipos, neto**

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 784,560,890	C\$ (122,645,781)	C\$ 661,915,109
Maquinaria y equipos de fabricación	577,146,724	(181,825,467)	395,321,257
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	86,007,484	(64,036,291)	21,971,193
Mobiliario y equipo de oficina	16,553,222	(8,670,470)	7,882,752
Mejoras al terreno	13,509,232	(2,805,563)	10,703,669
Herramientas y enseres	27,811,579	(13,459,338)	14,352,241
Otros activos fijos	53,726,741	(22,781,149)	30,945,592
Equipos de cómputo	45,844,509	(36,496,838)	9,347,671
Mejoras a propiedades arrendadas	5,841,824	(975,896)	4,865,928
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	271,893,234	-	271,893,234
	<u>C\$ 2,285,405,299</u>	<u>C\$ (453,896,583)</u>	<u>C\$ 1,831,708,716</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 711,063,834	C\$ (102,999,338)	C\$ 608,064,496
Maquinaria y equipos de fabricación	476,416,449	(154,925,056)	321,491,393
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	78,978,477	(54,301,515)	24,676,962
Mobiliario y equipo de oficina	14,162,747	(10,818,604)	3,344,143
Mejoras al terreno	13,509,233	(2,462,540)	11,046,693
Herramientas y enseres	15,376,548	(12,771,868)	2,604,680
Otros activos fijos	35,833,941	(18,735,413)	17,198,528
Equipos de cómputo	37,462,210	(33,641,157)	3,821,053
Mejoras a propiedades arrendadas	2,927,119	(2,251,230)	675,889
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	63,650,905	-	63,650,905
	<u>C\$ 1,852,391,233</u>	<u>C\$ (392,906,721)</u>	<u>C\$ 1,459,484,512</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Retiros	Rectificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Edificios e instalaciones	C\$ 600,064,490	C\$ 488,220	C\$ -	C\$ -	C\$ 73,045,969	C\$ 1,061,317,669
Máquinaria y equipos de fabricación	271,421,330	88,972,771	(34,257)	-	37,750,932	324,589,912
Equipo de laboratorio, rodadura y reparto	34,675,362	1,540,561	(259)	-	5,512,530	31,403,134
Móvilario y equipo de oficina	3,544,743	18,361,919	-	-	(11,891,908)	10,014,754
Máquinas al terreno	11,040,893	-	-	-	(343,024)	10,697,869
Herramientas y accesorios	2,604,690	12,295,001	-	-	(997,470)	14,902,221
Otros activos fijos	17,189,529	3,995,914	-	-	14,066,941	35,148,492
Equipos de cómputo	3,821,053	3,243,545	(2,760)	-	39,087	7,262,851
Máquinas e propiedades arrendadas	675,589	3,670,762	-	-	795,412	4,540,939
Terrenos	402,909,770	-	-	-	-	402,909,770
Construcciones en proceso (a)	63,453,805	187,878,420	(7,754,827)	-	23,647,354	243,576,648
	C\$ 1,408,684,512	C\$ 309,935,431	C\$ (7,757,913)	C\$ -	C\$ 109,173,531	C\$ 1,910,792,529

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Rectificación	Retiros	Rectificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019
Edificios e instalaciones	C\$ 140,849,305	C\$ 180,895,892	C\$ 207,119,832	C\$ -	C\$ -	C\$ 39,339,219	C\$ 489,525,819
Máquinaria y equipos de fabricación	140,264,109	15,399,490	-	(333,241)	-	179,861,349	315,469,019
Equipo de laboratorio, rodadura y reparto	34,737,145	226,389	-	-	-	678,618	35,195,316
Móvilario y equipo de oficina	5,800,367	261,548	-	-	-	(319,809)	5,742,106
Máquinas al terreno	11,155,080	-	-	-	-	(239,325)	10,915,755
Herramientas y accesorios	2,144,360	844,011	-	-	-	(93,343)	2,955,028
Otros activos fijos	14,217,071	2,858,884	-	-	-	2,828,301	19,894,256
Equipos de cómputo	9,214,318	1,467,890	-	(46,816)	-	661,981	10,634,411
Máquinas e propiedades arrendadas	1,839,262	-	-	-	-	69,136	1,770,126
Terrenos	284,525,174	9,739,273	129,108,892	-	-	(481,199)	413,892,140
Construcciones en proceso	227,836,248	81,810,416	-	(89,889)	-	(109,873,711)	318,682,864
	C\$ 1,028,635,892	C\$ 363,100,816	C\$ 336,228,724	C\$ (139,746)	C\$ -	C\$ 400,139,580	C\$ 1,687,925,116

(a) Al 31 de diciembre 2020, el saldo incluye C\$245,465,173 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarrilla de arroz. Se espera que el proyecto inicie a operar en el 2021.

Como se menciona en las Notas 17 y 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, ascendió a C\$69,173,531 (C\$66,134,586 en 2019), del cual C\$50,415,014 (C\$42,405,200 en 2019), se registró como parte del costo de ventas; C\$13,426,068 (C\$15,162,675 en 2019) en gastos de mercadeo y ventas, C\$2,169,405 (C\$5,319,767 en 2019) en gastos de administración, y C\$3,163,044 (C\$3,246,744 en 2019) en gastos de tráfico y almacenes.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)**

Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C\$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C\$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2020	2019
<b>Terrenos</b>		
Costo	C\$ 77,483,617	C\$ 77,483,617
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	<u>C\$ 77,483,617</u>	<u>C\$ 77,483,617</u>
<b>Edificios</b>		
Costo	C\$ 537,078,470	C\$ 463,581,417
Depreciación acumulada	<u>(71,598,470)</u>	<u>(62,635,543)</u>
Valor en libros neto	<u>C\$ 465,480,000</u>	<u>C\$ 400,945,874</u>

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo a la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.

**13. Arrendamiento**

*Activos por derecho de uso*

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas:

El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Inmuebles</b>		
Saldo al inicio del año	C\$ 27,170,363	C\$ -
Ajuste por adopción de NIIF 16	-	40,508,224
Amortización del periodo	(19,798,817)	(24,887,227)
Adiciones	53,229,808	11,529,368
Retiros	<u>(8,391,624)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 52,209,730</u>	<u>C\$ 27,170,363</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**13. Arrendamiento (continuación...)**

*Pasivos por arrendamiento*

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 26,471,781	C\$ -
Ajuste por adopción de NIIF 16	-	40,508,224
Nuevos contratos	53,229,807	11,529,367
Amortización por pagos efectuados	(23,743,960)	(27,154,829)
Retiros	(3,251,123)	-
Interés causado	1,695,116	2,707,994
Interés pagado	(1,695,116)	(2,707,994)
Ajuste de variación cambiaria	791,930	1,589,019
Saldo neto al final del año	<u>C\$ 53,498,435</u>	<u>C\$ 26,471,781</u>

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

<b><u>31 de diciembre de 2020</u></b>	<b><u>Hasta 1 año</u></b>	<b><u>1 - 3 años</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Bienes inmuebles	C\$ 11,624,571	C\$ 41,873,864	C\$ 53,498,435
<b><u>31 de diciembre de 2019</u></b>	<b><u>Hasta 1 año</u></b>	<b><u>1 - 3 años</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Bienes inmuebles	C\$ 20,431,818	C\$ 6,039,963	C\$ 26,471,781

La tasa media ponderada y la vida útil promedio de los activos por derecho de uso se define de la siguiente manera:

	<b><u>Vida media ponderada</u></b>	<b><u>Promedio vida remanente para finalización del contrato</u></b>	<b><u>Media ponderada de la tasa de descuento</u></b>
Bienes inmuebles	25	15	8.89%

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**14. Activos biológicos**

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Valor razonable</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 9,583,264
Ponedoras	<u>33,725,818</u>
	<u>C\$ 43,309,082</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 13,119,988
Ponedoras	<u>27,060,299</u>
	<u>C\$ 40,180,287</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	<u>Aves en crecimiento</u>	<u>Aves ponedoras</u>	<u>Total</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Saldos al inicio del año	C\$ 13,119,987	C\$ 27,060,300	C\$ 40,180,287
Costos incurridos durante el año	39,757,046	-	39,757,046
Traslados	(43,293,770)	43,293,770	-
Venta de aves (a)	-	(1,487,786)	(1,487,786)
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>	<u>(35,140,465)</u>	<u>(35,140,465)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 9,583,263</u>	<u>C\$ 33,725,818</u>	<u>C\$ 43,309,082</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Saldos al inicio del año	C\$ 9,833,661	C\$ 26,801,029	C\$ 36,634,690
Costos incurridos durante el año	37,963,105	-	37,963,105
Traslados	(34,676,779)	34,676,779	-
Venta de aves (a)	-	(2,922,186)	(2,922,186)
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>	<u>(31,486,322)</u>	<u>(31,486,322)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 13,119,987</u>	<u>C\$ 27,060,300</u>	<u>C\$ 40,180,287</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$480,489 (ganancia de C\$617,964 en 2019), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2020 la cantidad de aves ascienden a: 61,190 aves en crecimiento y 337,034 aves ponedoras (en 2019 ascienden a 96,905 aves en crecimiento y 236,262 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, el total de unidades vendidas fueron de 2,847,352 cajas de huevos (2,242,654 cajas en 2019).

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

14. Activos biológicos (continuación...)

*Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos*

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSa) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades) Entre C\$134 y C\$ 85.</li> <li>- Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C\$ 83 y C\$ 77.</li> <li>- Gastos de comercialización estimado mensual de C\$14.</li> <li>- Tasa de descuento utilizada 14.55%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos).</li> <li>- Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos).</li> <li>- Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos).</li> <li>- La tasa de descuento fuera mayor (menor).</li> </ul>

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**15. Activos intangibles**

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (57,402,128)	C\$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	26,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	<u>56,908,925</u>	<u>(55,545,421)</u>	<u>1,363,505</u>
	<u>C\$ 161,382,132</u>	<u>C\$ (125,773,203)</u>	<u>C\$ 35,608,930</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (53,181,351)	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(10,832,970)	2,538,913
Licencias	<u>49,399,588</u>	<u>(48,057,420)</u>	<u>1,312,167</u>
	<u>C\$ 139,091,912</u>	<u>C\$ (112,071,741)</u>	<u>C\$ 27,020,171</u>

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 23,169,091	C\$ -	C\$ (4,826,829)	C\$ 606,051	C\$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	2,538,913	14,750,883	(1,992,684)	-	15,297,112
Licencias	<u>1,312,167</u>	<u>8,341,209</u>	<u>(8,289,871)</u>	<u>-</u>	<u>1,363,505</u>
	<u>C\$ 27,020,171</u>	<u>C\$ 23,092,092</u>	<u>C\$ (15,109,384)</u>	<u>C\$ 606,051</u>	<u>C\$ 35,608,930</u>
<b>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019</b>					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 26,682,367	C\$ -	C\$ (4,851,515)	C\$1,138,239	C\$ 23,169,091
Sistemas WMS y ML	4,401,949	-	(1,883,036)	-	2,538,913
Licencias	<u>1,909,856</u>	<u>6,892,711</u>	<u>(7,490,200)</u>	<u>-</u>	<u>1,312,167</u>
	<u>C\$ 32,993,972</u>	<u>C\$ 6,892,711</u>	<u>C\$ (14,004,751)</u>	<u>C\$1,138,239</u>	<u>C\$ 27,020,171</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**15. Activos intangibles (continuación...)**

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, ascendió a C\$15,109,384 (C\$14,004,751 en 2019), del cual C\$6,019,246 (C\$4,817,551 en 2019), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,410,899 (C\$7,331,488 en 2019) en gastos de administración y C\$1,679,239 (C\$1,855,712 en 2019) en gastos de tráfico y almacenes.

**16. Otros activos**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,761,782	C\$ 33,537,117
Proyectos en desarrollo	1,691,592	23,990,647
Gastos pagados por anticipado	6,488,207	9,534,171
Depósitos en garantía	3,324,706	2,924,422
Otros	982,557	726,802
	<u>C\$ 47,248,844</u>	<u>C\$ 70,713,159</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de otros activos incluye C\$34,761,782 (C\$33,537,117 en 2019), correspondiente a 10 (9 en 2019) propiedades (terrenos), las cuales fueron recibidas en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2020	2019
Saldos al inicio del año	C\$ 33,537,117	C\$ 26,039,888
Más - Activos recibidos de clientes	1,224,665	7,747,003
Menos -Venta de propiedades	<u>-</u>	<u>(249,774)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 34,761,782</u>	<u>C\$ 33,537,117</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 8% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C\$ 256,396,262	C\$ 275,897,209
<b>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7% y 8% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	228,904,863	202,313,019
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.	139,036,816	-
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b> Préstamo a 365 días de plazo, al 8%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	28,012,520	-
<b>Amerra Capital Management LLC</b> Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolviente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés al 9%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	234,811,178	156,019,184
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Línea de crédito hasta por USD3,459,524, destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11% garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.	<u>51,449,108</u>	<u>39,414,642</u>
Préstamos por pagar a corto plazo	<u>C\$ 938,610,747</u>	<u>C\$ 673,644,054</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos para capital de trabajo, para adquisición de maquinaria, equipo rodante y de reparto con último vencimiento en los meses de julio y agosto de 2021, a una tasa entre 8.24%, 8.36% y 8.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$ 44,481,079	C\$ 6,325,422
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos para la adquisición de terreno de la compañía, centro de distribución y su remodelación, devenga tasas de interés anual del 8%, con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en diciembre 2024 y septiembre 2025 respectivamente, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	244,305,651	179,312,632
<b>Hencorp Becstone Capital, L. C.</b> Corresponde a préstamo por US\$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés entre 8% y 8.67% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	57,460,800	83,608,668
<b>Deutsche Investitions Und Entwicklungsge</b> Préstamo por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tipitapa, Centros de distribución Chichigalpa y Chagütillo.	<u>677,241,810</u>	<u>725,731,796</u>
Pasan...	C\$ 1,023,489,340	C\$ 994,978,518

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

Vienen...	CS\$1,023,499,340	CS\$ 994,978,518
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo por un monto original de USD763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (7) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en abril de 2021, devenga una tasa de interés del 10.54% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	1,771,965	6,482,499
<b>Hencorp Becstone Capital, L. C.</b> Línea de crédito otorgada por USD400,000 adquirido por capital de trabajo, con último vencimiento en marzo 2022 pagadero al vencimiento, devengan una tasa de interés del 10.59% anual (8.5% en 2019). Garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocería de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	13,929,800	13,535,240
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Financiamiento por monto original de USD550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, así como prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	2,736,980	6,843,693
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamo por un monto de US\$87,840, adquirido para capital de trabajo pagadero a 5 años a una tasa anual de 9.75% con vencimiento al 05 de noviembre 2025. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	2,973,987	-
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b> Préstamo por US\$87,840, adquirido para capital de trabajo pagadero a 4 años a una tasa anual de 13% con vencimiento al 09 de diciembre 2024. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	612,935	-
Total préstamos por pagar	1,045,525,007	1,021,839,950
Menos - Porción corriente	(155,009,620)	(120,060,561)
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>CS\$ 890,515,387</u>	<u>CS\$ 901,779,389</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo presenta un incumplimiento con las siguientes condiciones financieras (covenants) establecidas en el contrato de préstamo con el Banco Deutsche Investitions Und Entwicklungsge (DEG):

- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

La cláusula 18.1 del del contrato de préstamo indica que el Grupo cuenta con 30 días de extensión automática para realizar una remediación de cualquier asunto relacionado con el contrato, por lo que al 31 de diciembre de 2020 el Grupo no ha perdido el derecho incondicional de poder diferir el pago del pasivo hasta que se haya expirado el período adicional, es decir en enero de 2021.

En marzo de 2021, el DEG informó al Grupo su decisión de conceder una dispensa temporal (waiver) y no exigir el cumplimiento de las pertinentes condiciones del préstamo de manera retrospectiva, para el período que va desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2020	2019
Entre 1 y 2 años	C\$ 28,880,622	C\$ 20,403,937
Entre 2 y 5 años	<u>861,634,765</u>	<u>881,375,452</u>
	<u>C\$ 890,515,387</u>	<u>C\$ 901,779,389</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2020		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldos al inicio del año	C\$1,695,484,004	C\$ 9,751,898	C\$ 1,705,235,902
Contratación de préstamos	2,410,674,208	-	2,410,674,208
Comisiones diferidas	7,965,700	-	7,965,700
Intereses generados en el año	-	117,884,530	117,884,530
Abonos a principal e intereses	(2,178,415,573)	(116,399,639)	(2,294,815,212)
Efectos por diferencia en cambio	<u>48,437,415</u>	<u>45,921</u>	<u>48,483,336</u>
Saldos al final del año	<u>C\$1,984,135,754</u>	<u>C\$ 11,282,710</u>	<u>C\$ 1,995,418,464</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2019		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldos al inicio del año	C\$1,431,666,273	C\$ 8,293,730	C\$ 1,439,960,003
Contratación de préstamos	3,144,037,737	-	3,144,037,737
Comisiones diferidas	(30,121,490)	-	(30,121,490)
Intereses generados en el año	-	117,518,096	117,518,096
Abonos a principal e intereses	(2,900,766,961)	(116,105,849)	(3,016,872,810)
Efectos por diferencia en cambio	50,668,445	45,921	50,714,366
Saldos al final del año	<u>C\$1,625,484,004</u>	<u>C\$ 9,751,898</u>	<u>C\$ 1,705,235,902</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2020 es por C\$48,483,336 (C\$50,714,366 en 2019).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2020	2019	2020	2019
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,045,525,007</u>	<u>C\$1,021,639,950</u>	<u>C\$979,867,514</u>	<u>C\$945,000,578</u>

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 9.71% (9.47% en 2019), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**19. Documentos por pagar**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	C\$ 520,404,985	C\$ 277,215,462
	520,404,985	277,215,462
Pagaré por financiamiento (b)	17,760,495	17,257,431
Pagaré por financiamiento (c)	9,385,203	9,119,368
Pagaré por financiamiento (d)	8,706,125	8,459,525
Pagaré por financiamiento (e)	8,357,880	8,121,144
Pagaré por financiamiento (f)	4,178,940	4,060,572
Pagaré por financiamiento (g)	1,978,856	1,727,639
Pagaré por financiamiento (h)	1,778,806	-
Pagaré por financiamiento (i)	1,392,980	-
Pagaré por financiamiento (j)	592,017	-
Pagaré por financiamiento (k)	400,135	-
Pagaré por financiamiento (l)	391,437	-
Pagaré por financiamiento (m)	212,246	-
Pagaré por financiamiento (n)	162,225	-
Financiamiento por compra de mobiliario (o)	2,893,469	-
Porción corriente de financiamiento adquisición de SAP	-	1,676,318
	<u>C\$ 578,585,799</u>	<u>C\$ 327,637,459</u>

(a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2020				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
06/07/2020	06/01/2021	11.00%	Papel comercial	C\$ 52,171,823
05/08/2020	05/02/2021	11.00%	Papel comercial	52,080,746
11/11/2020	11/03/2021	11.00%	Papel comercial	52,032,711
05/10/2020	05/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,157,402
08/10/2020	08/04/2021	11.00%	Papel comercial	51,898,940
29/10/2020	29/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,171,313
09/11/2020	09/02/2021	10.50%	Papel comercial	52,097,185
25/11/2020	25/05/2021	11.00%	Papel comercial	51,910,270
2/12/2020	28/06/2021	11.00%	Papel comercial	51,844,025
29/12/2020	29/03/2021	10.50%	Papel comercial	52,040,590
				<u>C\$ 520,404,985</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

19. Documentos por pagar (continuación...)

2019				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
04/07/2019	04/01/2020	11.00%	Papel Comercial	CS 33,966,093
05/08/2019	05/02/2020	11.00%	Papel Comercial	27,180,825
06/09/2019	06/03/2020	11.00%	Papel Comercial	15,507,194
08/10/2019	08/04/2020	11.00%	Papel Comercial	20,538,953
29/10/2019	29/01/2020	10.50%	Papel Comercial	33,461,443
07/11/2019	07/02/2020	10.50%	Papel Comercial	44,723,455
25/11/2019	25/05/2020	11.00%	Papel Comercial	24,715,578
05/12/2019	05/03/2020	10.50%	Papel Comercial	36,239,548
26/12/2019	26/06/2020	11.00%	Papel Comercial	20,318,552
27/12/2019	27/03/2020	10.50%	Papel Comercial	20,563,821
				<u>CS 277,215,482</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2020 es por CS14,865,861 (CS13,743,222 en 2019).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**19. Documentos por pagar (continuación...)**

- (i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.
- (k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**19. Documentos por pagar (continuación...)**

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total documentos por pagar e intereses</u>
Saldos al inicio del año	C\$ 327,637,459	C\$ 1,965,865	C\$ 329,603,324
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	-	1,582,794,813
Intereses generados en el año		55,687,524	55,687,524
Pagos de documentos por pagar	(1,346,449,404)	(54,708,391)	(1,401,157,795)
Efectos por diferencia en cambio	<u>14,602,931</u>	<u>-</u>	<u>14,602,931</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 578,585,799</u>	<u>C\$ 2,944,998</u>	<u>C\$ 581,530,797</u>

	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total documentos por pagar e intereses</u>
Saldos al inicio del año	C\$ 301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$ 303,148,023
Contrataciones de documentos por pagar	915,114,286		915,114,286
Intereses generados en el año		31,040,299	31,040,299
Pagos de documentos por pagar	(902,880,729)	(30,561,777)	(933,442,506)
Efectos por diferencia en cambio	<u>13,743,222</u>	<u>-</u>	<u>13,743,222</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 327,637,459</u>	<u>C\$ 1,965,865</u>	<u>C\$ 329,603,324</u>

**20. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>Plazo menor a 6 meses</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 86,546,673	C\$ 60,447,230
Retenciones por pagar	21,948,611	29,305,753
Intereses por pagar	14,785,448	11,717,763
Impuesto al valor agregado por pagar	8,021,511	6,032,279
Anticipos recibidos de clientes	3,159,374	4,192,996
Otras provisiones de gastos	<u>19,052,670</u>	<u>16,001,780</u>
	<u>C\$ 153,514,287</u>	<u>C\$ 127,697,801</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**21. Obligaciones postempleo**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldos al inicio del año	C\$ 44,375,509	C\$ 47,834,266
Más - Acumulaciones	3,714,051	4,182,821
Menos - Cancelaciones	<u>(9,267,685)</u>	<u>(7,641,578)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 38,821,875</u>	<u>C\$ 44,375,509</u>

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2021 (10 de enero de 2020 para 2019) presenta los siguientes supuestos:

	2020	2019
Tasa de descuento	<u>10.33%</u>	<u>9.45%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>4.00%</u>	<u>5.50%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2020, se presenta a continuación:

	Impacto en el saldo de obligaciones post- empleo		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 7.46%	Aumento por 9.72%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 7.57%	Disminución por 6.58%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**22. Mediciones reconocidas de valor razonable**

*Jerarquía del valor razonable*

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros y activos no financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados.

Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasifica sus instrumentos financieros y activos no financieros en los tres niveles indicados por las normas contables. A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

(i) *Instrumentos financieros*

**Mediciones recurrentes de valor razonable  
31 de diciembre de 2020**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de patrimonio	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 205,114,292

**31 de diciembre de 2019**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de patrimonio	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 205,114,292

(ii) *Activos no financieros*

**Mediciones recurrentes de valor razonable  
31 de diciembre de 2020**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 43,309,082
Propiedad, planta y equipo			1,064,824,879
Edificios, terrenos e instalaciones	_____	_____	_____
	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 1,108,133,961

**Mediciones recurrentes de valor razonable  
31 de diciembre de 2019**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 40,180,287
Propiedad, planta y equipo			1,010,974,288
Edificios, terrenos e instalaciones	_____	_____	_____
	C\$ _____	C\$ _____	C\$ 1,051,154,563



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)**

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

**Nivel 1:** El valor razonable de instrumentos financieros cotizados en mercados activos (tales como derivados, e inversiones cotizadas públicamente) está basado en precios de mercados cotizados al final del período de reporte. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente de compra. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1.

**Nivel 2:** El valor razonable de instrumentos financieros que no están cotizados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de mercados observables y se basan lo menos posible en estimados específicos relacionados con el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para valorar un instrumento son observables, el instrumento es incluido en el Nivel 2.

**Nivel 3:** Si uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables, el instrumento es incluido en el Nivel 3. Este es el caso para inversiones no cotizadas.

*Proceso de valuación de los instrumentos de capital no cotizados*

El Departamento de Finanzas Corporativo realiza al final de cada año un análisis del valor razonable de los instrumentos de capital no cotizados y presenta los resultados a la Dirección Ejecutiva, explicando el motivo de los movimientos del valor razonable. Si los cambios son significativos se ajustan. El valor razonable es determinado considerando lo siguiente:

- La administración utilizó de referencia una valoración por múltiplos de EBITDA, basados en una estimación de múltiplos de empresas similares que cotizan en bolsa de valores internacionales, tomando como referencia un promedio de los últimos tres años; y
- Ajustes asumidos debido a la falta de cotización de las acciones en el mercado y que los participantes considerarían al estimar el valor razonable de las acciones preferentes.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)**

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2020:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldos al inicio del año	C\$ 38,834,800	C\$ 458,375,710	C\$ 496,010,400
Adiciones activo biológico	37,983,105	-	37,983,105
Venta de aves	(1,487,787)	-	(1,487,787)
Aumento por adquisición de terreno	-	9,277,104	9,277,104
Aumento por adquisición de edificio	-	216,946,078	216,946,078
Revaluación de terrenos	-	129,106,892	129,106,892
Revaluación de edificios e instalaciones	-	207,118,622	207,118,622
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(9,850,140)	(9,850,140)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,140,464)	-	(35,140,464)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>C\$ 40,180,287</b>	<b>C\$ 1,010,974,286</b>	<b>C\$ 1,051,154,553</b>
Adiciones activo biológico	39,757,048	-	39,757,048
Venta de aves	(1,487,786)	-	(1,487,786)
Aumento por adquisición de edificio	-	73,534,194	73,534,194
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(19,683,581)	(19,683,581)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,140,465)	-	(35,140,465)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>C\$ 43,309,082</b>	<b>C\$ 1,084,824,879</b>	<b>C\$ 1,108,133,961</b>

**23. Ingresos procedentes de contratos con clientes**

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

	2020	2019
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C\$ 3,764,946,603	C\$ 3,355,685,562
Ingresos por ventas de productos adquiridos	1,581,626,428	1,549,768,696
Ingresos por ventas de productos avícolas	373,402,165	302,509,057
Otros ingresos	147,378,134	7,554,405
	<b>C\$ 5,867,553,330</b>	<b>C\$ 5,215,497,720</b>

Actualmente, el Grupo no tiene ingresos procedentes de contratos con clientes que se reconozcan a través del tiempo.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**24. Costo de ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Compra de materia prima (Nota 9)	C\$ 3,277,963,320	C\$ 2,724,007,602
Compra de productos adquiridos (Nota 9)	1,216,285,920	1,160,262,673
Gasto de personal (Nota 28)	87,490,318	73,515,898
Energía eléctrica	61,838,070	51,465,077
Depreciación (Nota 12)	50,415,014	42,405,200
Mantenimiento y reparaciones	51,755,055	40,041,612
Cambios en los activos biológicos (Nota 14)	35,140,464	31,485,322
Servicios de trillado y maquila de arroz	28,392,796	27,960,846
Depreciación de activos por derecho de uso	5,511,842	4,897,031
Otros costos	<u>16,977,378</u>	<u>39,427,365</u>
	<b>C\$ 4,831,768,177</b>	<b>C\$ 4,195,478,626</b>

**25. Gastos de mercadeo y ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 111,406,196	C\$ 106,109,256
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	95,292,276	87,647,469
Servicios industriales y de producción	22,889,955	21,494,140
Materiales y suministros	20,154,167	19,167,062
Servicios a terceros	19,475,208	16,179,211
Depreciación (Nota 12)	13,426,068	15,162,875
Impuestos municipales	14,522,631	11,990,975
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	12,703,285	11,219,428
Depreciación de activos por derecho de uso	5,626,407	10,859,426
Mantenimiento y reparaciones	11,726,427	10,300,174
Servicios básicos	11,274,333	10,158,480
Arrendamientos de activos de bajo valor	14,439,489	9,186,809
Amortización de activos intangibles	6,019,246	4,817,551
Seguros	5,727,863	4,166,323
Servicios profesionales	3,178,191	2,491,342
Deterioro de cuentas por cobrar	3,787,834	-
Otros	<u>37,729,637</u>	<u>29,662,737</u>
	<b>C\$ 409,381,193</b>	<b>C\$ 370,613,258</b>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**26. Gastos de administración**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 69,908,068	C\$ 66,158,466
Servicios básicos	16,617,407	16,294,124
Depreciación de activos por derecho de uso	6,131,155	7,716,050
Seguros	8,095,355	7,451,365
Amortización de activos intangibles	7,410,899	7,331,488
Depreciaciones (Nota 12)	2,169,405	5,319,767
Servicios profesionales	8,822,459	4,764,863
Materiales, suministros y papelería	3,343,564	2,895,089
Gastos de viaje, hospedaje y representación	1,750,081	2,654,165
Arrendamientos de activos de bajo valor	5,271,672	2,187,642
Mantenimiento y reparaciones	1,768,135	1,664,219
Otros	17,856,755	12,617,374
	<u>C\$ 149,144,955</u>	<u>C\$ 137,054,641</u>

**27. Gastos de tráfico de almacenes**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Servicios de almacenaje	C\$ 64,465,190	C\$ 57,471,990
Gasto de personal (Nota 28)	36,178,865	34,473,602
Transporte de granza	10,839,815	14,329,707
Servicio de fumigación	4,731,792	5,001,896
Servicios básicos	4,170,342	4,344,751
Depreciación (Nota 12)	3,163,044	3,248,744
Arrendamientos de activos de bajo valor	5,463,172	4,134,156
Materiales y suministros	4,702,973	2,967,014
Afilaciones y suscripciones	2,720,789	2,589,673
Seguros	2,351,179	2,364,962
Amortización de activos intangibles	1,679,239	1,855,712
Depreciación de activos por derecho de uso	833,451	1,222,284
Cargue y descargue	1,219,864	401,222
Otros	13,025,763	8,429,500
	<u>C\$ 155,546,478</u>	<u>C\$ 142,833,213</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**28. Gasto de personal**

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 54,775,521	C\$ 64,676,215	C\$ 44,622,817	C\$ 22,621,969	C\$ 186,696,542
Seguro social	13,428,370	17,582,333	10,967,607	5,479,120	47,457,430
Aguinaldo	4,859,001	6,519,111	4,028,164	2,036,350	17,442,626
Vacaciones	4,308,291	5,332,534	3,982,199	1,943,658	15,566,682
Instituto Nacional Tecnológico	1,187,856	1,560,597	970,322	484,622	4,203,397
Indemnización	1,396,549	597,378	21,618	(203,896)	1,811,649
Incentivos	-	2,848,302	161,250	-	2,809,552
Otros beneficios	7,534,730	12,491,726	5,154,091	3,817,022	28,997,569
	<u>C\$ 87,490,318</u>	<u>C\$ 111,408,196</u>	<u>C\$ 69,908,098</u>	<u>C\$ 36,178,665</u>	<u>C\$ 304,985,447</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 46,345,510	C\$ 63,133,247	C\$ 43,564,083	C\$ 21,772,253	C\$ 174,815,093
Seguro social	11,172,491	16,571,757	10,128,646	5,208,707	43,081,601
Aguinaldo	4,170,550	6,325,525	3,956,613	1,986,820	16,439,508
Vacaciones	3,702,095	5,195,370	3,921,095	1,939,744	14,758,304
Instituto Nacional Tecnológico	639,791	11,448	183,378	(5,178)	829,439
Indemnización	1,014,475	1,507,996	909,154	473,026	3,904,651
Incentivos	-	2,248,425	163,200	-	2,411,625
Otros beneficios	6,470,986	11,115,458	3,332,297	3,098,230	24,017,001
	<u>C\$ 73,515,868</u>	<u>C\$ 106,109,256</u>	<u>C\$ 66,158,466</u>	<u>C\$ 34,473,802</u>	<u>C\$ 280,257,222</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**28. Gasto de personal**

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 54,775,521	C\$ 64,676,215	C\$ 44,622,817	C\$ 22,621,969	C\$ 166,696,542
Seguro social	13,428,370	17,582,333	10,967,607	5,479,120	47,457,430
Aguinaldo	4,859,001	6,519,111	4,028,164	2,036,350	17,442,626
Vacaciones	4,308,291	5,332,534	3,982,199	1,943,658	15,566,682
Instituto Nacional Tecnológico	1,167,856	1,560,597	970,322	484,622	4,203,397
Indemnización	1,396,549	597,378	21,618	(203,896)	1,811,649
Incentivos	-	2,848,302	161,250	-	2,809,552
Otros beneficios	7,534,730	12,491,726	5,154,091	3,817,022	28,997,569
	<u>C\$ 87,490,318</u>	<u>C\$ 111,408,196</u>	<u>C\$ 69,908,068</u>	<u>C\$ 36,178,665</u>	<u>C\$ 304,985,447</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 46,345,510	C\$ 63,133,247	C\$ 43,564,083	C\$ 21,772,253	C\$ 174,815,093
Seguro social	11,172,491	16,571,757	10,128,646	5,208,707	43,081,601
Aguinaldo	4,170,550	6,325,525	3,956,613	1,986,820	16,439,508
Vacaciones	3,702,095	5,195,370	3,921,095	1,939,744	14,758,304
Instituto Nacional Tecnológico	639,791	11,448	183,378	(5,178)	829,439
Indemnización	1,014,475	1,507,996	909,154	473,026	3,904,651
Incentivos	-	2,248,425	163,200	-	2,411,625
Otros beneficios	6,470,986	11,115,458	3,332,297	3,098,230	24,017,001
	<u>C\$ 73,515,868</u>	<u>C\$ 106,109,256</u>	<u>C\$ 66,158,466</u>	<u>C\$ 34,473,802</u>	<u>C\$ 280,257,222</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**29. Otros gastos**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Retenciones de impuestos	C\$ 12,075,603	C\$ 9,613,843
Pago mínimo definitivo	26,985,130	22,828,903
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	50,913,973	19,080,430
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	37,286	131,891
Multas	659,841	44,303
Otros	<u>5,247,467</u>	<u>7,815,834</u>
	<u>C\$ 95,919,300</u>	<u>C\$ 59,515,204</u>

**30. Gastos financieros**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intereses bancarios	C\$ 149,246,548	C\$ 116,210,526
Comisiones por otorgamiento de préstamos	36,004,899	19,350,853
Emisión de bonos de prenda	7,172,823	14,315,918
Intereses sobre bonos de prenda	6,945,999	22,345,358
Intereses a partes relacionadas	5,798,968	7,757,263
Intereses de arrendamientos	1,355,915	-
Otros gastos financieros	<u>23,670,350</u>	<u>20,524,061</u>
	<u>C\$ 230,195,522</u>	<u>C\$ 200,503,979</u>

**31. Ingresos financieros**

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 asciende a C\$37,951,308 (C\$30,667,045 en 2019), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**32. Impuesto sobre la renta**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Corriente	C\$ 13,279,447	C\$ 35,761,377
Diferido	<u>(7,991,120)</u>	<u>(893,331)</u>
	<u>C\$ 5,288,327</u>	<u>C\$ 34,868,046</u>

El impuesto sobre la renta corriente se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (1% para los meses de enero y febrero de 2019 y el 3% para los meses de marzo de 2019 a diciembre de 2020) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**32. Impuesto sobre la renta (continuación...)**

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta en la siguiente página:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efecto del impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C\$ 2,270,715	C\$ 26,128,757
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%) de las subsidiarias	10,466,169	9,634,620
Retenciones definitivas	542,563	-
Efecto del impuesto diferido	<u>(7,991,120)</u>	<u>(893,331)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	5,228,327	34,868,046
Efecto del impuesto diferido	7,991,120	893,331
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(13,279,447)</u>	<u>(35,928,297)</u>
Saldo (a favor) a pagar	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ (167,920)</u>

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	<b>1 de enero de 2020</b>	<b>Reconocido en resultado en 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Revaluación de Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,572,422	284,532	1,856,954
Depreciación de edificios	6,812,429	(3,384,008)	3,428,421
Revaluación de edificios	<u>23,164,828</u>	<u>(4,891,644)</u>	<u>18,273,184</u>
	<u>C\$ 51,321,508</u>	<u>C\$ (7,991,120)</u>	<u>C\$ 43,330,388</u>

	<b>1 de enero de 2019</b>	<b>Reconocido en resultado en 2019</b>	<b>Revaluación</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Revaluación de Terrenos	C\$ 14,721,191	C\$ (2,893,615)	C\$ 7,944,253	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	4,690,685	(3,118,263)	-	1,572,422
Depreciación de edificios	1,693,882	5,118,547	-	6,812,429
Revaluación de edificios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,164,828</u>	<u>23,164,828</u>
	<u>C\$ 21,105,758</u>	<u>C\$ (893,331)</u>	<u>C\$ 31,109,081</u>	<u>C\$ 51,321,508</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**33. Capital social**

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

**Acciones comunes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social autorizado del Grupo asciende a C\$476,176,000, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C\$1,000 cada una.

**Acciones preferentes**

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,369	C\$ 14,369,000	C\$ 1,275,015	C\$ (5,655,201)	C\$ 9,988,814
Emisión de acciones	18,669	18,669,000	7,639,914	(328,861)	25,989,053
Saldo al 31 de diciembre de 2019	33,038	33,038,000	8,914,929	(5,984,062)	35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,867

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se han colocado 33,038 acciones equivalentes a C\$41,952,929 y los costos de emisión acumulados ascienden a C\$5,984,062, siendo el saldo neto C\$35,968,867. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US\$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a C\$4,008,086 (C\$1,784,035 en 2019).

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

**34. Compromisos y contingencias**

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

**Revisión de las autoridades fiscales**

El 30 de junio de 2017 entró en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del período fiscal en que realiza la operación o en los siguientes períodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo debe tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo sólo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**34. Compromisos y contingencias (continuación...)**

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de concluir con el estudio correspondiente del año 2019, y espera que los resultados indicarán que las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se realizaron de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un período de seis (6) años.

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

*Contingencias*

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 9 de marzo de 2021 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020 y 2021 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de las ventas, al exceder los C\$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por la compañía ascendería a C\$165,516,705 (C\$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C\$77,867,583 (C\$68,036,098 en 2019) pagado según su declaración anual de impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

**35. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo**

	2020	2019
<b>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento en el valor de los terrenos y edificios revaluados	C\$ _____ -	C\$ 336,225,514
Incremento de impuesto sobre la renta diferido por revaluación de edificios y terrenos	C\$ _____ -	C\$ 31,109,081
Incremento en el superávit por revaluación	C\$ _____ -	C\$ 305,116,433
Incremento en activo por derecho de uso	C\$ 53,229,808	C\$ 11,529,367
Incremento en construcciones en proceso	C\$ 143,185,574	C\$ _____ -
<b>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 53,229,808	C\$ 11,529,367

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados**

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de situación financiera consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2020:

	Balzo según Grupos	Ajustes y reclasificaciones	Baldos ajustados
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 136,351,278	C\$ -	C\$ 136,351,278
Cuentas por cobrar	501,082,621		501,082,621
Activos financieros a costo amortizado	276,313,210	(143,185,574)	133,127,636
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	303,001,904		303,001,904
Inventarios	1,219,287,490	-	1,219,287,490
<b>Total del activo corriente</b>	<b>2,436,036,501</b>	<b>(143,185,574)</b>	<b>2,292,850,927</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	82,861,015		82,861,015
Cuentas por cobrar largo plazo	13,754,691		13,754,691
Inversiones en asociadas	7,448,133		7,448,133
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	205,114,292		205,114,292
Propiedad, planta y equipo, neto	1,688,523,142	143,185,574	1,831,708,716
Activos por derecho de uso	52,209,730		52,209,730
Activos biológicos	43,309,082		43,309,082
Activos intangibles	35,608,930		35,608,930
Otros activos	47,248,868	-	47,248,868
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>2,179,077,859</b>	<b>143,185,574</b>	<b>2,319,263,433</b>
<b>Total activos</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ -</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos por pagar	C\$ 938,610,747	C\$ -	C\$ 938,610,747
Porción corriente de préstamos a largo plazo	155,009,620		155,009,620
Documentos por pagar	575,702,330		575,702,330
Cuentas por pagar a partes relacionadas	300,039,785		300,039,785
Proveedores	387,692,703		387,692,703
Pasivo por arrendamiento	11,624,571		11,624,571
Cuentas por pagar y gastos acumulados	153,514,282	-	153,514,282
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>2,522,196,063</b>	<b>-</b>	<b>2,522,196,063</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos por pagar	890,515,387		890,515,387
Pasivo por arrendamiento	2,683,489		2,683,489
Obligaciones post-empleo	41,873,864		41,873,864
Cuentas por pagar a partes relacionadas	38,621,875		38,621,875
Impuesto sobre la renta diferido	28,934,813		28,934,813
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>43,330,388</b>	<b>-</b>	<b>43,330,388</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>1,046,587,909</b>	<b>-</b>	<b>1,046,587,909</b>
<b>Atribuible a los propietarios de la controladora:</b>			
Capital social autorizado, suscrito y pagado			
Capital social preferente	476,176,000		476,176,000
Otros reservas	35,968,867		35,968,867
Reserva legal	47,617,691		47,617,691
Superávit por revaluación	8,680,048		8,680,048
Efecto de conversión de moneda	323,459,261		323,459,261
Utilidades retenidas	15,628,395		15,628,395
	121,568,748	-	121,568,748
<b>Participaciones no controladoras</b>	<b>1,029,099,008</b>	<b>-</b>	<b>1,029,099,008</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>14,461,513</b>	<b>-</b>	<b>14,461,513</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>1,043,560,521</b>	<b>-</b>	<b>1,043,560,521</b>
	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ -</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)**

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de resultado consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2020:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Ventas netas	C\$ 5,887,553,330	C\$ -	C\$ 5,887,553,330
Costo de ventas	<u>(4,831,768,177)</u>	<u>-</u>	<u>(4,831,768,177)</u>
	1,035,785,153	-	1,035,785,153
<b>Gastos</b>			
Gastos de mercadeo y ventas	(409,381,193)		(409,381,193)
Gastos de administración	(149,144,955)		(149,144,955)
Gastos de tráfico de almacenes	(155,545,478)		(155,545,478)
Otros gastos	(95,539,131)	(380,169)	(95,919,300)
Otros ingresos	<u>14,164,118</u>	<u>-</u>	<u>14,164,118</u>
	240,338,512	(380,169)	239,958,343
Gastos financieros	(230,195,522)		(230,195,522)
Pérdida cambiaria, neta	(75,187,281)		(75,187,281)
Ingresos financieros	<u>37,951,308</u>	<u>-</u>	<u>37,951,308</u>
	(27,092,983)	(380,169)	(27,473,152)
Resultado en compañías asociadas	<u>532,827</u>	<u>-</u>	<u>532,827</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	(26,560,356)	(380,169)	(26,940,525)
Provisión para el impuesto sobre la renta	<u>(5,454,518)</u>	<u>1,166,191</u>	<u>(5,288,327)</u>
<b>Pérdida neta</b>	<b>C\$ (33,014,874)</b>	<b>C\$ 786,022</b>	<b>C\$ (32,228,852)</b>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)**

A continuación, se detallan las reclasificaciones y ajustes propuestos en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2020:

**Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2020**

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 -		
Para presentar los anticipos por compras de maquinaria dentro de la propiedad, planta y equipo		
Propiedad, planta y equipos, neto	CS 143,185,574	
Activos financieros a costo amortizado		CS 143,185,574
- 2 -		
Para presentar por separado el gasto por impuesto sobre la renta diferido		
Otros gastos	CS 380,169	
Gasto por impuesto sobre la renta diferido		CS 380,169

**Ajustes propuestos al 31 de diciembre de 2020**

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 -		
Para presentar en los resultados del período el efecto del impuesto diferido asociado a la depreciación de los edificios revaluados		
Utilidades retenidas	CS 786,022	
Gasto por impuesto sobre la renta diferido		CS 786,022



9.1.4 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2021.

9.1.4.1 Balance General.

GRAIN HILL CORPORATION BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021 EN DÓLARES					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b> Efectivo y equivalente de efectivo Inversiones mantenidas al vencimiento Cuentas por cobrar Activos financieros a costo amortizado Cuentas por cobrar a partes relacionadas Dividendos por cobrar Inventarios Otros activos corrientes	\$ 96,499,345 \$ 8,446,054 \$ 19,295 \$ 17,980,269 \$ 10,636,757 \$ 9,122,082 \$ 6,299,999 \$ 41,887,510 \$ 127,380	54.53% 4.81% 0.01% 10.23% 6.05% 5.19% 3.59% 24.97% 0.07%	<b>PASIVO CORRIENTE</b> Préstamos por pagar a corto plazo Fondo corriente pto de préstamo a largo plazo Documentos por pagar Cuentas por pagar a relacionadas Proveedores Pasivo por arrendamiento Dividendos por pagar Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 96,993,118 \$ 39,160,308 \$ 4,225,697 \$ 16,593,093 \$ 1,315,779 \$ 28,728,350 \$ 238,508 \$ 40,938 \$ 6,690,356	55.21% 22.29% 2.41% 9.45% 0.75% 16.35% 0.14% 0.02% 1.81%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b> Cuentas por cobrar a partes relacionadas Activos financieros a costo amortizado Inversiones en asociadas Propiedad, planta y equipo Depreciación acumulada Activos por derecho de uso Activos biológicos Activos intangibles Otros activos	\$ 79,180,265 \$ 2,379,389 \$ 394,872 \$ 2,659,538 \$ 103,177,598 \$ (36,193,845) \$ 1,348,846 \$ 1,461,430 \$ 2,065,287 \$ 1,707,160	45.07% 1.35% 0.21% 1.59% 58.84% -20.60% 0.77% 0.81% 1.18% 0.97%	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b> Préstamos por pagar a largo plazo Documentos por pagar de largo plazo Pasivo por arrendamiento Obligaciones postempleo Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas Impuesto sobre la renta diferido	\$ 34,314,451 \$ 28,156,355 \$ 82,800 \$ 1,177,898 \$ 1,664,148 \$ 650,000 \$ 2,573,243	19.53% 16.01% 0.05% 0.67% 0.95% 0.37% 1.40%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 175,679,610</b>	<b>100.00%</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 175,679,610</b>	<b>100.00%</b>
U.C. MA. ESTHER MARTINEZ Contador General		U.C. ANITA LÓPEZ LÓPEZ Contador Regional		Participación no controladora \$ 494,380 0.25%	



9.1.4.2 Estado de Resultados.

CONCEPTO	GRAN HILL CORPORATION					GRAN HILL CONSOLIDADO
	AGRICORP CONSOLIDADO	C A C S A	HILL	AUSA	SUB-TOTAL	
Ventas Netas	95,386,426	22,962,378	13,412,695	-	131,761,498	117,991,191
Costo de ventas	(78,607,132)	(19,050,570)	(12,989,779)	-	(110,647,481)	(96,877,173)
Utilidad Bruta	16,779,294	3,911,808	422,916	-	21,114,018	21,114,018
Gastos de mercadeo y ventas	(6,537,966)	(626,119)	-	-	(7,164,085)	(7,164,085)
Gastos de administración	(1,942,106)	(690,085)	(27,789)	-	(2,659,980)	(2,554,080)
Gastos de tráfico y almacenes	(2,242,954)	(1,550,582)	-	-	(3,793,536)	(3,793,536)
Utilidad de operación	6,056,267	1,045,022	395,127	-	7,496,417	7,602,317
Otros gastos	(242,479)	-	(408,072)	(22,399)	(672,950)	(672,950)
Otros ingresos	275,346	24,383	105,900	-	405,630	299,730
Resultados compañías asociadas	-	-	104,185	127,368	231,553	127,368
Gastos financieros	(3,227,645)	(882,266)	(367,181)	(10)	(4,477,102)	(4,410,520)
Pérdida cambiaria neta	(754,713)	(9,766)	-	(774)	(765,253)	(765,253)
Ingresos financieros	482,186	7,433	67,153	-	556,773	490,191
Utilidad antes de impuestos	2,588,963	184,807	(102,888)	104,185	2,775,067	2,670,882
Impuesto sobre la renta	(1,535,370)	(79,665)	-	-	(1,615,035)	(1,615,035)
Utilidad después de impuestos	1,053,593	105,142	(102,888)	104,185	1,160,032	1,055,848
Utilidad partic. no controladora	(23,232)	-	-	-	(23,232)	(23,232)
Utilidad/Pérdida consolidada	1,030,361	105,142	(102,888)	104,185	1,136,800	1,032,616





## 9.1.5 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2020.

### Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Informe de los auditores independientes  
y estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020



Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Índice a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

	<u>Página(s)</u>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1 - 3
<b>Estados financieros consolidados</b>	
Balance general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambio en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 76



### Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Grain Hill Corporation, S. A.

#### Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2020;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### Fundamento para la opinión

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

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

#### Independencia

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

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobirsa II, Km. 6 ½ Carretera a Masaya, Sexto Nivel.  
T: + (505) 2270 9950, [www.pwc.com/intramericas](http://www.pwc.com/intramericas)

© 2021 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembros, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) para más detalles.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Grain Hill Corporation, S. A.

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

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

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

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

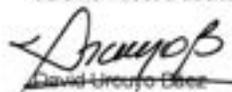
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones 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 del Grupo.



A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Grain Hill Corporation, S. A.

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

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

  
David Orozco Díaz  
Contador Público Autorizado





4 de junio de 2021



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Balance general consolidado  
31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	C\$ 198,005,100	C\$ 185,750,045
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 6)	632,260,634	548,585,077
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	208,213,381	423,201,323
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	584,875,745	546,768,941
Inventarios (Nota 9)	1,828,435,751	2,022,302,696
Otros activos corrientes	<u>5,938,987</u>	<u>2,953,235</u>
Total activo corriente	3,457,729,598	3,729,561,317
<b>Activo no corriente</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	82,861,015	11,141,587
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	13,754,691	11,264,505
Inversiones en asociadas (Nota 10)	87,559,016	82,347,351
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 11)	2,372,709,967	2,037,220,329
Activos por derecho de uso (Nota 12)	52,209,730	27,170,363
Activos biológicos (Nota 13)	43,309,062	40,180,287
Activos intangibles (Nota 14)	74,076,589	65,487,830
Otros activos (Nota 15)	<u>56,916,641</u>	<u>83,366,018</u>
Total activo no corriente	2,783,396,731	2,358,178,270
<b>Total activos</b>	<u>C\$ 6,241,126,329</u>	<u>C\$ 6,087,739,587</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente</b>		
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 16)	C\$ 1,566,290,240	C\$ 1,382,232,896
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 17)	233,456,950	150,189,545
Documentos por pagar (Nota 18)	575,702,330	327,837,459
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	62,645,558	101,726,774
Proveedores	817,318,475	1,112,791,815
Pasivo por arrendamiento (Nota 12)	11,624,571	20,431,818
Dividendos por pagar	1,425,637	1,386,948
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 19)	<u>175,716,993</u>	<u>181,172,178</u>
Total pasivo corriente	3,444,181,054	3,277,569,233
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 17)	1,058,074,354	1,072,968,102
Documentos por pagar largo plazo	2,883,469	-
Pasivo por arrendamiento (Nota 12)	41,873,864	6,039,963
Obligaciones postempleo (Nota 20)	54,610,157	44,375,509
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	26,118,375	32,235,490
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 31)	<u>84,434,713</u>	<u>98,213,607</u>
Total pasivo no corriente	1,267,994,932	1,253,832,671
<b>Patrimonio</b>		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 32)	1,143,055,413	1,110,678,498
Capital social preferente (Nota 32)	38,058,351	37,999,166
Aportes adicionales de capital	10,213,585	15,417,662
Otras reservas	8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación	333,520,641	342,128,829
Efecto de conversión de moneda	(274,335,276)	(141,985,955)
Utilidades retenidas	<u>255,296,070</u>	<u>170,865,239</u>
Participaciones no controladoras	1,514,488,830	1,543,783,485
	<u>14,461,513</u>	<u>12,554,158</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>1,528,950,343</u>	<u>1,556,337,663</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<u>C\$ 6,241,126,329</u>	<u>C\$ 6,087,739,587</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado del resultado integral  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 22)	C\$ 7,388,420,850	C\$ 6,883,344,303
Costo de ventas (Nota 23)	<u>(5,999,090,353)</u>	<u>(5,349,395,262)</u>
	1,389,360,497	1,333,949,041
<b>Gastos</b>		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 24)	(447,299,482)	(407,396,197)
Gastos de administración (Nota 25)	(190,837,374)	(181,885,457)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 26)	(258,767,971)	(240,036,679)
Otros gastos (Nota 28)	(132,618,542)	(94,355,669)
Otros ingresos	<u>15,058,988</u>	<u>19,519,208</u>
	374,796,116	429,694,245
Gastos financieros (Nota 29)	(317,750,986)	(267,402,411)
Pérdida cambiaria neta	(91,486,391)	(84,032,679)
Ingresos financieros (Nota 30)	<u>38,789,950</u>	<u>31,489,551</u>
	4,325,689	89,748,706
Resultado en compañías asociadas (Nota 10)	<u>2,991,940</u>	<u>4,257,502</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	7,317,829	94,008,208
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 31)	<u>(12,468,418)</u>	<u>(36,408,074)</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	<b><u>(5,150,789)</u></b>	<b><u>57,598,134</u></b>
<b>Otros resultados integrales</b>		
<b>Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período</b>		
Efecto de conversión de moneda	(17,973,550)	59,229,000
<b>Partidas que no serán reclasificadas a resultados del período</b>		
Revaluación de terrenos y edificios	-	315,584,801
Total otros resultados integrales	<u>(17,973,550)</u>	<u>374,813,901</u>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b><u>C\$ (23,124,339)</u></b>	<b><u>C\$ 432,412,035</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad neta atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ (7,058,104)	C\$ 57,414,994
Participación no controladora	<u>1,907,315</u>	<u>183,140</u>
	<b><u>C\$ (5,150,789)</u></b>	<b><u>C\$ 57,598,134</u></b>
<b>Total resultados integrales atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ (25,031,654)	C\$ 422,389,583
Participación no controladora	<u>1,907,315</u>	<u>10,022,452</u>
	<b><u>C\$ (23,124,339)</u></b>	<b><u>C\$ 432,412,035</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Grain  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020  
(expresados en córdobas - Nota 2)

	Cuentas corrientes			Estratos y sus componentes de la contabilidad							Participación en subsidiarias	Total subsidiarias
	Cuentas corrientes		Reserva y reservas	Capital autorizado	Aportes de accionistas	Otros	Reservas por transacciones	Resultado de operaciones	Utilidades acumuladas	Total		
	Subsidios	De subsidios										
<b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00
<b>Resultados integrales</b>												
Utilidad neta - 2020												
Otros resultados integrales												
Partes que podrán posteriormente reclassificarse a resultados del período												
Otros por cambios de moneda												
Partes que no serán reclassificadas a resultados del período	75,300.00	(20,000,075)	33,000.00	1,074,000	5,202,000	-	-	30,120,200	(51,000,000)	50,700,000	-	50,700,000
Transacciones de subsidios y reservas, neto de impuestos sobre ingresos diferidos												
Total otros resultados integrales	75,300.00	(20,000,075)	33,000.00	1,074,000	5,202,000			30,120,200	(51,000,000)	50,700,000		50,700,000
Total resultados integrales	75,300.00	(20,000,075)	33,000.00	1,074,000	5,202,000			30,120,200	(51,000,000)	50,700,000		50,700,000
Transacciones con accionistas												
Emisión de acciones ordinarias (Nota 2)				20,000,000	-	-	-	-	-	20,000,000	-	20,000,000
Transacción de acciones preferidas (Nota 2)				(20,000,000)	-	-	-	-	-	(20,000,000)	-	(20,000,000)
Pago de dividendos de acciones preferidas (Nota 2)				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con accionistas				0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	28,304,520.00	28,229,220.00	28,262,220.00	29,293,200	33,404,000	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00
<b>Resultados integrales</b>												
Utilidad neta - 2020												
Otros resultados integrales												
Partes que podrán posteriormente reclassificarse a resultados del período												
Otros por cambios de moneda												
Partes que no serán reclassificadas a resultados del período	40,000.00	(10,000,000)	10,000.00	50,000	2,000,000	-	-	10,000,000	(15,000,000)	10,000,000	-	10,000,000
Transacciones de subsidios y reservas, neto de impuestos sobre ingresos diferidos												
Total otros resultados integrales	40,000.00	(10,000,000)	10,000.00	50,000	2,000,000			10,000,000	(15,000,000)	10,000,000		10,000,000
Total resultados integrales	40,000.00	(10,000,000)	10,000.00	50,000	2,000,000			10,000,000	(15,000,000)	10,000,000		10,000,000
Transacciones con accionistas												
Emisión de acciones ordinarias (Nota 2)				20,000,000	-	-	-	-	-	20,000,000	-	20,000,000
Transacción de acciones preferidas (Nota 2)				(20,000,000)	-	-	-	-	-	(20,000,000)	-	(20,000,000)
Pago de dividendos de acciones preferidas (Nota 2)				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con accionistas				0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	28,344,520.00	28,229,220.00	28,272,220.00	29,343,200	33,404,000	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00	28,229,220.00

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado de flujos de efectivo  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2020	2019
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad neta	C\$ (5,150,769)	C\$ 57,508,134
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	12,458,418	39,408,074
Costos financieros	317,750,986	287,402,411
Depreciación	99,570,509	94,871,729
Depreciación derechos de uso	19,798,817	24,867,227
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	48,816,620	107,799,115
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	14,802,931	13,743,222
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	791,929	1,589,019
Amortización de activos intangibles	15,109,384	14,004,751
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,140,465	31,495,322
Ganancia en venta de aves	(480,489)	(917,594)
Ganancia en inversiones método de participación	(2,991,940)	(4,257,502)
Retiros de propiedad, planta y equipo	21,978,560	8,298,859
Retiro de pasivo por arrendamientos	(3,251,123)	-
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	12,031,362	1,349,798
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(95,706,019)	19,132,678
Disminución (aumento) en activos financieros a costo amortizado	89,312,182	(144,543,490)
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(103,883,707)	(38,004,459)
Disminución (aumento) en inventarios	193,886,945	(385,863,490)
Disminución (aumento) en otros activos	23,463,625	(11,016,158)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(43,538,076)	13,817,639
(Disminución) aumento en proveedores	(295,473,140)	232,544,692
Aumento en obligaciones postempleo	10,234,848	11,421,802
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(14,697,893)	(1,008,318)
<b>Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos</b>	<b>329,783,601</b>	<b>389,033,239</b>
Impuestos sobre la renta pagados	(12,458,418)	(34,717,499)
Intereses pagados	(314,269,074)	(279,910,599)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>3,057,109</b>	<b>74,405,141</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos de partes relacionadas	18,347,386	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(39,854,847)	-
Cobros recibidos por préstamos a partes relacionadas	15,364,936	24,489,984
Valor de venta de aves	1,968,276	3,540,170
Adquisición de activos biológicos	(39,757,046)	(6,892,711)
Adquisición de activos intangibles	(23,092,091)	(37,863,105)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(327,648,181)	(296,224,106)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>(394,472,567)</b>	<b>(313,049,770)</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Contratación de préstamos	3,358,205,307	3,793,100,485
Pagos de préstamos	(3,162,546,632)	(3,536,448,929)
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	910,827,159
Pagos de documentos por pagar	(1,348,449,404)	(902,880,729)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	34,390,086	64,248,481
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(36,050,041)	(95,010)
Pago de acciones preferentes	-	(20,860,343)
Emisión de acciones preferentes	-	25,980,063
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,263,001)	(3,312,420)
Pagos de arrendamiento	(23,743,993)	(27,154,829)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>492,337,168</b>	<b>303,401,898</b>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	10,886,710	64,757,291
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	185,750,045	121,604,739
Efecto de conversión de moneda	1,388,345	(611,665)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>C\$ 198,025,100</b>	<b>C\$ 185,750,045</b>

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



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general**

**Constitución y domicilio**

Grain Hill Corporation, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66%, quien es la controladora intermediaria y la última controladora es Comercial Centroamericana, S. A., domiciliadas en Panamá.

**Actividad principal**

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias ("el Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y huevos y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

- Corporación Agrícola, S. A. (la Compañía) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 99% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo.

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,800, bajo inscripción No. 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 237 de Junta Directiva del 18 de marzo de 2013. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran emitidas acciones preferentes por C\$35,968,867.

Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2020 se encuentran emitidos el equivalente a US\$14,943,645 (US\$8,192,406 en 2019).

- Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (CACSA), está constituida como una sociedad anónima de conformidad con las Leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la industrialización y comercialización de arroz y semilla de arroz para cultivo, así como la distribución de productos de consumo básico. La Compañía efectúa compras de arroz y semillas a productores independientes locales, Compañías relacionadas y proveedores del exterior.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general (continuación...)**

- Con fecha 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerria Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 30 de junio de 2022, mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 51% de las acciones de la Compañía, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amerria Capital Management LLC (Nota 16). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.
- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

**Impacto producto del COVID 19**

A inicios del año 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la cepa del Coronavirus (COVID-19) en categoría de pandemia. A partir de la tercera semana de marzo 2020 se reportaron los primeros casos de contagio de COVID 19 en Nicaragua.

Al respecto, el Grupo durante el año 2020 tomó medidas para proteger la salud e higiene en el trabajo, así como para mantener la continuidad del negocio, entre las cuales se encuentran: a) Elaboración y divulgación de comunicados sobre medidas de prevención para propagación del COVID-19 para garantizar la salud de los colaboradores. b) Elaboración y divulgación de protocolos de prevención por parte del comité de vigilancia epidemiológica, que incluyen la adopción de todas las medidas de higiene y seguridad dictadas por la OMS y OPS, para evitar y/o reducir el riesgo de contagio en el personal. c) Elaboración y divulgación de Plan de Continuidad de Negocio con los planes, medidas y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de las operaciones de la empresa y asegurar el abastecimiento de productos básicos a la población.

**Eventos, condiciones y circunstancias resultantes del COVID -19**

El impacto resultante del virus en las operaciones del Grupo y la reacción a la pandemia de parte de los mercados internacionales, principalmente en los países de donde se importa la materia prima (arroz en granza), afectaron negativamente los resultados del Grupo al 31 de diciembre de 2020. Los impactos actualmente conocidos de COVID-19 en el grupo son:

- i. En el año 2020 se registró un crecimiento de los ingresos por ventas del Grupo, con relación al año 2019, de C\$705.07 millones, equivalente a un 10.5% de aumento. Este hecho fue sustentado por el incremento del volumen de ventas del arroz. No obstante, dicho aumento en el volumen no fue adecuado para alcanzar los objetivos de margen bruto que se habían proyectado según el Plan de Negocio (Real: 18.8%; Plan: 21.1%),

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general (continuación...)**

habiendo sido necesario ajustar los precios de ventas, lo cual apenas se hizo. La dificultad para actualizar los precios acorde a los objetivos de margen bruto del Plan y al incremento de los costos de las materias primas, se debió al desfavorable entorno socio-económico profundizado por la pandemia COVID - 19, destacando el aumento del desempleo por el cierre temporal o definitivo de muchas empresas, menor dinamismo del financiamiento bancario, significativa disminución de la actividad turística y de servicios relacionados, reducción de la inversión pública y privada y una política fiscal más ajustada al menor gasto público, lo cual originó una disminución real del poder adquisitivo de la población y por ende un entorno menos propicio para ajustar los precios de venta.

- ii. Los costos industriales indirectos se mantuvieron dentro de los parámetros proyectados, el costo del material de empaque aumentó levemente por temas impositivos. Sin embargo, el mayor aumento se presentó por un imprevisto encarecimiento del precio del arroz granza proveniente de los Estados Unidos de América. El precio en el Chicago Board of Trade (CBOT) aumentó de un promedio de US\$263.95 por tonelada en el 2019 a un pico de US\$486.55 por tonelada en el 2020, representando un incremento del 71.35%. Este aumento en los precios fue ocasionado por una reducción en la producción de arroz y un aumento a niveles históricos en el consumo de arroz en los Estados Unidos para abastecer la demanda de los hogares durante los cierres de emergencia por COVID-19.
- iii. Los gastos operativos del 2020 fueron mayores a los del 2019, en C\$67.59 millones, y también respecto al Plan de Negocio (en C\$9.04 millones). El gasto integral por financiamiento, lo cual incluye los gastos financieros, pérdida o ganancia por diferencial cambiario, resultados en compañías asociadas e ingresos financieros, registraron un incremento de C\$32.58 millones, lo que representa un 9.7% de incremento con relación al periodo 2019. No obstante, en relación con el Plan de Negocio, esta cifra significó un ahorro de C\$29.76 millones, ya que se proyectaron tasas de interés bancarias más altas que las realmente obtenidas.
- iv. Adicionalmente, estos efectos han generado un incumplimiento de dos covenants financieros en la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A y Subsidiarias y uno para Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias, para los cuales se obtuvo un waiver de parte de la institución financiera (Nota 17).

En respuesta a estos asuntos, el Grupo ha tomado una serie de medidas para reducir los resultados negativos presentados en 2020:

- i. Estrategias comerciales y mejoramientos en precios de venta, lo que contribuirá a incrementos en los ingresos en 6%, mayor al año 2020.
- ii. Aprovechamiento de subproductos del arroz; la entrada en operación del proyecto de fortificación del arroz por extrusión de puntilla, la planta de aceite de arroz y la generación de energía para autoconsumo de la combustión de cascarilla de arroz contribuirán en C\$61.7 millones en utilidad bruta.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**1. Información general (continuación...)**

- iii. Disminución de gastos financieros, en US\$318.7 mil, por medio de la reducción ya negociada de tasas de interés, el cambio de estructuras de garantía, la optimización de inventario, una sana y apropiada rotación de cartera, y un mayor flujo operativo
- iv. Para 2021, se estima una utilidad antes de Impuesto sobre la Renta de aproximadamente US\$9.5MM y una utilidad neta de aproximadamente de US\$6.1MM.  
  
Debido que la pandemia aún persiste, el Grupo continúa evaluando periódicamente las medidas implementadas, a efectos de reforzar o modificar las mismas, en caso de que sea necesario

**Autorización de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 4 de junio de 2021.

**2. Resumen de las principales políticas contables**

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

**2.1 Bases de preparación**

**2.1.1 Cumplimiento con NIIF**

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

**2.1.2 Costo histórico**

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

**2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo**

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8
- Definición de un negocio - Modificaciones a la NIIF 3
- Concesiones de renta relacionadas con el COVID - 19 - Modificaciones a la NIIF 16
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7
- Marco conceptual para la Información Financiera Revisado

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

**2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo**  
Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

- 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
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28

**2.2 Principios de consolidación y método de participación**

*(i) Subsidiarias*

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

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

*(ii) Asociadas*

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

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*(iii) Método de participación*

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

**2.3 Conversión de moneda extranjera**

*(a) Moneda funcional y de presentación*

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

*(b) Transacciones y saldos*

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2020 era de C\$34.8245 por US\$1 (C\$33.8381 en 2019). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 3% hasta el 30 de noviembre de 2020 y a partir del 1 de diciembre de 2020 al 2% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrial Universal, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2020 eran de ¢610.53 y ¢617.30, respectivamente ¢570.09 y ¢576.49, respectivamente en 2019).

*(c) Conversión de Compañías del Grupo*

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

- a) Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentado han sido convertidos usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidas al tipo de cambio promedio.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

- c) Todas las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan por separado en el patrimonio en una cuenta denominada "efecto de conversión de moneda".

**2.4 Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da a lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Grupo tiene los derechos contractuales de recibir los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el balance general consolidado cuando y sólo cuando, el Grupo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

- (i) **Activo financiero**  
Los activos financieros comprenden el efectivo, equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar. Estos instrumentos son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no están a valor razonable a través de resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Un activo financiero o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares es dado de baja cuando han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia, y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, pero ha transferido el control del mismo.

- (ii) **Pasivo financiero**  
Los pasivos financieros comprenden los préstamos y cuentas por pagar. Estos pasivos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos son dados de baja por el Grupo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

**Clasificación de instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los activos financieros a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base del modelo de negocio del Grupo para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros se miden a costo amortizado si cumplen las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas netas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. En esta categoría se incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a relacionadas.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en "ingresos por intereses" utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

*Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales*

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales solo si cumple las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar.
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en el estado del resultado integral. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en el estado del resultado integral.

*Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales como se describen anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Una ganancia o pérdida en una inversión que posteriormente se mide a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

El Grupo puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o

reconocimiento (algunas veces denominada "asimetría contable") que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias o pérdidas de estos sobre bases diferentes.

El Grupo no posee instrumentos clasificados en esta categoría.

*Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales*  
Las inversiones en instrumentos de patrimonio (acciones) que se mantienen para negociación se registran al valor razonable con cambios en resultados. Para otros instrumentos patrimoniales, el Grupo al momento del reconocimiento inicial debe elegir clasificar, en forma irrevocable, cada instrumento patrimonial (acciones) al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación se determina sobre la base de cada instrumento por separado.

Las ganancias o pérdidas de las acciones clasificadas en otros resultados integrales nunca son transferidas a los resultados del ejercicio. Los dividendos que se reciben por estas acciones son reconocidos como otros ingresos en el estado del resultado integral cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Estos instrumentos de patrimonio no están sujetos a evaluación de deterioro.

*Deterioro*

El Grupo evalúa en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva que un activo financiero o grupos de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados y se incurre en pérdida por deterioro solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de la ocurrencia de uno o más eventos después del reconocimiento inicial del activo, y que este evento tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que pueda ser estimado con fiabilidad.

**2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a plazo y otros instrumentos, cuyo vencimiento original no excede tres meses, así como los sobregiros bancarios.

**2.6 Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor de la contraprestación que es incondicional. Las

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro. El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas, agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en la experiencia de pago de las ventas en un período de 12 meses antes del inicio de cada año. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

**2.7 Ingresos procedentes de contratos**

Los ingresos procedentes de contratos con los clientes son reconocidos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de cumplimiento. Al inicio del contrato, el Grupo determina si la obligación de desempeño se satisface a través del tiempo o en un punto en el tiempo. Los criterios para reconocer el ingreso a través del tiempo son:

- El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño del Grupo a medida que el Grupo lo realiza;
- Mediante su prestación el Grupo crea o mejora un activo (por ejemplo, productos o trabajos en curso) que está bajo el control del cliente durante su creación; y
- Con su prestación, el Grupo no crea un activo que tenga una aplicación alternativa para sí misma, y tiene derecho al pago por la prestación realizada hasta la fecha.

Para las obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas anteriormente, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño. Cuando el Grupo cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Los ingresos provenientes de contratos con clientes se reconocen a como se detalla a continuación:

Para la comercialización del arroz y otros productos de consumo masivo, el Grupo utiliza una cadena de distribución que realiza la entrega de los productos usualmente en las instalaciones de sus clientes.

Los ingresos originados por ventas de productos están basados en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto ni por pronto pago. Las ventas de productos se reconocen cuando éstos son entregados y aceptados por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida.

Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Componente de financiamiento*

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

**2.8 Inventarios**

Los inventarios se valúan al costo o valor neto de realización el que sea menor. El costo de productos terminados y productos en proceso comprende materia prima, mano de obra directa, y una proporción apropiada de costos directos y costos indirectos de producción. El costo es determinado utilizando el método de costo promedio. El costo de adquisición de inventario se determina después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos variables de venta aplicables.

**2.9 Propiedad, planta y equipo**

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

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio.

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

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



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados, cuando se determina que hay factores que conlleven a cambiarlos, en cada fecha del balance general. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta de estos activos se determinan comparando los ingresos con el valor en libros de dichos activos, y se incluyen en los resultados del año.

**2.10 Activos biológicos**

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

**2.11 Activos intangibles**

*Programas informáticos*

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el período que se incurren. Los costos de adquisición de

*licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles*

Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

**Plusvalía**

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles.

**2.12 Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se evalúan anualmente por deterioro. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso.

**2.13 Beneficios a empleados**

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

*Obligaciones a corto plazo*

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



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

*Obligaciones postempleo*

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de efectivos futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica:

*Beneficios post empleo*

Planes de aportaciones definidas: La legislación laboral costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. El Grupo no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan. El Grupo no tiene planes de beneficios definidos.

*Beneficios por terminación*

El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación cuando se encuentre comprometida en forma demostrable a rescindir el vínculo laboral con un empleado o grupo de empleados, o bien, cuando se encuentre comprometida a pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria de los empleados. Los aportes a la asociación solidarista de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

**2.14 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un período de un año o menos. De lo contrario, se presenta como un pasivo no corriente. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

**2.15 Préstamos por pagar**

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

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

**2.16 Provisiones**

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

**2.17 Impuesto sobre la renta**

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

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

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales. El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

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

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

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

**2.18 Gastos financieros**

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado de resultados en el período en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

**2.19 Capital social**

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

**2.20 Declaración de dividendos**

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

**2.21 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento**

En la fecha de comienzo de un contrato de arrendamiento, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario. Adicionalmente el activo por derecho de uso incluye:

1. El monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
2. Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
3. Cualquier costo directo inicial, y
4. Costos de restauración o rehabilitación.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el balance general.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

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

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluidos los pagos en sustancia fijos), 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 tasa en la fecha de comienzo
- Importes que el Grupo debe pagar bajo garantías de valor residual
- El precio de ejercicio de una opción de compra, si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- Pagos de penalidades por rescindir el arrendamiento, si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer la opción de terminación anticipada del plazo del arrendamiento y pagar esas penalidades.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, como suele ser el caso de los arrendamientos del Grupo, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento del Grupo:

- Se utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por el Grupo, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros.
- Si una tasa de préstamo amortizable es fácilmente observable y está disponible para el arrendatario individual (a través de financiamiento reciente o datos de mercado) con un perfil de pago similar al del arrendamiento, entonces el Grupo usa esa tasa como punto de partida para determinar la tasa de préstamo incremental.

Los contratos de arrendamientos que cumplen con los criterios de reconocimiento y medición establecidos por la NIIF 16, corresponden a alquiler de bienes inmuebles con plazos entre 5 y 10 años.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

El Grupo no reconoce activos por derecho de uso y pasivos por contratos de arrendamiento:

1. Cuyo plazo sea inferior a 12 meses; y
2. El activo subyacente sea de bajo valor. Estas exenciones serán reconocidas en el resultado del período.

*Arrendamientos a corto plazo*

El Grupo ha optado por no reconocer los activos de derecho de uso y los pasivos de arrendamiento para arrendamientos a corto plazo que tengan un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto utilizando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

*Arrendamientos de bajo valor*

El Grupo ha optado por no reconocer los activos de derecho de uso y los pasivos de arrendamiento para arrendamientos de bajo valor que cumplan las condiciones para ser reconocidos bajo el alcance de la presente norma y acoger la exención de reconocimiento para activos subyacentes que sean iguales o inferiores a US\$5,000 actualizado anualmente.

**3. Administración de riesgo financiero**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por: Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) *Riesgo de mercado -*

*i. Riesgo de conversión moneda extranjera -*

El Grupo opera en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

En relación con la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A., el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 3% hasta el 30 de noviembre de 2020 y a partir del 1 de diciembre de 2020 al 2% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

En relación con la subsidiaria Corporación Arroquera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

25

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesto al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaraguenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2020

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 112,659,581	C\$ 46,633,881	C\$ 38,711,658	C\$ 198,005,100
Cuentas por cobrar a clientes	41,808,438	458,474,183	131,178,013	632,280,634
Activos financieros a costo amortizado	114,082,214	34,807,407	73,288,451	222,168,072
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	588,582,951	100,459,951	894,758	689,737,660
	<b>C\$ 856,133,184</b>	<b>C\$ 641,176,522</b>	<b>C\$ 263,852,880</b>	<b>C\$ 1,761,162,586</b>
Préstamos por pagar	C\$ (2,473,677,256)	C\$ -	C\$ (363,944,289)	C\$ (2,837,621,545)
Documentos por pagar	(578,585,799)	-	-	(578,585,799)
Proveedores	(812,183,704)	(98,848,498)	(118,288,272)	(1,029,320,474)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(88,686,918)	(77,315)	-	(88,764,233)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(27,426,388)	(117,828,383)	(20,342,242)	(455,597,013)
	<b>C\$ (3,780,769,064)</b>	<b>C\$ (208,863,177)</b>	<b>C\$ (522,574,803)</b>	<b>C\$ (4,512,207,044)</b>
Exposición en moneda extranjera	<b>C\$ (2,924,635,900)</b>			

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

31 de diciembre de 2019

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 88,223,842	C\$ 87,098,881	C\$ 10,439,342	C\$ 185,760,045
Cuentas por cobrar a clientes	18,876,048	363,787,288	194,821,783	548,585,077
Activos financieros a costo amortizado	244,572,157	46,882,978	143,210,683	434,465,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	513,937,515	43,128,719	844,293	557,910,528
	<u>C\$ 868,609,562</u>	<u>C\$ 540,898,824</u>	<u>C\$ 318,618,091</u>	<u>C\$ 1,728,111,478</u>
Préstamos por pagar	C\$ (2,380,622,028)	C\$ -	C\$ (214,788,515)	C\$ (2,605,390,543)
Documentos por pagar	(327,637,459)	-	-	(327,637,459)
Proveedores	(754,357,395)	(245,873,199)	(112,561,628)	(1,112,791,819)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(133,200,830)	(781,434)	-	(133,982,264)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(28,935,862)	(101,844,311)	(50,582,805)	(181,172,178)
	<u>C\$ (3,624,792,774)</u>	<u>C\$ (348,728,940)</u>	<u>C\$ (377,922,348)</u>	<u>C\$ (4,351,443,062)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (2,788,149,211)</u>			

*Importes reconocidos en el estado del resultado integral*

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado combinado del resultado integral se presentan a continuación:

	2020	2019
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ 20,128,625	C\$ 84,868,475
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(48,707,434)	(108,395,475)
Documentos por pagar	(14,602,931)	(13,743,222)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(11,625,346)	(14,799,826)
Proveedores	(2,129,258)	(9,192,285)
Diferencia cambio en operaciones	(34,550,047)	(22,770,345)
Total pérdida cambiaria neta	<u>C\$ (91,486,391)</u>	<u>C\$ (84,032,679)</u>

*Análisis de sensibilidad*

La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaria relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

**Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario**

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2020	1%	<u>C\$ 76,425,757</u>	<u>C\$ (76,425,757)</u>
Deslizamiento cambiario - 2019	1%	<u>C\$124,050,202</u>	<u>C\$ (124,050,202)</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

*ii. Riesgo de tasa de interés*

El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen a el Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están sujetas al riesgo de tasa de interés ya que ninguno de sus valores en libros o flujos de efectivo futuros fluctuaría por cambios en las tasas de interés de mercado. El Grupo tiene la política de contratar sus préstamos principalmente a tasas variables y analiza periódicamente la exposición en tasa de interés para negociar condiciones más adecuadas y favorables para el Grupo.

Adicionalmente, en caso de incrementos significativos en las tasas, se renegocian los préstamos con las instituciones bancarias a condiciones más favorables para el Grupo. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

*Exposición*

La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	2020	% total de préstamos con relación al patrimonio	2019	% total de préstamos con relación al patrimonio
Préstamos a tasas variables	<u>C\$1,035,324,245</u>	<u>68%</u>	<u>C\$1,042,559,139</u>	<u>67%</u>

*Análisis de sensibilidad*

La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

<b>Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés</b>			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2020	1%	<u>C\$ 31,938,237</u>	<u>C\$ 31,938,237</u>
Costo financiero - 2019	1%	<u>C\$ 23,582,326</u>	<u>C\$ 23,582,326</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

*iii. Riesgo de precio -*

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspasa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz debido a que es su principal materia prima. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

El Grupo no mantiene exposiciones significativas al riesgo de precio por títulos valores, principalmente porque las inversiones en títulos de deuda clasificadas como "inversiones mantenidas al vencimiento" tienen un vencimiento corto plazo.

*(b) Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones mantenidas al vencimiento, así como exposiciones de crédito de clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos cuentas por cobrar.

*i. Administración del riesgo*

*Efectivo*

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos en Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
F1+(cri)	C\$ 38,633,677	C\$ 10,482,599
SCR-1	<u>20,079,672</u>	<u>8,065,680</u>
	<u>C\$ 58,713,349</u>	<u>C\$ 18,548,279</u>

F1+(cri): Depósitos a corto plazo que tienen una sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto a otros emisores o emisiones domésticas. Sus factores de riesgo no se verían afectados en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

SCR 1: Depósitos a corto plazo que tienen la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se verían afectados ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

*Cuentas por cobrar*

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, debido a que no hay una calificación independiente, el riesgo de crédito de los clientes se evalúa tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas y colones.

*ii. Deterioro de activos financieros*

El Grupo mantiene tres tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas.

- Cuentas por cobrar
- Activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

*Cuentas por cobrar*

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo con NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este período. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que afecten a los clientes y su habilidad para efectuar cumplimiento de pago.

Cuando se ha establecido una provisión por deterioro de cuentas por cobrar, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperación. Los elementos que se consideran como indicadores de deterioro son dificultades financieras de los deudores, incumplimientos en los pagos y antigüedad de los saldos.

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
<b>31 de diciembre 2020</b>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	10%	42%	2%	31%	
Cuentas por cobrar	C\$ 445,647,621	C\$ 187,151,912	C\$ 2,406,545	C\$ 15,314,166	C\$ 8,458,852	C\$668,979,096
Estimación de pérdida	<u>(3,328,051)</u>	<u>(19,439,365)</u>	<u>(1,013,332)</u>	<u>(308,898)</u>	<u>(2,818,818)</u>	<u>(26,718,452)</u>
	<b>C\$442,319,570</b>	<b>C\$ 167,721,547</b>	<b>C\$ 1,393,213</b>	<b>C\$ 14,995,268</b>	<b>C\$ 5,640,034</b>	<b>C\$632,263,634</b>
	Días vencidos					
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
<b>31 de diciembre 2019</b>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	10%	4%	6%	39%	
Cuentas por cobrar	C\$ 429,856,774	C\$ 69,556,247	C\$ 32,419,102	C\$ 27,019,763	C\$ 9,903,690	C\$568,765,576
Estimación de pérdida	<u>(2,970,363)</u>	<u>(10,451,364)</u>	<u>(1,226,895)</u>	<u>(1,503,136)</u>	<u>(3,817,751)</u>	<u>(18,969,499)</u>
	<b>C\$426,886,411</b>	<b>C\$ 59,104,883</b>	<b>C\$ 31,192,207</b>	<b>C\$ 25,516,627</b>	<b>C\$ 6,085,939</b>	<b>C\$544,785,077</b>

**Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2020	2019	2020	2019
Deterioro al 1 de enero 2019	CS -	CS14,017,496	CS 19,969,499	CS 30,331,868
Más - Constitución de provisión	-	-	12,031,362	1,349,766
Menos - Evaluación de provisión	-	-	(2,373,037)	(13,009,185)
Efectos de conversión	-	-	(651,656)	(111,370)
Menos - Liquidación de saldo	-	(14,017,496)	(2,257,703)	1,408,420
Saldo al final del año	CS -	CS -	CS 26,718,462	CS 19,969,499

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

*Cuentas por cobrar a partes relacionadas*

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) *Riesgo de liquidez*

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. *Acuerdos de financiamiento*

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 1,799,747,190	C\$ 58,916,025	C\$ 999,158,329	C\$ 2,857,821,544
Proveedores	817,318,475	-	-	817,318,475
Cuentas por pagar a partes relacionadas	62,645,858	26,118,375	-	88,764,233
Documentos por pagar	575,702,330	2,883,469	-	578,585,799
Cuentas y gastos acumulados por pagar	175,716,893	-	-	175,716,893
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$ 3,431,130,846</b>	<b>C\$ 87,917,869</b>	<b>C\$ 999,158,329</b>	<b>C\$ 4,518,207,044</b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 1,532,422,441	C\$ 9,928,970	C\$1,063,039,132	C\$ 2,605,390,543
Proveedores	1,112,791,615	-	-	1,112,791,615
Cuentas por pagar a partes relacionadas	101,726,774	32,235,490	-	133,962,264
Documentos por pagar	327,637,459	-	-	327,637,459
Cuentas y gastos acumulados por pagar	181,172,170	-	-	181,172,170
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$ 3,255,750,467</b>	<b>C\$ 42,164,460</b>	<b>C\$1,063,039,132</b>	<b>C\$ 4,360,954,059</b>

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

(a) Capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado más la obligación neta.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80%, la cual es consistente con respecto al periodo anterior. A continuación, se presenta el índice de endeudamiento:

	2020	2019
Financiamientos:		
Préstamos	C\$ 2,857,821,544	C\$ 2,605,390,543
Documentos por pagar	578,565,799	327,637,459
Partes relacionadas	<u>88,764,233</u>	<u>133,962,264</u>
Total financiamientos	3,525,171,576	3,066,990,266
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>(198,005,100)</u>	<u>(185,750,045)</u>
Obligación neta	3,327,166,476	2,881,240,221
Patrimonio	<u>1,528,950,343</u>	<u>1,556,337,683</u>
Total capital	<u>C\$ 4,856,116,819</u>	<u>C\$ 4,437,577,904</u>
Razón financiera de endeudamiento	<u>69%</u>	<u>65%</u>

(b) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), Corporación Agrícola, S. A. está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. Corporación Agrícola, S. A. está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.25 veces, EBITDA/Gasto de interés mayor a 3 veces, deuda financiera neta entre el EBITDA debajo de 3.75 veces, Deuda neta/Patrimonio debajo de 2.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con BAC, Corporación Agrícola, S. A. deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos.

De acuerdo con los términos del contrato del DEG, Corporación Agrícola, S. A. está obligado durante la vigencia del préstamo a mantener:

- EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco BCT, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. deberá mantener un nivel de endeudamiento medido por la razón de deuda, la cual no debe superar el 75% y una cobertura al servicio de deuda mayor a 1.10 veces, nivel de cobertura intereses 1.25 veces.



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**3. Administración de riesgo financiero (continuación...)**

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un máximo de endeudamiento de 60%, rotación de inventarios no mayor a 160 días y cobertura sobre servicio de deuda de 1.0 veces como mínimo.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco de Costa Rica, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener la razón de endeudamiento por debajo del 60%.

(c) *Dividendos*

• **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 432 del 23 de abril de 2020 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,006,086 (C\$1,784,035 según acta No. 400 en 2019).

• **Grain Hill Corporation, S. A.**

Mediante acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos en efectivo para las acciones preferentes por el equivalente de US0.12 por acción, equivalente a C\$254,915 en 2020 (C\$1,590,191 en 2019).

**4. Estimaciones contables y juicios clave**

**4.1 Estimaciones y supuestos contables clave**

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

*Estimaciones y juicios significativos*

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar (Nota 2.17)
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros (Nota 21)
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias (Nota 2.9)
- Estimación de la obligación post-empleo (Nota 2.13)
- Deterioro de cuentas por cobrar (Nota 2.6)
- Arrendamientos (Nota 2.21)

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

4. Estimaciones contables y juicios clave (continuación...)

4.2 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	C\$ 5,583,810	C\$ 1,717,218
Depósitos en cuentas corrientes	<u>79,761,729</u>	<u>93,817,956</u>
	85,345,539	95,535,174
<i>Moneda extranjera</i>		
Caja general	403,442	18,802,327
Depósitos en cuentas corrientes	<u>112,256,119</u>	<u>71,412,544</u>
	<u>C\$ 198,005,100</u>	<u>C\$ 185,750,045</u>

6. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<i>Corriente</i>		
Clientes	C\$ 658,979,096	C\$ 568,554,576
Menos - Estimación por deterioro	<u>(26,718,452)</u>	<u>(19,969,499)</u>
	<u>C\$ 632,260,634</u>	<u>C\$ 548,585,077</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**7. Activos financieros a costo amortizado**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores	C\$ 120,641,530	C\$ 31,548,186
Aurami, S. A.	3,066,122	2,437,213
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	16,714,872	14,489,691
Otros activos a costo amortizado	676,971	704,361
Otras cuentas por cobrar <b>(a)</b>	<u>67,113,886</u>	<u>374,021,872</u>
	<u>C\$ 208,213,381</u>	<u>C\$ 423,201,323</u>
<b>No corriente</b>		
Wessex Finance, Inc. <b>(b)</b>	C\$ 5,697,186	C\$ 11,071,628
Documentos por cobrar a largo plazo <b>(b)</b>	<u>8,057,505</u>	<u>192,877</u>
	<u>13,754,691</u>	<u>11,264,505</u>
	<u>C\$ 221,968,072</u>	<u>C\$ 434,465,828</u>

- (a)** Al 31 de diciembre de 2019 incluía adelantos por C\$139,129,858 para compra de sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica y para construcción y suministro del sistema de producción de energía térmica, los cuales fueron reclasificados a construcciones en proceso en el año 2020. De igual forma incluía C\$119,523,455 asociados a financiamientos a productores, garantizado con prenda comercial sobre la producción, no devengan interés y el vencimiento no excede los 6 meses, los cuales fueron recuperados en el año 2020. El saldo al 31 de diciembre de 2020 corresponde a cuentas por cobrar varias que no devengan intereses y son recuperables en el corto plazo.
- (b)** Corresponde a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$7,900,795, producto de la relación comercial con Corporación Agrícola, con un plazo de sesenta meses y tasa de interés del 10%. Además, incluye saldo de cuenta por cobrar con Productor de Granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, por un período de tres años, con vencimiento el 31 de diciembre de 2022, pagadero en tres cuotas anuales. No devenga intereses, y su valor presente no difiere significativamente del valor en libros.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**8. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Corriente</b>		
Agrícola Miramontes, S. A. <b>(a)</b>	C\$ 121,790,604	C\$ 150,851,676
Samuel Mansell, S. A. <b>(b)</b>	84,409,799	-
Torrance Finance, S. A. <b>(c)</b>	83,492,641	131,010,271
Accionistas <b>(d)</b>	251,572,486	241,536,205
Arrocera de Nicaragua, S. A. <b>(e)</b>	22,168,094	7,030,613
Mega Pharma, S. A. <b>(f)</b>	5,745,759	115,130
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,562,540	1,518,262
Semillas del Nuevo Milenio	694,758	844,294
TRC Trading Corp.	190,384	11,047,472
Cooperativa Cosermusalnip	-	5,000
Otros	13,248,680	2,809,998
	<u>C\$ 584,875,745</u>	<u>C\$ 548,768,941</u>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S.A. <b>(c)</b>	C\$ 64,462,953	-
Mega Pharma, S. A. <b>(f)</b>	18,388,052	11,141,587
	<u>82,851,005</u>	<u>11,141,587</u>
	<u>C\$ 667,736,760</u>	<u>C\$ 557,910,528</u>

- (a)** Corresponde a costos operativos pagados por cuenta del productor y anticipos por venta de granza. Este saldo es recuperable en el corto plazo.
- (b)** Se origina principalmente por venta de granza, monto que será recuperado en el corto plazo, no devenga intereses.
- (c)** Corresponde a contrato de compra venta de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., el cual sería cancelado el 31 de diciembre de 2017. En esa fecha, ambas partes acordaron renovar el plazo de vencimiento original del contrato, y establecer la fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019, devengando una tasa de interés anual del 6%. Posteriormente, ambas partes acordaron una nueva renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US\$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020. El primer pago fue recibido en marzo de 2021.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

- (d) Cuenta por cobrar relacionada principalmente a desembolsos realizados a los accionistas a cuenta de dividendos futuros, conforme aprobación de Junta de Accionistas, cuya liquidación se realizará con la previa aceptación y en cumplimiento de las condiciones financieras establecidas en los contratos de préstamos firmados con los bancos acreedores.
- (e) Corresponde a servicios prestados por la Compañía en concepto de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca. Este saldo es recuperable en el corto plazo y no devenga intereses.
- (f) Corresponde principalmente a financiamiento otorgado para capital de trabajo, a un plazo de dos años, devenga una tasa de interés del 12% anual.

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

	2020	2019
<b>Pasivos</b>		
<b>Corriente</b>		
TRC Trading Corporation (a)	C\$ 24,990,403	C\$ 67,078,191
Funcionario	17,412,250	16,919,050
Agrícola Miramontes, S. A.	2,753,640	754,108
Cooperativa Cosermusalnip	48,800	49,050
Accionistas (b)	<u>17,440,785</u>	<u>16,926,375</u>
	<u>C\$ 62,645,858</u>	<u>C\$ 101,726,774</u>
<b>No corriente</b>		
Comercial Centroamérica de Inversiones, S. A.	C\$ -	C\$ 1,781,200
Green Rock Investments, Inc. (c)	<u>26,118,375</u>	<u>30,454,290</u>
	<u>C\$ 26,118,375</u>	<u>C\$ 32,235,490</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

- (a) Corresponde principalmente a préstamos recibidos que devengan una tasa de interés anual del 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.
- (b) Corresponde principalmente a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés anual del 9%, con vencimiento de 12 meses y renovable anualmente, sin garantía.
- (c) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa de interés anual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2026.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas".

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

	2020	2019
<b>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Abonos sobre préstamos otorgados	C\$ 11,445,263	C\$ -
Venta de arroz	C\$ 3,981,974	C\$ 3,055,008
Compra de granza	C\$1,121,777,733	C\$ 908,798,591
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C\$ 407,535,426	C\$ 405,836,910
Ingreso por intereses	C\$ 16,858,385	C\$ 15,113,872
<b>Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C\$ 35,186,442	C\$ 37,563,332
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C\$ 61,307,579	C\$ 54,248,748
Venta de granza de arroz	C\$ 717,904	C\$ 520,940
Compra de granza de arroz	C\$ 48,592,390	C\$ 38,097,356
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C\$ 37,103,800	C\$ 40,568,972
Ingresos por intereses	C\$ -	C\$ 444,849
<b>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</b>		
Ingresos por intereses	C\$ 12,941,309	C\$ 12,437,180
<b>Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Servicios profesionales	C\$ 36,288,184	C\$ 33,613,649

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

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

	2020	2019
<b>Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>C\$ 2,853,408</u>	<u>C\$ 3,572,646</u>
Abono a préstamos	<u>C\$ 5,223,675</u>	<u>C\$ 3,383,810</u>

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

	2020	2019
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C\$ 15,086,894	C\$ 14,550,429
Seguro social	3,124,620	3,001,699
Aguinaldo y vacaciones	1,344,556	1,283,752
Otros beneficios	<u>2,643,375</u>	<u>2,726,941</u>
	<u>C\$ 22,199,445</u>	<u>C\$ 21,562,821</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**9. Inventarios**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,320,315,600	C\$ 1,544,334,000
Sal	69,235	940,801
Otras materias primas	<u>28,965,377</u>	<u>29,777,397</u>
	1,349,380,212	1,575,052,198
Productos terminados - producidos	233,781,984	177,417,834
Productos terminados - adquiridos	149,356,887	161,865,217
Repuestos y accesorios	57,618,360	51,952,009
Material de empaque	25,159,824	27,227,511
Otros	<u>15,804,078</u>	<u>33,700,059</u>
	1,831,101,345	2,027,214,828
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(2,685,594)</u>	<u>(4,912,132)</u>
	<u>C\$ 1,828,435,751</u>	<u>C\$ 2,022,302,696</u>

Como se indica en las Notas 16 y 17, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo. El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 ascendió a C\$5,553,787,786 (C\$4,913,507,792 en 2019).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	C\$ 4,912,132	C\$ 4,280,617
Más: Incremento en la provisión de inventario	157,265	684,109
Menos: Liberación de provisión	<u>(2,403,803)</u>	<u>(52,594)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 2,665,594</u>	<u>C\$ 4,912,132</u>

**10. Inversiones en asociadas**

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2020	2019
Samuel Marsell, S. A.	50.0%	C\$ 79,906,222	C\$ 75,218,904
Mega Pharma, S. A.	40.0%	7,448,133	6,915,506
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	<u>204,661</u>	<u>212,941</u>
		<u>C\$ 87,559,016</u>	<u>C\$ 82,347,351</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**10. Inversiones en asociadas (continuación...)**

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	C\$ 82,347,351	C\$ 75,638,423
Efectos de conversión	2,219,725	2,451,426
Utilidad por participación	<u>2,991,940</u>	<u>4,257,502</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 87,559,016</u>	<u>C\$ 82,347,351</u>

A continuación, se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

**Samuel Mansell, S. A.**

La actividad principal es la importación y compra local de arroz en granza, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
Total de activos	<u>C\$ 333,940,489</u>	<u>C\$ 289,296,362</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 174,128,046</u>	<u>C\$ 118,889,210</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ 159,812,443</u>	<u>C\$ 150,307,152</u>
Total de ingresos	<u>C\$ 629,317,587</u>	<u>C\$ 546,479,280</u>
Resultado del período	<u>C\$ 30,377,364</u>	<u>C\$ 31,632,002</u>

**Mega Pharma, S. A.**

La actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
Total de activos	<u>C\$ 33,653,468</u>	<u>C\$ 21,829,591</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 34,627,036</u>	<u>C\$ 23,891,708</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ (973,568)</u>	<u>C\$ (2,062,117)</u>
Total de ingresos	<u>C\$ 42,888,181</u>	<u>C\$ 25,846,281</u>
Resultado del período	<u>C\$ 1,331,567</u>	<u>C\$ (2,060,094)</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**10. Inversiones en asociadas (continuación...)**

**Semillas del Nuevo Milenio, S. A.**

La actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
Total de activos	C\$ 8,304,820	C\$ 3,383,925
Total de pasivos	C\$ 6,204,180	C\$ 4,625,916
Total de patrimonio	C\$ 2,100,630	C\$ (1,241,991)
Total de ingresos	C\$ 29,202,757	C\$ 2,386,691
Resultado del período	C\$ 1,323,605	C\$ (2,519,463)

**11. Propiedad, planta y equipos, neto**

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 947,493,868	C\$ (166,371,592)	C\$ 781,122,396
Maquinaria y equipos de fabricación	1,442,163,093	(871,587,780)	570,575,313
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	92,309,501	(89,212,209)	23,097,292
Mobiliario y equipo de oficina	44,226,109	(33,474,817)	10,751,292
Mejoras al terreno	13,509,232	(2,805,583)	10,703,669
Herramientas y enseres	27,611,579	(13,459,338)	14,152,241
Otros activos fijos	53,726,741	(22,781,149)	30,945,592
Equipos de cómputo	45,644,599	(36,496,638)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	10,215,454	(4,923,479)	5,291,975
Terrenos	641,521,186	-	641,521,186
Construcciones en proceso	275,401,050	-	275,401,050
	<u>C\$ 3,593,822,532</u>	<u>C\$ (1,221,112,585)</u>	<u>C\$ 2,372,709,967</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 877,333,843	C\$ (142,405,053)	C\$ 734,928,790
Maquinaria y equipos de fabricación	1,427,923,572	(916,884,194)	511,039,378
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	85,254,100	(59,300,847)	25,953,253
Mobiliario y equipo de oficina	42,590,320	(34,983,285)	7,607,055
Mejoras al terreno	13,509,233	(2,462,540)	11,046,693
Herramientas y enseres	15,376,548	(12,771,868)	2,604,680
Otros activos fijos	35,633,941	(18,735,413)	17,198,528
Equipos de cómputo	37,462,210	(33,641,157)	3,821,053
Mejoras a propiedades arrendadas	6,449,501	(4,827,248)	1,622,253
Terrenos	649,129,815	-	649,129,815
Construcciones en proceso	72,268,831	-	72,268,831
	<u>C\$ 3,263,231,914</u>	<u>C\$ (1,226,011,585)</u>	<u>C\$ 2,037,220,329</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**11. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)**

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Retiros	Rectificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Edificios e instalaciones	C\$ 134,926,790	C\$ 3,676,290	C\$ -	C\$ 73,945,908	C\$ (25,603,389)	C\$ (4,080,143)	C\$ 108,854,540
Maquinaría y equipo de fabricación	511,030,278	80,755,981	(633,677)	37,769,932	(51,310,263)	(7,235,841)	570,576,510
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	26,955,253	1,822,279	(259)	5,912,436	(9,142,431)	(47,696)	23,097,282
Mobiliario y equipo de oficina	7,697,055	18,716,551	-	(11,691,899)	(3,751,741)	(141,787)	18,758,209
Mejoras al terreno	11,046,693	-	-	-	(343,024)	-	10,703,669
Herramientas y artefactos	2,694,680	12,235,031	-	-	(997,470)	-	14,932,241
Otros activos fijos	17,198,528	3,505,814	-	14,905,341	(4,255,791)	-	31,453,892
Equipos de cómputo	3,621,353	8,243,845	(2,766)	39,967	(3,953,256)	-	8,149,183
Mayorías a propiedades arrendadas	1,632,252	4,874,283	(1,500,500)	795,412	(476,195)	(27,451)	5,268,499
Terrenos	640,129,816	2,304,565	-	-	-	(8,853,792)	641,580,689
Construcciones en proceso (a)	72,388,931	189,767,558	(20,041,353)	23,647,306	-	(281,860)	373,681,282
	<b>C\$ 2,007,230,328</b>	<b>C\$ 336,688,305</b>	<b>C\$ (21,874,960)</b>	<b>C\$ 143,985,518</b>	<b>C\$ (69,670,509)</b>	<b>C\$ (12,187,872)</b>	<b>C\$ 2,443,701,915</b>

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019							
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Reservación	Retiros	Rectificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
Edificios e instalaciones	C\$ 268,405,034	C\$ 195,779,019	C\$ (30,737,147)	C\$ -	C\$ 31,139,226	C\$ (14,698,809)	C\$ 11,582,892	C\$ 470,460,219
Maquinaría y equipo de fabricación	337,933,793	28,518,821	-	(323,243)	179,670,796	(52,416,194)	19,270,173	652,153,140
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	35,894,219	1,204,230	-	(338,900)	678,678	(11,201,856)	19,843	35,336,214
Mobiliario y equipo de oficina	13,382,473	952,933	-	-	(318,909)	(3,894,799)	475,305	10,322,903
Mejoras al terreno	11,195,050	-	-	-	238,525	(343,892)	-	11,089,683
Herramientas y artefactos	2,144,090	844,911	-	-	191,743	(499,064)	-	2,681,680
Otros activos fijos	14,877,670	3,804,055	-	(2,451)	2,625,305	(6,109,054)	-	15,195,525
Equipos de cómputo	9,214,310	1,407,690	-	(45,919)	541,581	(7,316,809)	-	13,800,853
Mayorías a propiedades arrendadas	1,588,787	2,130,512	-	(1,823,185)	59,106	(822,808)	78,822	3,932,232
Terrenos	482,891,140	12,306,307	179,799,285	-	(461,160)	-	24,897,552	699,624,224
Construcciones en proceso	211,209,811	59,879,716	-	(3,367,163)	(116,815,529)	-	633,001	701,449,836
	<b>C\$ 1,425,501,850</b>	<b>C\$ 798,129,308</b>	<b>C\$ (16,431,432)</b>	<b>C\$ (4,708,859)</b>	<b>C\$ (170,369)</b>	<b>C\$ (26,871,729)</b>	<b>C\$ 27,094,426</b>	<b>C\$ 2,105,729,313</b>

a) Al 31 de diciembre 2020, el saldo incluye C\$245,465,173 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Se espera que el proyecto inicie a operar en el 2021.

Como se menciona en las Notas 16 y 17, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 ascendió a C\$99,570,509 (C\$94,871,729 en 2019), del cual C\$78,781,842 (C\$68,915,415 en 2019), se registró como parte del costo de ventas, C\$13,574,255 (C\$15,162,875 en 2019) en gastos de mercadeo y ventas y C\$3,073,965 (C\$6,612,580 en 2019) en gastos de administración y C\$4,140,447 (C\$4,180,859 en 2019) en gastos de tráfico y almacenes.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**11. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)**

Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C\$315,584,901, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C\$34,828,531. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2020	2019
<b>Terrenos</b>		
Costo	C\$ 323,703,662	C\$ 323,703,662
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>-</u>
Valor en libros neto	<u>C\$ 323,703,662</u>	<u>C\$ 323,703,662</u>
<b>Edificios</b>		
Costo	C\$ 676,114,664	C\$ 604,987,644
Depreciación acumulada	<u>(114,579,047)</u>	<u>(102,041,258)</u>
Valor en libros neto	<u>C\$ 561,535,617</u>	<u>C\$ 502,946,386</u>

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo con la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.

**12. Arrendamiento**

*Activos por derecho de uso*

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas. El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta en la siguiente página:

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**12. Arrendamiento (continuación...)**

<b>Inmuebles</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 27,170,363	C\$ -
Ajuste por adopción de NIIF 16	-	40,508,224
Adiciones	53,229,808	11,529,366
Amortización del período	(19,798,817)	(24,867,227)
Retiros	(8,391,624)	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>C\$ 52,209,730</b>	<b>C\$ 27,170,363</b>

**Pasivos por arrendamiento**

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 26,471,781	C\$ -
Ajuste por adopción de NIIF 16	-	40,508,224
Nuevos contratos	53,229,808	11,529,367
Amortización por pagos efectuados	(23,743,960)	(27,154,829)
Retiros	(3,251,123)	-
Interés causado	1,695,116	2,707,994
Interés pagado	(1,695,116)	(2,707,994)
Ajuste de variación cambiaria	791,929	1,589,019
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b>C\$ 53,498,435</b>	<b>C\$ 26,471,781</b>

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>1 - 3 años</b>	<b>Total</b>
Bienes inmuebles	C\$ 11,624,571	C\$ 41,873,864	C\$ 53,498,435
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>1 - 3 años</b>	<b>Total</b>
Bienes inmuebles	C\$ 20,431,818	C\$ 6,039,963	C\$ 26,471,781

La tasa media ponderada y la vida útil promedio de los activos por derecho de uso se define de la siguiente manera:

	<b>Vida media ponderada</b>	<b>Promedio vida remanente para finalización del contrato</b>	<b>Media ponderada de la tasa de descuento</b>
Bienes inmuebles	25	15	8.60%

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**13. Activos biológicos**

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Valor razonable</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 9,583,264
Ponedoras	<u>33,725,818</u>
	<u>C\$ 43,309,082</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 13,119,988
Ponedoras	<u>27,060,287</u>
	<u>C\$ 40,180,287</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	<u>Aves en crecimiento</u>	<u>Aves ponedoras</u>	<u>Total</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Saldo al inicio del año	C\$ 13,119,987	C\$ 27,060,300	C\$ 40,180,287
Costos incurridos durante el año	39,757,046	-	39,757,046
Traslados	(43,293,770)	43,293,770	-
Venta de aves (a)	-	(1,487,786)	(1,487,786)
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>	<u>(35,140,455)</u>	<u>(35,140,455)</u>
	<u>C\$ 9,583,263</u>	<u>C\$ 33,725,819</u>	<u>C\$ 43,309,082</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,833,661	C\$ 26,801,029	C\$ 36,634,690
Costos incurridos durante el año	37,963,105	-	37,963,105
Traslados	(34,676,779)	34,676,779	-
Venta de aves (a)	-	(2,922,186)	(2,922,186)
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>	<u>(31,495,322)</u>	<u>(31,495,322)</u>
	<u>C\$ 13,119,987</u>	<u>C\$ 27,060,300</u>	<u>C\$ 40,180,287</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$480,489 (C\$617,984 en 2019), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**13. Activos biológicos (continuación...)**

Al 31 de diciembre de 2020 la cantidad de aves ascienden a: 61,190 aves en crecimiento y 337,034 aves ponedoras (en 2019 ascienden a 95,905 aves en crecimiento y 236,262 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, el total de unidades vendidas fueron de 2,847,352 cajas de huevos (2,242,654 cajas en 2019).

*Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos*

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSa) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades). Entre C\$134 y C\$ 85.</li> <li>- Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C\$ 83 y C\$ 77.</li> <li>- Gastos de comercialización estimado mensual de C\$14.</li> <li>- Tasa de descuento utilizada 14.55%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos).</li> <li>- Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos).</li> <li>- Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos).</li> <li>- La tasa de descuento fuera mayor (menor).</li> </ul>

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**14. Activos intangibles**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>Costo</b>	<b>Amortización acumulada</b>	<b>Valor en libros</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (57,402,128)	C\$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	28,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	56,908,925	(55,545,420)	1,363,505
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 199,849,791</u>	<u>C\$ (125,773,202)</u>	<u>C\$ 74,076,589</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (53,181,351)	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(10,832,970)	2,538,913
Licencias	49,369,588	(48,057,420)	1,312,168
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 177,559,571</u>	<u>C\$ (112,071,741)</u>	<u>C\$ 65,487,830</u>

El Grupo asignó la plusvalía al grupo de unidades generadoras de efectivo de las cuales se espera que se beneficien de las sinergias correspondientes, en este caso, los negocios en Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. La gerencia monitorea periódicamente la evolución del negocio, y basados en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado, considera que el valor en libros de la misma excede de manera significativa su importe recuperable.

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	<b>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020</b>				<b>Valor en libros al 31 de diciembre de 2020</b>
	<b>Valor en libros al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Amortización</b>	<b>Efecto por conversión</b>	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 23,169,090	C\$ -	C\$ (4,826,829)	C\$ 606,052	C\$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	2,538,913	14,750,883	(1,992,684)	-	15,297,112
Licencias	1,312,168	8,341,208	(8,289,871)	-	1,363,505
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 65,487,830</u>	<u>C\$ 23,092,091</u>	<u>C\$ (15,109,384)</u>	<u>C\$ 606,052</u>	<u>C\$ 74,076,589</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**14. Activos intangibles (continuación...)**

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019				Valor en libros al 31 de diciembre de 2019
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 28,882,387	C\$ -	C\$ (4,651,516)	C\$ 1,138,239	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	4,401,949	-	(1,863,038)	-	2,538,913
Licencias	1,909,656	6,892,711	(7,490,199)	-	1,312,168
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	<u>C\$ 71,461,631</u>	<u>C\$ 6,892,711</u>	<u>C\$ (14,004,751)</u>	<u>C\$ 1,138,239</u>	<u>C\$ 65,487,830</u>

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, ascendió a C\$15,109,384 (C\$14,004,751 en 2019), del cual C\$6,019,246 (C\$4,817,551 en 2019), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,410,899 (C\$7,331,488 en 2019) en gastos de administración y C\$1,679,239 (C\$1,855,712 en 2019) en gastos de tráfico y almacenes.

**15. Otros activos**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,761,782	C\$ 33,537,117
Proyectos en desarrollo	1,691,592	23,990,647
Gastos pagados por anticipado	6,488,207	9,534,171
Depósitos en garantía	3,665,556	3,279,064
Otros	10,309,504	13,025,019
	<u>C\$ 56,916,641</u>	<u>C\$ 83,366,018</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de otros activos incluye C\$34,761,782 (C\$33,537,117 en 2019), correspondiente a 10 (9 en 2019) propiedades (terrenos), las cuales fueron recibidas en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta. Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. El valor en libros no difiere significativamente de su valor de realización.

**Grain Hill Corporation, S. A.**  
**y subsidiarias**  
 (Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
 Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
 Notas a los estados financieros consolidados  
 31 de diciembre de 2020

**15. Otros activos (continuación...)**

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	C\$ 33,537,117	C\$ 26,039,888
Más - Activos recibidos de clientes	1,224,665	7,747,003
Menos - Venta de propiedades	-	(249,774)
Saldo al final del año	<u>C\$ 34,761,782</u>	<u>C\$ 33,537,117</u>

**16. Préstamos por pagar a corto plazo**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés del 18% anual, garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero mensualmente en cuotas niveladas de principal e intereses.	C\$ 256,396,262	C\$ 275,897,209
Línea de crédito por US\$3,459,524 destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%, garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya	51,449,108	39,414,642
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	139,036,816	-
<b>Hencorp Becstone Capital, L. C.</b> Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 8.75% anual, garantizado con garantía fiduciaria.	93,116,743	90,479,222
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 8.50% anual, garantizado con garantía fiduciaria de Compañías relacionadas.	<u>52,236,750</u>	<u>67,676,200</u>
Pasan...	<u>C\$ 592,235,679</u>	<u>C\$ 473,467,273</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**16. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vienen...	C\$ 592,235,679	C\$ 473,467,273
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b> Préstamo a 365 días de plazo, al 8% anual; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	28,012,520	-
<b>Amerra Capital Management LLC</b> Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 9% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	234,811,178	156,019,184
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 10.75% a 180 días de plazo, con garantía fiduciaria.	-	84,595,250
<b>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés anual, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	228,904,863	202,313,019
<b>Banco Promérica, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 7.11% y 9% anual, con vencimiento de 8 (ocho) meses; garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada	49,393,612	106,134,196
Pasan...	<u>C\$ 1,133,357,852</u>	<u>C\$ 1,024,528,921</u>

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

16. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2020	2019
Vienen...	C\$ 1,133,357,852	C\$ 1,024,528,921
<b>Banco BCT, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricense, devengan una tasa de interés entre el 10.5% y 12.05% anual, con vencimiento en seis meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	234,829,547	171,886,707
<b>Banco Davivienda, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 10 % y 12.05 %, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria.	172,112,662	145,530,685
<b>Banco de Costa Rica, S. A.</b> Préstamos pagaderos en colones costarricense que devengan una tasa de interés anual del 8% anual, con vencimiento de 12 meses, garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria.	-	18,122,627
<b>Saint George Bank</b> Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América que devenga una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en seis meses, garantizado con fianza solidaria.	-	22,163,956
<b>ADM Rice</b> Préstamo en dolares, devenga una tasa de interés anual de 6.45% con vencimiento en 6 meses, Sin garantía	25,990,179	-
Préstamos por pagar a corto plazo	<u>C\$ 1,568,290,240</u>	<u>C\$ 1,382,232,896</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**17. Préstamos por pagar a largo plazo**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria, equipo rodante y de reparto con último vencimiento en los meses de julio y agosto de 2021, a una tasa entre 8.24%, 8.36% y 8.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$ 44,491,079	C\$ 6,325,422
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos para la adquisición del terreno de la compañía, centro de distribución y su remodelación, devengan tasas de interés anual del 8% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% anual con vencimiento en diciembre 2024 y 7.5% anual con vencimiento en diciembre 2024 y septiembre 2025 respectivamente, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	244,305,651	179,312,632
<b>Hencorp Bectone Capital, L. C.</b> Corresponde a préstamo por US\$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés de 8% y 8.67% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022	57,460,800	83,608,668
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US\$1,838,298 y US\$1,500,000, devengan una tasa de interés entre 8.50% y 8.75% anual con vencimiento el 07 de abril de 2022 y 14 de noviembre de 2021, respectivamente; garantizados con prima hipoteca abierta sobre lotes de terrenos rústicos y la cesión de beneficios d póliza de seguros hasta por 100% del monto del crédito.	<u>133,666,809</u>	<u>129,880,712</u>
Pasan...	<u>C\$ 479,924,339</u>	<u>C\$ 399,127,434</u>

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

17. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2020	2019
Vienen...	C\$ 479,924,339	C\$ 399,127,434
<b>Deutsche Investitions Und Entwicklungsge</b>		
Préstamo por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2026, devenga una tasa de interés anual de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tipitapa, Centros de distribución Chichigalpa y Chaguitillo	677,241,810	725,731,796
<b>Banco BCT, S. A.</b>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US\$7,000,000 a una tasa de interés anual del 13.15% con vencimiento en el año 2022, garantizados con terrenos en fideicomiso.	21,973,403	39,434,721
<b>Banco de la Producción, S. A.</b>		
Préstamo por un monto original de US\$763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (7) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en abril de 2021, devenga una tasa de interés del 10.54% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	1,771,965	6,482,499
Pasan...	<u>C\$ 1,180,911,517</u>	<u>C\$ 1,170,776,450</u>

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

17. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2020	2019
Vienen...	C\$ 1,180,911,517	C\$ 1,170,776,450
<b>Hencorp Becstone Capital, L. C.</b>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por un monto de US\$400,000 adquirido para capital de trabajo, con último vencimiento en marzo 2023, pagadero al vencimiento, devenga una tasa de interés del 10.59% anual (8.50% en 2018). Garantizado con fianza solidaria de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arroquera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	13,929,800	13,535,240
<b>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</b>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$ 1,293,378 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual del 7.5%, con vencimiento en el año 2022 y garantía de fianza solidaria e inventario.	18,981,247	32,002,264
<b>Banco de América Central, S.A.</b>		
Préstamo por un monto de US\$87,840, adquirido para capital de trabajo, a 5 años a una tasa anual de 9.75% con vencimiento al 05 de noviembre 2025. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S. A.	2,973,987	-
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b>		
Préstamo por US\$87,840, adquirido para capital de trabajo, pagadero a 4 años a una tasa anual de 13% con vencimiento al 09 de diciembre de 2024. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S. A.	612,935	-
Pasari...	<u>C\$ 1,217,409,486</u>	<u>C\$ 1,216,313,954</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**17. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

	2020	2019
Vienen...	C\$ 1,217,409,486	C\$ 1,216,313,954
<b>Banco de Costa Rica, S. A.</b> Préstamos en colones de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 7.85 % con vencimiento en el 2025 y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria	6,146,954	-
<b>Amerra Capital Management LLC</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.07% con vencimiento a 2 (dos) años, con garantía fiduciaria.	65,237,884	-
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal, pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento final el 29 de julio de 2021, devenga una tasa de interés anual del 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, así como prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	<u>2,736,980</u>	<u>6,843,693</u>
Total préstamos por pagar	1,291,531,304	1,223,157,647
Menos – Porción corriente	<u>(233,456,950)</u>	<u>(150,189,545)</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$ 1,058,074,354</u>	<u>C\$ 1,072,968,102</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. presenta un incumplimiento con las siguientes condiciones financieras (covenants) establecidas en el contrato de préstamo con el Banco Deutsche Investitions Und Entwicklungsge (DEG):

- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2020 Grain Hill Corpation, S. A. y Subsidiarias presenta un incumplimiento con las siguientes condiciones financieras (covenants) establecidas en el contrato de préstamo con el Banco Deutsche Investitions Und Entwicklungsge (DEG):

- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**17. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

La cláusula 18.1 del del contrato de préstamo indica que el Grupo cuenta con 30 días de extensión automática para realizar una remediación de cualquier asunto relacionado con el contrato, por lo que al 31 de diciembre de 2020 el Grupo no ha perdido el derecho incondicional de poder diferir el pago del pasivo hasta que se haya expirado el período adicional, es decir en enero de 2021.

En marzo de 2021, el DEG informó al Grupo su decisión de conceder una dispensa temporal (waiver) y no exigir el cumplimiento de las pertinentes condiciones del préstamo de manera retrospectiva, para el período que va desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Entre 1 y 2 años	C\$ 58,916,025	C\$ 191,592,650
Entre 2 y 5 años	<u>899,158,329</u>	<u>661,375,452</u>
	<u>C\$ 1,058,074,354</u>	<u>C\$ 1,072,968,102</u>

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	2020	2019	2020	2019
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,291,531,304</u>	<u>C\$1,223,157,647</u>	<u>C\$1,082,667,192</u>	<u>C\$1,007,056,806</u>

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 9.71% (9.47% en 2019), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**17. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento (préstamos por pagar a corto y largo plazo) se presenta a continuación:

	2020		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2020	CS 2,605,390,543	CS 13,891,417	CS 2,619,281,960
Contratación de préstamos	3,358,205,307	-	3,358,205,307
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700
Intereses generados en el año	-	203,231,904	203,231,904
Abonos a principal e intereses	(3,162,546,632)	(201,201,675)	(3,363,748,307)
Efectos por diferencia en cambio	48,816,626	(109,192)	48,707,434
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>CS 2,857,821,544</u>	<u>CS 15,812,454</u>	<u>CS 2,873,633,998</u>
	2019		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2019	CS 2,240,939,868	CS 11,165,255	CS 2,252,105,123
Contratación de préstamos	3,790,851,808	-	3,790,851,808
Comisiones diferidas	2,248,677	-	2,248,677
Intereses generados en el año	-	187,037,883	187,037,883
Abonos a principal e intereses	(3,536,448,925)	(184,908,062)	(3,721,357,007)
Efectos por diferencia en cambio	107,799,115	596,361	108,395,476
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>CS 2,605,390,543</u>	<u>CS 13,891,417</u>	<u>CS 2,619,281,960</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2020 es por CS48,707,434 (CS108,395,476 en 2019).

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**18. Documentos por pagar**

Un resumen se presenta a continuación:

	2020	2019
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	C\$ 520,404,985	C\$ 277,215,462
Pagaré por financiamiento (b)	17,760,495	17,257,431
Pagaré por financiamiento (c)	9,385,203	9,119,368
Pagaré por financiamiento (d)	8,706,125	8,459,525
Pagaré por financiamiento (e)	8,357,880	8,121,144
Pagaré por financiamiento (f)	4,178,940	4,060,572
Pagaré por financiamiento (g)	1,978,856	1,727,639
Pagaré por financiamiento (h)	1,778,806	-
Pagaré por financiamiento (i)	1,392,980	-
Pagaré por financiamiento (j)	592,017	-
Pagaré por financiamiento (k)	400,135	-
Pagaré por financiamiento (l)	391,437	-
Pagaré por financiamiento (m)	212,246	-
Pagaré por financiamiento (n)	162,225	-
Financiamiento por compra de mobiliario (o)	2,883,489	-
Porción corriente de financiamiento adquisición de SAP	-	1,676,318
	<u>C\$ 578,585,799</u>	<u>C\$ 327,637,459</u>

(a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2020				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
06/07/2020	06/01/2021	11.00%	Papel comercial	C\$ 52,171,823
05/08/2020	05/02/2021	11.00%	Papel comercial	52,080,746
11/11/2020	11/03/2021	11.00%	Papel comercial	52,032,711
05/10/2020	05/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,157,402
08/10/2020	08/04/2021	11.00%	Papel comercial	51,898,940
29/10/2020	29/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,171,313
09/11/2020	09/02/2021	10.50%	Papel comercial	52,097,165
25/11/2020	25/05/2021	11.00%	Papel comercial	51,910,270
2/12/2020	28/06/2021	11.00%	Papel comercial	51,844,025
29/12/2020	29/03/2021	10.50%	Papel comercial	52,040,590
				<u>C\$ 520,404,985</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**18. Documentos por pagar (continuación...)**

2019				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
04/07/2019	04/01/2020	11.00%	Papel Comercial	C\$ 33,966,093
05/08/2019	05/02/2020	11.00%	Papel Comercial	27,180,825
06/08/2019	06/03/2020	11.00%	Papel Comercial	15,507,194
08/10/2019	08/04/2020	11.00%	Papel Comercial	20,538,963
29/10/2019	29/01/2020	10.50%	Papel Comercial	33,461,443
07/11/2019	07/02/2020	10.50%	Papel Comercial	44,723,455
25/11/2019	25/05/2020	11.00%	Papel Comercial	24,715,578
05/12/2019	05/03/2020	10.50%	Papel Comercial	36,239,548
26/12/2019	26/06/2020	11.00%	Papel Comercial	20,318,552
27/12/2019	27/03/2020	10.50%	Papel Comercial	20,563,821
				<u>C\$ 277,215,462</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2020 es por C\$14,602,931 (C\$13,743,222 en 2019).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.
- (d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**18. Documentos por pagar (continuación...)**

- (g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación
- (h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.
- (k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Inverio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**18. Documentos por pagar (continuación...)**

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total documentos por pagar e intereses</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	C\$ 327,637,459	C\$ 1,965,865	C\$ 329,603,324
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	-	1,582,794,813
Intereses generados en el año	-	55,687,524	55,687,524
Pagos de documentos por pagar	(1,348,449,404)	(54,708,391)	(1,401,157,795)
Efectos por diferencia en cambio	14,602,931	-	14,602,931
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>C\$ 578,585,789</u>	<u>C\$ 2,944,998</u>	<u>C\$ 581,530,787</u>
	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total documentos por pagar e intereses</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	C\$ 301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$ 303,148,023
Contrataciones de documentos por pagar	915,114,286	-	915,114,286
Intereses generados en el año	-	31,040,299	31,040,299
Pagos de documentos por pagar	(902,680,729)	(30,561,777)	(933,442,506)
Efectos por diferencia en cambio	13,743,222	-	13,743,222
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$ 327,637,459</u>	<u>C\$ 1,965,865</u>	<u>C\$ 329,603,324</u>

**19. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 86,546,673	C\$ 90,184,383
Retenciones por pagar	22,678,362	29,485,746
Intereses por pagar	19,315,192	15,857,280
Impuesto al valor agregado por pagar	8,021,511	6,032,279
Anticipos recibidos de clientes	3,159,374	4,192,996
Otras provisiones de gastos	<u>35,995,881</u>	<u>35,419,494</u>
	<u>C\$ 175,716,893</u>	<u>C\$ 181,172,178</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**20. Obligaciones postempleo**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 44,375,509	C\$ 47,834,266
Más - Acumulaciones	26,324,960	4,182,821
Menos - Cancelaciones	<u>(16,090,312)</u>	<u>(7,641,578)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 54,610,157</u>	<u>C\$ 44,375,509</u>

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2021 (10 de enero de 2020 para 2019) presenta los siguientes supuestos:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tasa de descuento	<u>10.33%</u>	<u>9.45%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>4.00%</u>	<u>5.50%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2020, se presenta a continuación:

	<b>Impacto en el saldo de obligaciones post- empleo</b>		
	<b>Cambio en el supuesto</b>	<b>Incremento en el supuesto</b>	<b>Disminución en el supuesto</b>
Tasa de descuento	1%	Disminución por 8.12%	Aumento por 9.49%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 9.66%	Disminución por 8.39%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**21. Mediciones reconocidas de valor razonable**

*Jerarquía del valor razonable*

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros y activos no financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados.

Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros y activos no financieros en los tres niveles indicados por las normas contables. A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

(i) *Activos no financieros*

**Mediciones recurrentes de valor razonable**

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos</b>			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ -	C\$ -	C\$ 43,309,082
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	<u>1,422,643,582</u>
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$1,465,952,664</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
<b>Activos</b>			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ -	C\$ -	C\$ 40,180,287
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	<u>1,384,058,605</u>
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$1,424,238,892</u>

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

**Nivel 1:** El valor razonable de instrumentos financieros cotizados en mercados activos (tales como derivados, e inversiones cotizadas públicamente) está basado en precios de mercados cotizados al final del período de reporte. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente de compra. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1.

**Nivel 2:** El valor razonable de instrumentos financieros que no están cotizados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de mercados observables y se basan lo menos posible en estimados específicos relacionados con el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para valorar un instrumento son observables, el instrumento es incluido en el Nivel 2.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**21. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)**

**Nivel 3:** Si uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables, el instrumento es incluido en el Nivel 3. Este es el caso para inversiones no cotizadas.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	<u>Activos biológicos</u>	<u>Terrenos, edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	C\$ 36,634,690	C\$ 781,299,664	C\$ 817,934,354
Adiciones activo biológico	37,963,105	-	37,963,105
Venta de aves	(2,922,186)	-	(2,922,186)
Aumento por adquisición de terrenos	-	11,644,839	11,644,839
Aumento por adquisición de edificios	-	218,919,145	218,919,145
Revaluación de terrenos	-	119,706,285	119,706,285
Revaluación de edificios e instalaciones	-	230,707,147	230,707,147
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(14,688,908)	(14,688,908)
Efecto por conversión de moneda edificios e instalaciones	-	11,582,881	11,582,881
Efecto por conversión de moneda terrenos	-	24,887,552	24,887,552
Cambios en el valor razonable activo biológico	<u>(31,495,322)</u>	<u>-</u>	<u>(31,495,322)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	40,180,287	1,384,058,605	1,424,238,892
Adiciones activo biológico	39,757,046	-	39,757,046
Venta de aves	(1,487,786)	-	(1,487,786)
Aumento por adquisición de terreno	-	2,004,563	2,004,563
Aumento por adquisición de edificio	-	76,724,168	76,724,168
Revaluación de terrenos	-	-	-
Revaluación de edificios e instalaciones	-	-	-
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(25,650,399)	(25,650,399)
Efecto por conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(4,880,163)	(4,880,163)
Efecto por conversión de moneda terrenos	-	(9,613,192)	(9,613,192)
Cambios en el valor razonable activo biológico	<u>(35,140,465)</u>	<u>-</u>	<u>(35,140,465)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>C\$ 43,309,082</u>	<u>C\$1,422,643,582</u>	<u>C\$1,465,952,664</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**22. Ingresos procedentes de contratos con clientes**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes, los cuales se reconocen en un punto en el tiempo:</i>		
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C\$ 4,997,411,099	C\$ 4,606,016,711
Ingresos por ventas de productos adquiridos	1,859,930,063	1,757,835,104
Ingresos por ventas de productos avícolas	373,402,165	302,509,057
Otros ingresos	<u>157,677,523</u>	<u>16,983,431</u>
	<u>C\$ 7,388,420,850</u>	<u>C\$ 6,683,344,303</u>

**23. Costo de ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Compra de materia prima (Nota 9)	C\$ 4,200,808,867	C\$ 2,408,765,642
Compra de productos adquiridos (Nota 9)	1,352,978,919	2,504,742,150
Gasto de personal (Nota 27)	137,907,503	119,345,047
Energía eléctrica	80,954,268	70,432,670
Depreciación (Nota 11)	78,781,842	68,915,415
Mantenimiento y reparaciones	58,817,223	46,229,561
Cambios en los activos biológicos (Nota 13)	35,140,464	31,495,322
Servicios de trillado y maquila de arroz	28,392,798	27,980,848
Depreciación de activos por derecho de uso	5,511,842	4,897,031
Otros costos	<u>19,766,629</u>	<u>66,611,578</u>
	<u>C\$ 5,999,080,353</u>	<u>C\$ 5,349,395,262</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**24. Gastos de mercadeo y ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gastos de personal (Nota 27)	C\$ 130,377,880	C\$ 123,354,161
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	104,755,631	98,285,889
Servicios industriales y de producción	22,889,955	21,719,755
Servicios a terceros	20,822,378	19,262,149
Materiales y suministros	20,391,379	20,911,239
Impuestos municipales	17,176,907	11,990,975
Arrendamiento de activos de bajo valor	14,439,469	9,186,809
Depreciación (Nota 11)	13,574,255	15,162,675
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	12,703,285	11,253,961
Mantenimiento y reparaciones	11,729,015	10,634,549
Servicios básicos	11,631,798	10,158,480
Amortización de activos intangibles	6,019,246	4,817,551
Seguros	5,884,722	6,857,044
Servicios profesionales	5,888,124	2,969,766
Depreciación de activos por derecho de uso	5,626,407	10,859,426
Deterioro de cuentas por cobrar	3,787,834	-
Otros	39,801,197	29,971,568
	<u>C\$ 447,299,482</u>	<u>C\$ 407,396,197</u>

**25. Gastos de administración**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gastos de personal (Nota 27)	C\$ 94,644,603	C\$ 88,582,535
Servicios profesionales	17,372,262	12,543,110
Servicios básicos	17,007,944	16,704,367
Seguros	8,678,591	7,965,610
Amortización de activos intangibles	7,410,899	7,331,488
Depreciación de activos por derecho de uso	6,131,155	7,716,059
Arrendamiento de activos de bajo valor	5,271,672	2,187,642
Materiales, suministros y papelería	3,601,296	3,221,600
Depreciaciones (Nota 11)	3,073,965	6,612,580
Gastos de viaje, hospedaje y representación	2,061,570	7,165,562
Mantenimiento y reparaciones	1,905,744	1,806,734
Otros	23,777,673	20,148,170
	<u>C\$ 190,937,374</u>	<u>C\$ 181,985,457</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**26. Gastos de tráfico de almacenes**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Servicios de almacenaje	C\$ 138,189,694	C\$ 128,801,565
Gasto de personal (Nota 27)	48,104,103	46,343,711
Transporte de granza	12,933,293	14,938,205
Arrendamiento de activos de bajo valor	5,463,172	4,134,156
Materiales y suministros	4,832,280	3,067,094
Servicios básicos	4,751,267	4,876,039
Servicio de fumigación	4,705,059	5,016,255
Depreciación (Nota 11)	4,140,447	4,180,859
Cargue y descargue	3,865,514	3,364,544
Afiliaciones y suscripciones	2,720,789	2,589,673
Seguros	2,351,179	2,364,962
Amortización de activos intangibles	1,679,239	1,855,712
Depreciación de activos por derecho de uso	833,451	1,222,284
Otros	24,198,484	17,281,520
	<u>C\$ 258,767,971</u>	<u>C\$ 240,036,679</u>

**27. Gasto de personal**

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Costo de venta	Gastos de mercado y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 86,427,348	C\$ 75,882,691	C\$ 59,556,098	C\$ 29,714,865	C\$ 251,581,002
Seguro social	21,210,552	20,285,522	14,347,775	7,227,157	63,071,006
Aginaldo	7,588,985	7,485,791	5,293,394	2,694,581	23,002,741
Vacaciones	5,671,644	5,805,306	4,614,049	2,252,402	18,343,401
Indemnización	6,656,517	2,459,447	2,577,165	1,032,567	12,925,696
Instituto Nacional Tecnológico	2,172,328	1,901,539	1,302,855	707,303	6,084,125
Incentivos	-	2,648,302	161,250	-	2,809,552
Otros beneficios	7,980,129	13,929,282	6,791,927	4,515,228	33,216,566
	<u>C\$ 137,907,503</u>	<u>C\$ 130,377,680</u>	<u>C\$ 94,644,603</u>	<u>C\$ 48,104,103</u>	<u>C\$ 411,034,889</u>
	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019				
	Costo de venta	Gastos de mercado y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 75,432,656	C\$ 73,305,295	C\$ 58,022,185	C\$ 28,951,615	C\$ 235,712,131
Seguro social	18,146,481	18,983,036	13,422,279	6,936,413	57,488,209
Aginaldo	6,859,554	7,179,563	5,181,571	2,604,801	21,625,489
Vacaciones	4,945,103	5,621,876	4,532,838	2,246,315	17,346,132
Indemnización	5,992,483	3,197,741	3,359,071	1,706,298	14,255,551
Instituto Nacional Tecnológico	1,293,656	235,979	505,426	156,933	2,192,194
Incentivos	-	2,248,425	183,200	-	2,411,625
Otros beneficios	6,874,714	12,582,248	3,395,985	3,741,178	26,594,123
	<u>C\$ 119,345,047</u>	<u>C\$ 123,354,161</u>	<u>C\$ 88,592,535</u>	<u>C\$ 46,343,711</u>	<u>C\$ 377,625,454</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**28. Otros gastos**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Retenciones de impuestos	C\$ 12,075,603	C\$ 9,613,843
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	50,913,973	19,080,430
Servicios profesionales	36,266,184	33,613,649
Pago mínimo definitivo	26,985,130	22,828,903
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	37,286	131,891
Multas	659,841	44,303
Otros	<u>5,658,525</u>	<u>9,042,650</u>
	<u>C\$ 132,618,542</u>	<u>C\$ 94,355,669</u>

**29. Gastos financieros**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intereses bancarios	C\$ 227,599,160	C\$ 198,576,707
Comisiones por otorgamiento de préstamos	45,390,552	27,335,236
Emisión de bonos de prenda	7,172,823	14,315,918
Intereses sobre bonos de prenda	6,945,999	22,345,358
Intereses a partes relacionadas	5,384,376	4,022,175
Intereses de arrendamientos	1,355,915	-
Otros gastos financieros	<u>23,902,161</u>	<u>20,807,017</u>
	<u>C\$ 317,750,986</u>	<u>C\$ 287,402,411</u>

**30. Ingresos financieros**

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 asciende a C\$38,766,950 (C\$31,489,551 en 2019), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

**31. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Corriente	C\$ 24,501,272	C\$ 39,838,129
Diferido	<u>(12,032,854)</u>	<u>(3,430,055)</u>
	<u>C\$ 12,468,418</u>	<u>C\$ 36,408,074</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**31. Impuesto sobre la renta (continuación...)**

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (1% para los meses de enero y febrero de 2019 más el 3% a partir de marzo 2019) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad imponible de la Compañía.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2020	2019
Efecto del impuesto sobre la utilidad	C\$ 13,492,541	C\$ 35,497,534
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%)	10,466,169	9,634,620
Retenciones definitivas	542,562	-
Efecto de gastos no deducibles	-	4,140,480
Efecto de ingresos no gravables	-	(9,434,505)
Efecto de diferencias temporarias	<u>(12,032,854)</u>	<u>(3,430,055)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	12,468,418	36,408,074
Efecto del impuesto diferido	12,032,854	3,430,055
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(13,494,504)</u>	<u>(40,006,049)</u>
Saldo a pagar (a favor)	<u>C\$ 11,006,768</u>	<u>C\$ (167,920)</u>

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	1 de enero de 2020	Reconocido en resultado en 2020	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2020
Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,572,422	264,532	-	1,836,954
Depreciación edificios	6,812,429	(3,384,098)	-	3,428,421
Edificios	23,164,828	(4,891,644)	-	18,273,184
Revaluación de activos fijos depreciables	<u>45,892,099</u>	<u>(4,041,724)</u>	<u>(1,746,040)</u>	<u>41,104,325</u>
	<u>C\$ 98,213,607</u>	<u>C\$ (12,032,854)</u>	<u>C\$ (1,746,040)</u>	<u>C\$ 84,434,713</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**31. Impuesto sobre la renta (continuación...)**

	1 de enero de 2019	Reconocido en resultado en 2019	Revaluación	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2019
Terrenos	C\$ 14,721,191	C\$ (2,893,815)	C\$ 7,944,253	C\$ -	C\$ 19,771,629
Indemnización laboral	4,890,685	(3,118,283)	-	-	1,572,422
Depreciación edificios	1,893,882	5,118,547	-	-	8,812,429
Edificios	-	-	23,164,828	-	23,164,828
Revaluación de activos fijos depreciables	36,024,141	(2,251,457)	3,240,800	4,805,376	41,818,860
Diferencia en vidas útiles	4,564,371	(285,267)	478,650	515,485	5,273,239
	<u>C\$ 61,694,270</u>	<u>C\$ (3,430,055)</u>	<u>C\$ 34,828,531</u>	<u>C\$ 5,120,861</u>	<u>C\$ 98,213,607</u>

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C\$173,156,247 (C\$168,797,429 en 2019) que, si se pagan como dividendos, estarían sujetas a una tasa de retención de impuesto. Existe una diferencia temporal gravable, pero no se reconoce ningún pasivo por impuesto sobre la renta diferido, ya que el Grupo es capaz de controlar el momento de las distribuciones de las subsidiarias, y no se espera que distribuya estos beneficios en el futuro previsible.

**32. Capital social**

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

**Acciones comunes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US\$32,823,212, equivalentes a C\$1,143,055,413 (C\$1,110,678,498 en 2019) representado por 34,052,542 acciones comunes suscritas.

**Acciones preferentes**

(a) *Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.*

La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de US\$8,096,222 de acciones preferentes clase B equivalente a 8,096,222 de acciones con valor nominal US\$1.

Los dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes periodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US\$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el saldo de acciones preferentes asciende a US\$60,000 equivalentes a C\$2,089,484 (C\$2,030,299 en 2019). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Al 31 de diciembre de 2019 se reconoció la compra de acciones preferentes clase A del accionista Ernesto Palazzo Hurtado por 616,475 acciones por el precio de US\$675,475 equivalentes a C\$20,860,343.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

**32. Capital social (continuación...)**

(b) *Emitidas por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.*

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,389	C\$ 14,369,000	C\$ 1,275,015	C\$ (5,655,201)	C\$ 9,988,814
Emisión de acciones	18,659	18,659,000	7,639,914	(328,861)	25,969,052
Saldo al 31 de diciembre de 2019	33,038	33,038,000	8,914,929	(5,984,062)	35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,867

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se han colocado 33,038 acciones equivalentes a C\$41,952,929 y los costos de emisión acumulados ascienden a C\$5,984,062, siendo el saldo neto C\$35,968,867. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 8%, equivalente a US\$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

**33. Contingencias**

Contingencias al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

*Revisión de las autoridades fiscales*

Las obligaciones tributarias en Nicaragua prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un período de seis (6) años. No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias en Costa Rica prescriben a los cinco años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

---

**33. Compromisos y contingencias (continuación...)**

*Precios de transferencia*

En Nicaragua entró en vigencia el 30 de junio de 2017 las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del período fiscal en que realiza la operación o en los siguientes períodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo debe tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo solo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

Adicionalmente, el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H del 13 de septiembre de 2013 emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia que regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes relacionadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el artículo 8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Para efectos de cumplir con este requerimiento, las Compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta, cuando las condiciones pactadas con las partes relacionadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de concluir con el estudio correspondiente del año 2020, y espera que los resultados indicarán que las transacciones con partes relacionadas se realizaron de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

*Contingencias*

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 9 de marzo de 2021 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020 y 2021 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de los ventas, al exceder los C\$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar a la compañía ascendería a C\$165,516,706 (C\$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C\$77,867,583 (C\$88,036,098 en 2019) pagado, según su declaración anual de impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y por consiguiente se considera que no es necesario registrar ningún pasivo por este concepto.

Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2020

34. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2020	2019
<b>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento en el valor de los terrenos y edificios revaluados	C\$ -	C\$ 350,413,432
Incremento de impuesto sobre la renta diferido por revaluación de edificios y terrenos	C\$ -	C\$ 34,828,531
Incremento en el superávit por revaluación	C\$ -	C\$ 315,584,601
Incremento activo por derecho de uso	C\$ 53,229,808	C\$ 11,529,367
Incremento activo por derecho de uso	C\$ 143,185,574	C\$ 11,529,367
<b>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 53,229,808	C\$ 11,529,367

35. Reclasificación

El saldo de préstamos por pagar a corto plazo incluye C\$16,919,050 correspondientes a saldo adeudado a compañías relacionadas, este monto fue reclasificado a las cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo para hacerlo comparativo con la presentación del año 2020. Como resultado las cuentas por pagar a partes relacionadas y los préstamos por pagar a corto plazo, previamente reportadas, presentan un aumento y una disminución de C\$16,919,050, respectivamente. Esta reclasificación no afectó significativamente el balance general consolidado al inicio del año (1 de enero de 2019); consecuentemente no fue necesario su presentación en los presentes estados financieros consolidados.



## 9.1.6 Política de dividendos de Agri-Corp.

GF-PO-DV-001 – Política de Dividendos								
<p><b>1. OBJETIVO:</b></p> <p>Determinar los pagos de utilidades que se hacen a los accionistas de Corporación Agrícola S. A., por las ganancias generadas en la empresa.</p>								
<p><b>2. RESPONSABLES</b></p> <p>2.1 El CEO es responsable de la aprobación de las políticas de Agri-Corp.</p> <p>2.2 La Dirección Corporativa de Organización &amp; RRHH es responsable de elaborar las políticas de Agri-Corp.</p> <p>2.3 La Dirección Financiera es responsable de vigilar y dar seguimiento al cumplimiento de la Política de Dividendos.</p>								
<p><b>3. DESARROLLO DE LA POLITICA:</b></p> <p>3.1 La empresa puede declarar dividendos comunes si la Utilidad Neta del último período fiscal es mayor de US\$3MM.</p> <p>3.2 Para el caso de dividendos sobre Utilidades Netas del Período Anterior, el monto a declarar será no mayor del 50% de las Utilidades Netas del Período Anterior.</p> <p>3.3 Para el caso de dividendos sobre Utilidades Netas Acumuladas, el monto a declarar será no mayor del 50% de las Utilidades Netas Acumuladas siempre y cuando la Utilidad Neta del Período Anterior sea mayor de US\$3MM.</p>								
<p><b>HISTORICO DE CAMBIOS</b></p> <p>De la versión anterior (2) a la versión actual (3), estos fueron los principales cambios:</p> <table border="1"><thead><tr><th>#</th><th>Descripción de Cambios</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></tbody></table>	#	Descripción de Cambios						
#	Descripción de Cambios							
<p><b>REFERENCIAS:</b> Políticas Específicas contenidas en el Manual de Políticas y Procedimientos de la Gerencia Financiera.</p>								

## 9.2 Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias.

### 9.2.1 Certificación notarial de la composición accionaria.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30





SERIE "H"  
N.º 6347787

**CERTIFICACIÓN**

**CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para cartular durante un quinquenio que finalizará el día veintiuno de mayo del año dos mil veintidós; **CERTIFICO** Que he tenido a la vista la Escritura de Constitución, Reformas y Libro de Registro de Acciones que debidamente registrado lleva la sociedad: **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. (AGRI-CORP)** y que en dicho Libro en las páginas 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38 y 39 se encuentra la actual composición accionaria de la sociedad, que se detalla a continuación:

**I. CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO EN CLÁUSULA CUARTA DEL PACTO SOCIAL: C\$956,176,000,**  
dividido en:

- **ACCIONES COMUNES: 716,176**
- **ACCIONES PREFERENTES: 240,000**

**II. VALOR: C\$1,000.00 CADA UNA**

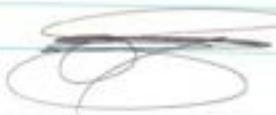
**III. ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS A LA FECHA:**

- **ACCIONES COMUNES: 476,176, y**
- **ACCIONES PREFERENTES: 33,038, desmaterializadas y anotadas en cuenta en la Central Nicaragüense de Valores [CENIVAL], autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Nicaragua [SIBOIF], Código ISIN: NIAGRICA0014.**

**ACCIONISTAS COMUNES:**

- 1.- **Claudio José Rosales Lacayo**, dueño de una acción (1)
- 2.- **Amelia Ybarra Brogden**, dueña de una acción (1)
- 3.- **Emilio José Chamorro Solórzano**, dueño de una acción (1)
- 4.- **Ernesto Palasio Hurtado**, dueño de una acción (1)
- 5.- **Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice**, dueño de una acción (1)
- 6.- **Roberto Vargas Mántica**, dueño de una acción (1)
- 7.- **Grain Hill Corporation, S.A.**, dueña de cuatrocientas setenta y seis mil ciento sesenta y nueve acciones (476,189)
- 8.- **Pedro Fernando Bellí Alfaro**, dueño de una acción (1).

Extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, el día trece de agosto del año dos mil veintiuno.







1 Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de  
2 Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la  
3 ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario,  
4 ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia número dieciocho-  
5 (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse  
6 Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de  
7 capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue  
8 inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos  
9 ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo  
10 el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete  
11 (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de  
12 Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día  
13 veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual  
14 fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y  
15 cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos  
16 setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta  
17 y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento  
18 de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega  
19 Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban  
20 reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H  
21 O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO220000050) del Registro Público del  
22 Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número  
23 cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el  
24 Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año  
25 dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número  
26 Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO220000050),  
27 Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g)  
28 Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez  
29 del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado  
30 Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto

SERIE "H"  
Nº 6224480

1 social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS):  
2 C H O O dos dos cero cero cero cero cinco cero  
3 (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a  
4 la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega y; C) Certificación librada por el suscrito  
5 Notario Público el día cinco de julio del año dos mil veintiuno de Acta número cuatrocientos sesenta y cuatro  
6 (464) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las diez de la  
7 mañana del día uno de julio del año dos mil veintiuno, la cual rola del folio ciento cincuenta y cuatro al ciento  
8 cincuenta y seis (154 al 156) del Libro de Actas que debidamente lleva la sociedad, en la cual se delega al  
9 señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden para comparecer en el presente acto. Dicha Certificación ya se  
10 encuentra en mi Protocolo número trece que llevo en el presente año, en el folio número trescientos ochenta y  
11 nueve (389). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los  
12 mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Amílcar Manuel  
13 Ybarra-Rojas Brogden facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni  
14 disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva capacidad, en la calidad antes mencionada expresa:  
15 **CLÁUSULA ÚNICA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO:** Que por convenir a los intereses de  
16 su representada me solicita Protocolizar el documento que en original me presenta y que consta de un folio, el  
17 cual integra y literalmente dice: "CERTIFICACIÓN CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES,  
18 Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente  
19 autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el  
20 día veintiuno de mayo del año dos mil veintitrés CERTIFICO: Que he tenido a la vista el Tomo V del Libro  
21 de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la  
22 sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP) y que de la página ciento cincuenta y cuatro  
23 (154) a la página ciento cincuenta y seis (156) se encuentra el Acta número cuatrocientos sesenta y cuatro  
24 (464), que en sus partes conducentes integra y literalmente dice: "ACTA NÚMERO CUATROCIENTOS  
25 SESENTA Y CUATRO JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP  
26 En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día uno de julio del año dos mil veintiuno, reunidos en  
27 las oficinas de la sociedad, ubicadas de los semáforos del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros  
28 al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituirmos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin  
29 necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado;  
30 nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Manuel

1 Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,170 acciones; Sra.  
2 Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr.  
3 Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por sí dueño de  
4 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por sí dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yádice,  
5 por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante,  
6 el cual se da por válido y es depositado en Secretaría. Participa como invitado el señor Pedro Fernando Belli  
7 Alfaro. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: **Primera:** El  
8 Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill  
9 Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como  
10 Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior. **Segunda: (INCONDUCTENTE).**- **Tercera:**  
11 Expresa el Presidente, señor Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, que se considera oportuno proceder con una  
12 nueva Elección de la Junta Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos;  
13 en virtud de ello los accionistas eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. **Presidente:**  
14 Grain Hill Corporation, S.A., representada por el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de  
15 identidad número 001-040456-0071A. 2. **Vice-Presidente:** Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí, con cédula  
16 de identidad número 001-210656-0018S. 3. **Secretario:** Sr. Emilio José Chamorro Solórzano, por sí, con cédula  
17 de identidad número 201-040463-0006U. 4. **Vice-Secretario:** Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí, con cédula  
18 de identidad número 001-130667-0058J. 5. **Tesorero:** Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yádice, por sí, con  
19 documento único de identidad número 00466198-9. 6. **Vice-Tesorero:** Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí,  
20 con cédula de identidad número 001-240139-0005U. 7. **Directora:** Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí, con  
21 cédula de identidad número 001-310162-0019A. 8. **Director:** Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí, con cédula  
22 de identidad número 201-221042-0000F. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión  
23 unánime de los accionistas queda en posesión de sus respectivos cargos por el periodo de dos años o hasta que  
24 se elija una nueva Junta Directiva y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de los  
25 directores electos manifiesta aceptar su elección para el cargo.- **Cuarta: (INCONDUCTENTE).**- **Quinta:**  
26 **(INCONDUCTENTE).**- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o  
27 cualquier Notario Público para que libee certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser  
28 leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás  
29 accionistas que lo deseen.- (F) Ilegible (Presidente).- (F) Ilegible (Secretario).- \* Es conforme con su original  
30 con la que fue debidamente cotejada. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el cinco de

1 julio del año dos mil veintiuno.- (F) Ilegible.- Sello Notarial." Es  
2 conforme con su original. Así se expresó el compareciente, bien  
3 instruido por mí, el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal  
4 de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que  
5 envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto ha hecho. Leída que fue  
6 por mí, la presente Escritura Pública al compareciente, la encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto  
7 conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (F) Ilegible Notario Público.  
8 PASÓ ANTE MÍ: Del frente del folio número trescientos noventa al frente del folio número trescientos  
9 noventa y dos de mi Protocolo número trece que llevo en el año dos mil veintiuno y a solicitud del señor  
10 AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN libro este PRIMER TESTIMONIO en tres hojas útiles  
11 de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las cuatro y treinta minutos  
12 de la tarde del día cinco de julio del año dos mil veintiuno. Protocolo: Serie "P" 9286359, 9286360, 9286361  
13 Testimonio: Serie "H" 6224479, 6224480, 6224481.  
14  
15   
16   
17  
18  
19  
20 Presentado a esta Oficina a las 09:39:28 am del día 07/07/2021, Diario No. 223275, Escritura Pública No.  
21 152, extendida en Papel Sellado serie "P" No. 6224479, 6224480, 6224481, con Transacción  
22 CH000000427759 e inscrito bajo el Número Absoluto de Sociedad NAS CHOQ2200000050, Sección "B"  
23 Miembros de la Sociedad, Chinandega, catorce de julio del año dos mil veintiuno.  
24  
25   
26  
27   
28 *Juan Carlos Alvarado*  
29 *Agente de Fechos de Chinandega*  
30

suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Exceletísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, **CERTIFICA Y DA FE**, que la presente fotocopia, que consta de 3 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veintiuno de julio del año dos mil veintiuno.





### 9.2.3 Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.



Corporación Agrícola, S. A.

#### CERTIFICACIÓN

El suscrito, **CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con carné de la Corte Suprema de Justicia número 12115, en mi carácter de Asesor Legal de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, constituida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República de Nicaragua por medio de: A) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento sesenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050), Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega, CERTIFICO: Que a mi leal saber y entender, la sociedad no ha sido demandada por ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, por causa Civil, Mercantil o Administrativa.

Rotonda Los Encuentros 300 metros al oeste, Chinandega, República de Nicaragua.

PBX: (505) 2264 7878 - 8586 1200 Corporación Agrícola [www.agricorp.com.ni](http://www.agricorp.com.ni)

En fe de lo anterior, firmo y sello la presente Certificación, en la ciudad de Managua, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

  
César Carlos Porras Rosales  
Abogado y Notario Público





## 9.2.4 Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes.



### Corporación Agrícola, S. A.

El suscrito, **AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN**, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, en representación de Grain Hill Corporation, S.A., hace constar que se preguntó de manera individual a cada accionista, a cada miembro de la Junta Directiva y a los principales funcionarios de la empresa si al día de hoy son parte personalmente de algún litigio legal en proceso.

Los accionistas interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Ernesto Palazio Hurtado, por sí;
- Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí.

Los miembros de la Junta Directiva interrogados fueron:

- Presidente: Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Secretario: Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí;
- Directora: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí.

Los principales funcionarios interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden: CEO;
- Hugo Aquileo Abello Banfi: Gerente de País;
- Ruth López López: Gerente Financiero.

Cada uno de ellos manifestó que al día de hoy no son parte de ningún litigio legal.

En fe de lo anterior firmo y sello la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Managua a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

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



Corporación Agrícola, S.A.  
Presidencia

Teléfono: 2264-7878

Email: [mgabuardi@agricorp.com.ni](mailto:mgabuardi@agricorp.com.ni)

### 9.2.5 Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.

	  
1	<b>TESTIMONIO.-</b>
2	<b>ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO SESENTA Y NUEVE</b>
3	<b>(169). DECLARACIÓN NOTARIAL.</b> En la ciudad de Managua, a las
4	once de la mañana del día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, Ante mí: <b>CÉSAR CARLOS ALONSO</b>
5	<b>PORRAS ROSSES</b> , Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en
6	esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el
7	quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo el año dos mil veintitrés; Comparece el señor <b>AMÍLCAR</b>
8	<b>MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN</b> , mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio
9	de Managua, con cédula de identidad número cero cero uno guion cero cuatro cero cuatro cinco seis guion
10	cero cero siete uno A (001-040456-0071A), a quien doy fe de conocer personalmente y que a mi juicio ostenta
11	la capacidad legal requerida para obligarse y contratar. Actúa en nombre y representación, en su calidad de
12	Presidente en representación de Grain Hill Corporation, S.A., de la sociedad <b>CORPORACIÓN AGRÍCOLA,</b>
13	<b>S.A. (AGRI-CORP)</b> , la cual es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la
14	República de Nicaragua. Representación que acredita con: <b>A)</b> Testimonio de Escritura Pública número
15	veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las
16	cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público
17	Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462),
18	Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el
19	Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del
20	Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del
21	Departamento de Chinandega; <b>B)</b> Sus Reformas que constan en: <b>a)</b> Certificación de Sentencia número setenta
22	y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Álvarez el día veintidós
23	de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase
24	del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil
25	doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo
26	cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de
27	Chinandega; <b>b)</b> Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia
28	Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del
29	año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto
30	de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se



encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos  
1 a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un  
2 mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174)  
3 del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del  
4 Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria  
5 de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día  
6 treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad,  
7 y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un  
8 mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del  
9 Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil  
10 setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas,  
11 ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez  
12 Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos  
13 mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número  
14 diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo  
15 cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas  
16 doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro  
17 Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e)  
18 Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda  
19 Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al  
20 pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero  
21 cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f)  
22 Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero  
23 cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de  
24 Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban  
25 reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H  
26 O O dos dos cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050), Sección "C" Modificaciones a la  
27 Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número  
28 uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil  
29 Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del  
30

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

  
SERIE "II"  
N.º 6269335

año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS):

C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO220000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega y; C) Certificación librada por el suscrito Notario Público el día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno de Acta número cuatrocientos sesenta y cuatro (464) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día uno de julio del año dos mil veintiuno, la cual rola del folio ciento cincuenta y cuatro al ciento cincuenta y seis (154 al 156) del Libro de Actas que debidamente lleva la sociedad en la cual se procede a elegir a la Junta Directiva vigente, recayendo el cargo de Presidente en Grain Hill Corporation, S.A. representada por el señor Amilcar Ybarra-Rojas Brogden. Certificación que procedo a insertar en el folio número cuatrocientos cuarenta (440) de mi protocolo número trece que llevo en el presente año dos mil veintiuno. Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos antes relacionados y que los mismos confieren facultades suficientes al compareciente para el otorgamiento de este acto. En tal carácter expone: **CLÁUSULA ÚNICA:** Que la Sociedad que representa, denominada **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP)**, está emitiendo un nuevo Prospecto informativo relacionado con: **I)** la oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00) equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$41.67). El monto máximo de la oferta es de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000,000.00) equivalentes a DÍEZ MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,800.00); y **II)** la emisión pública de valores representativos de deuda realizada en el año dos mil veinte hasta por un monto máximo autorizado de quince millones de Dólares (US\$15,000,000.00). Para esto ha entregado al Puesto de Bolsa INVERCASA toda la información contenida en el nuevo prospecto informativo, y por tal motivo, de conformidad con el artículo quince de la ley quinientos ochenta y siete (587) Ley de Mercado de Capitales, aprobada el veintiséis de octubre del año dos mil seis (26 de octubre de 2006) y publicada en La Gaceta Diario Oficial número doscientos veintidós (222), del quince de noviembre del año dos mil seis (15 de noviembre de 2006); y de conformidad con el artículo veintiuno literal c) y el primer párrafo del Anexo I de la NORMA SOBRE OFERTA PÚBLICA DE VALORES EN MERCADO PRIMARIO - RESOLUCIÓN número CD-SIBOIF- seis, nueve, dos, guion, uno, guion, SEP

1 siete, guion, dos mil once, aprobada el siete de septiembre del año dos mil once (7 de septiembre de 2011),  
2 declara que la información proporcionada y contenida en el prospecto es veraz y completa, y no existen  
3 circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el mismo, ni se han omitido hechos o datos  
4 significativos que los inversionistas destinatarios de la oferta debieran conocer, así como que la sociedad se  
5 encuentra en cumplimiento con lo establecido en la Norma vigente sobre Gobierno Corporativo de los  
6 Emisores de Valores de Oferta Pública.- Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, el Notario  
7 acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su  
8 validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e  
9 implícitas. Leída que fue por mí, el Notario la presente Escritura Pública al compareciente la encuentra  
10 conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado. (F) legible (F) ilegible  
11 Notario Público,-----

12 **PASÓ ANTE MÍ:** Del frente del folio número cuatrocientos treinta y ocho al reverso del folio número  
13 cuatrocientos treinta y nueve de mi Protocolo número trece que llevo en el año dos mil veintiuno y a solicitud  
14 del señor AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN en el carácter en que compareció en la  
15 anterior escritura libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo,  
16 rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las once y treinta minutos de la mañana del día dieciséis de julio  
17 del año dos mil veintiuno.

18   
19 

### 9.2.6 Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.

	   <p>SERIE "H" Nº 6077160</p>
1	<b>TESTIMONIO</b>
2	<b>ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SEIS (156)</b>
3	<b>DECLARACIÓN NOTARIAL.-</b> En la ciudad de Managua, a las once de la
4	mañana del día veintiocho de junio del año dos mil veintiuno.- ANTE MÍ, ELIETTE DEL PILAR SOLÍS
5	<b>CONTRERAS</b> , Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad
6	de Managua, identificada con carné de Abogada y Notario Público número: tres cero uno cero tres (30103),
7	debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que
8	finaliza el día quince de marzo del año dos mil veinticinco.- <b>COMPARECE: JENNY ELIZABETH PARRALES</b>
9	<b>PARRALES</b> , quien es mayor de edad, casada, Master en Economía, del domicilio de Diriamba, República de
10	Nicaragua y de tránsito por esta ciudad, quien se identifica con cédula de identidad Nicaragüense número cero,
11	cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion, cero, cero, cero, uno, T (043-150789-0001T). Doy fe
12	de conocer personalmente a la compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil y legal necesaria para
13	obligarse y contratar, en particular para la celebración de este acto, en el que actúa en nombre y representación de
14	<b>INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)</b> , Sociedad debidamente
15	constituida de conformidad a las leyes de Nicaragua, acredita la existencia de la misma y su representación con los
16	siguientes documentos: <b>A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS DOCE (212) DE</b>
17	<b>CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS</b> , autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del día
18	veinte de setiembre de mil novecientos noventa y tres, ante el oficio notarial Sergio Argüello Valdivia, inscrita bajo
19	el número: catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guion B dos (14,354-B2), Páginas: de la siete a la diecinueve
20	(7/19), Tomo: setecientos dos guion B dos (702-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo Número:
21	veintiocho mil trescientos cinco (28,305), Páginas: veintuno a la veintidós (21/22), Tomo: ciento veintitrés (123)
22	del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de Managua; <b>B) CERTIFICACIÓN DE</b>
23	<b>SENTENCIA EMITIDA POR EL JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, A LAS OCHO Y</b>
24	<b>QUINCE MINUTOS DE LA MAÑANA DEL UNO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA</b>
25	<b>Y SIETE</b> de reformas a la Escritura de Constitución Social Y Estatutos e inscrita el trece de noviembre de mil
26	novecientos noventa y siete bajo el Número: diecinueve mil quinientos cuarenta y dos guion B dos (19,542-B2);
27	paginas: ciento cincuenta y uno a la ciento cincuenta y cinco (151-155); Tomo: Setecientos cuarenta y dos guion B
28	dos (742-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y un mil setecientos once guion A (51,711-
29	A); Páginas: ciento ocho a la ciento diez (108/110); Tomo: ciento treinta y cuatro guion A (134-A), Libro de
30	personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; <b>C) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE LAS</b>

1 DIEZ DE LA MAÑANA DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE  
2 EMITIDA POR LA JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA A RAZÓN DE ESCRITO  
3 PRESENTADO POR EL NOTARIO ORLANDO GARCÍA JEAN, por la cual aprobó otra reforma al pacto  
4 social y a los estatutos la cual fue inscrita bajo el número: veinte mil doscientos noventa y cinco guion B dos (20,295-  
5 B2); Páginas: trecientos setenta y siete a la trecientos ochenta (377/380), Tomo: setecientos sesenta y uno guion B  
6 dos (761-B2) Libro segundo de Sociedades; y bajo el número: cincuenta y tres mil cincuenta y seis guion A (53,056-  
7 A); Páginas: de la setenta y dos a la setenta y tres (72/73); Tomo: ciento treinta y nueve guion A (139-A) Libro de  
8 personas, ambos del Registro Público y Mercantil de Managua; D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO  
9 SETENTA Y DOS (172) DE PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE  
10 MODIFICACIONES A LA ESCRITURA DE CONSTITUCION Y ESTATUTOS DE SOCIEDAD  
11 ANÓNIMA autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día dieciséis de Agosto del dos mil  
12 siete, ante el oficio notarial del Licenciado Hugo Antonio Beltrand Blandón, inscrita bajo el Número: veintidós mil  
13 ciento cincuenta y ocho guion B dos (22,158-B2), Páginas: trecientos cuarenta y tres a la trecientos cincuenta  
14 (343/350), Tomo: setecientos treinta y nueve guion B dos (739-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo  
15 el Número: cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y uno guion A (58,671-A), Páginas: sesenta y seis a la sesenta  
16 y siete (66/67), Tomo: ciento sesenta y seis guion A (166-A) del Libro de Personas ambos del Registro Público  
17 Mercantil de Managua. E) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53) DE PODER  
18 GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, autorizado en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde del veinticinco  
19 de abril del dos mil dieciocho ante los oficios notariales de Dania Raquel Navarrete Chávez, el cual se encuentra  
20 debidamente inscrito bajo el número cincuenta y cuatro mil quinientos siete (54,507); páginas de la quince a la  
21 veintiséis (15/26); Tomo seiscientos cinco (605) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil de  
22 Managua.- Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados y de que han sido  
23 extendidos en su debida forma legal. Habla la compareciente en el carácter en el que actúa y dice: **PRIMERO:** Que  
24 en nombre de **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)** comparece  
25 ante la Suscrita Notaria Pública a declarar bajo las penas del Falso Testimonio en materia penal, lo siguiente: A)  
26 Que su representada la sociedad **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA**  
27 **(INVERCASA)**, es el puesto estructurador y administrador del programa de emisiones de valores estandarizados de  
28 renta fija por **QUINCE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$**  
29 **15,000,000.00)** de **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP)**, cuyos fondos serán  
30 utilizados para financiamiento de capital de trabajo de la empresa emisora. B) Que su representada la sociedad



SERIE "H"  
Nº: 6041304

**INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA**

(INVERCASA), es el puesto de bolsa representante, estructurador y administrador de la emisión de Acciones Preferente No Acumulativas de hasta diez millones

ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 10,000,800.00), equivalentes a doscientas cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas de **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD**

**ANÓNIMA (AGRICORP)**, con un valor de acción de cuarenta y un dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y seis céntavos de dólar (USD\$ 41.66) y con un valor facial de un mil córdobas (C\$ 1,000.00) cada una, cuyos

fondos serán utilizados para el fortalecimiento de la base patrimonial de la empresa emisora. Continúa expresando

la compareciente y dice: **SEGUNDA:** Que de acuerdo a lo establecido en el artículo veintuno (21), inciso e, de la

Norma de la Oferta Pública de Valores en el Mercado Primario, Resolución número: C, D, guion, S, I, B, O, I, F, guion, seis, nueve, dos, guion, uno, guion, S, E, P, siete, guion, dos, cero, uno, uno (CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011)

de la fecha de siete de septiembre del año dos mil (dos), su representada ha llevado a cabo el proceso de debida diligencia sobre la información aportada por el emisor de valores, de conformidad con los términos establecido en

el artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales. Sigue

manifestando la compareciente: **TERCERO:** Que de acuerdo con el citado artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales, su representada **INVERSIONES DE**

**CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**, ha llevado a cabo las comprobaciones necesarias para constatar la calidad y suficiencia de la información contenida en el prospecto y que como

consecuencia de tales comprobaciones, no se advierte la existencia de circunstancias que contradigan o alteren la información contenida en prospecto, ni se ha omitido hechos o datos significativos que los inversionistas o

destinatarios de la oferta debieran conocer. Declarando la compareciente en nombre de su representada que todas sus declaraciones son ciertas y veraces.-Así se expresó la compareciente, bien instruida por mí la suscrita Notaria

acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de la

necesidad de adherirle los timbres de Ley al Testimonio que libre de esta Escritura. Leí todo este instrumento a la otorgante quien la encuentra conforme, lo aprueba, ratifica y firma conmigo la Notaria que doy fe de todo lo

relacionado.- (F) ILEGIBLE.- JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES. (F) ILEGIBLE. ELIETTE **DEL PILAR SOLÍS CONTRERAS.- NOTARIA.- PASÓ ANTE MÍ,** del reverso del Folio doscientos sesenta y

ocho (268) al frente del Folio doscientos setenta (270), de mi Protocolo número dos (02) que llevo durante el presente año y a solicitud de **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES**, en nombre de su representada

1 INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), libro este Primer  
2 Testimonio, en dos (02) hojas útiles de Papel sellado de Ley, que rubrico, firmo y sello, en la ciudad de Managua,  
3 República de Nicaragua, a las once y treinta minutos de la mañana del día veintiocho de junio del año dos mil  
4 veintiuno.- En la autorización de la presente escritura tanto en protocolo como en la emisión del presente testimonio  
5 se utilizó el siguiente papel sellado de ley a como se detalla a continuación: Papel sellado de Protocolo Serie "P"  
6 número: 9204444, 9149027 y 9149029 y Papel sellado de Testimonio Serie "H" número: 6077160 y 6041304.-  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

ELIETTE DEL PILAR SOLÍS CONTRERAS

ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



### 9.3 Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales.

#### 9.3.1 Certificación de la resolución de autorización y registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).



Superintendencia de Bancos y de  
Otras Instituciones Financieras

#### CERTIFICACIÓN

El Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, certifica que en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia, se encuentra inscrita la siguiente emisión de valores: **INSCRIPCIÓN N°0438 RESOLUCIÓN N°0472** El Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras **CONSIDERANDO QUE:** I Que el puesto de Bolsa INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. (INVERCASA) en representación de la Sociedad CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) presentó solicitud de registro de Programa de Emisiones de Papel Comercial y Bonos en Mercado de Oferta Pública hasta por la suma de quince millones de dólares (US\$15,000,000.00). II Que de acuerdo al artículo 18 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, los emisores podrán inscribir programas de emisiones de deuda por un monto global, compuestos por más de una emisión y cuya colocación se deberá distribuir dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de registro del programa en el Registro de Valores. III Que conforme el artículo 7 de la Ley N°587, "Ley del Mercado de Capitales", las emisiones de valores de las cuales se vaya a realizar oferta pública deberán inscribirse en el Registro de Valores de la Superintendencia; conforme a las Normas generales que dicte al efecto su Consejo Directivo. IV De conformidad con el artículo 9 de la citada Ley solo podrán ser objeto de oferta pública en Mercado Primario, las emisiones de valores en serie, autorizadas por el Superintendente de Bancos. V Que la información suministrada y los documentos aportados por CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de Mercado de Capitales y la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, para el registro del Programa en referencia. **POR TANTO:** I. Autorizar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), la Oferta Pública y la inscripción en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras del Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, con las siguientes características:

Emisor:	Corporación Agrícola, S.A.
Nombre del Programa:	Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.
Clase de Valores:	Papel Comercial y Bonos
Monto total del Programa de emisiones:	La emisión no excederá un monto máximo colocado de US\$15,000,000.00 (Quince millones de Dólares)
Carácter de la colocación:	La colocación de aquellos Valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 360 días podrá tener carácter revolvente.
Moneda del programa de emisiones:	Los valores se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América.
Valor de los títulos:	Los valores se emitirán en denominaciones de US\$5,000.00 (Cinco mil Dólares).
Plazo para la colocación del programa de emisiones:	Cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF)
Monto de cada serie:	Los montos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.





Superintendencia de Bancos y de  
Otras Instituciones Financieras

Plazo de cada serie:	Los plazos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de emisión de cada serie:	La fecha de emisión de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de vencimiento de cada serie:	La fecha de vencimiento de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código ISIN:	El código ISIN de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código Nemotécnico:	El código nemotécnico de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Precio:	Los Valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.
Periodicidad del pago:	Interés mensual y principal al vencimiento de cada serie.
Forma de Representación:	Valores desmaterializados
Ley de Circulación:	Emisión desmaterializada
Forma de colocación de los Títulos:	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través de los puestos de bolsa autorizados para operar en el país.
Garantía:	Crédito General de la empresa emisora
Uso de los Fondos:	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora
Opción de Recompra:	No aplica
Agente de Pago:	Puesto de Bolsa INVERCASA
Calificación de Riesgos:	Corto Plazo: SCR3 (nic) Largo Plazo: scr AA- (nic) Perspectiva: Observación

II. Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá remitir a la Superintendencia de Bancos en un plazo de 30 días a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente Resolución, el borrador de aviso de oferta pública y dos ejemplares del prospecto con la información referente al programa de emisiones autorizado en la presente Resolución, foliados, sellados y firmados en cada una de sus páginas por su Representante legal. El emisor deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de Bolsa que coloque los valores; el que además debe ser remitido en archivo electrónico a los otros puestos de bolsa que han colocado valores de este emisor, a fin de que sea del conocimiento de los inversionistas. III. Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá publicar en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de cada colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicha publicación deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y respetando los términos del último borrador presentado.





Superintendencia de Bancos y de  
Otras Instituciones Financieras

Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua S.A. (CENIVAL), la asignación del Código de Identificación Internacional (ISIN) y el Nemotécnico de las emisiones del programa y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia para su respectivo registro en forma previa a la primera colocación del primer tracto de cada serie. V. Indicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que antes de la primera colocación de cada serie, en el aviso de oferta pública referido en el punto III de la presente Resolución se deberá reflejar la fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el monto y nombre de la serie, el plazo, la tasa de interés, el Código ISIN y el Nemotécnico. VI. Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que de acuerdo a lo establecido a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, informe sobre las colocaciones realizadas. VII. Manifestar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que de acuerdo a lo establecido en la Norma sobre Oferta Pública en Mercado Primario cuenta con un plazo de cuatro años posteriores a la fecha de registro para colocar la totalidad de las emisiones que componen el programa. VIII. Señalar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que para colocar las emisiones del programa deberá contar con una Calificación de Riesgo actualizada, de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales y la normativa vigente en materia de Sociedades Calificadoras de Riesgo. IX. Señalar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que conforme el artículo 14 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario los emisores de valores de oferta pública estarán sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestos en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario, la cual será de carácter pública, teniendo acceso a ella cualquier persona que la requiera. X. Para efectos de Ley, librese certificación del registro de esta resolución. Managua, 08 de septiembre de 2020. (F) Lic. Luis Ángel Montenegro E. Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Hay un sello.

Managua, 08 de septiembre de 2020.



  
Lic. Luis Ángel Montenegro E.  
Superintendente de Bancos  
Y de Otras Instituciones Financieras

### 9.3.2 Certificación de la resolución de autorización y registro del programa en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

		
1	<b>CERTIFICACIÓN</b>	
2	El infrascripto Licenciado <b>JOSÉ LUCAS QUIROZ GONZÁLEZ</b> ,	
3	mayor de edad, soltero, Abogado y Notario Público, con domicilio en	
4	la ciudad de León y de tránsito intencional por esta ciudad de Managua, identificado con cédula de	
5	identidad nicaragüense número cero cero uno guión cero uno cero siete nueve uno guión cero cero uno	
6	seis N (001-010791-0016N) y registro de la Corte Suprema de Justicia número veintisiete mil	
7	doscientos dieciséis (27,216), debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia	
8	para cartular durante el quinquenio que vence el día veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós,	
9	<b>DA FE Y CERTIFICA</b> que ha tenido a la vista el tercer tomo del libro de actas de la sociedad	
10	denominada <b>BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA</b> (en lo sucesivo	
11	la "Bolsa") y que, del folio número ciento treinta (130) al folio número ciento treinta y seis (136) del	
12	referido libro consta el Acta de Junta Directiva Número 342 de 2020 que, en sus partes introductorias,	
13	conducentes y finales dice: <i>"ACTA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO 342 DE 2020 - En la ciudad de</i>	
14	<i>Managua, a las diez de la mañana del día veintiocho de julio de dos mil veinte, en las oficinas de la Bolsa de</i>	
15	<i>Valores de Nicaragua, S.A. (en adelante, la "BOLSA") a fin de celebrar sesión ordinaria de Junta Directiva de</i>	
16	<i>la misma, nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario las siguientes Directores: Raúl</i>	
17	<i>Antonio Lacayo Solórzano; Banco de Finaanzas, S.A., representado por Rodrigo Reyes Partuarriero; Banco</i>	
18	<i>Lafise - Bancentro, S.A., representada por Enrique Martín Zamora Linares; Banco de la Producción, S.A.,</i>	
19	<i>representado por Enrique Javier Gutiérrez Quezada; Banco de América Central, S.A., representado por</i>	
20	<i>Alejandro Jacobo Castillo Barreto; Grupo Inverrosa, S.A., representado por Raúl Adolfo Amador Somarriba;</i>	
21	<i>Samuel Santos Vogl; Importadora Distribuidora Gral, S.A., representada por César Augusto Lacayo Villa;</i>	
22	<i>María Carolina Solorzano de Barríos y Carlos Sarasa González. También se encuentran presentes el Gerente</i>	
23	<i>General, Licenciado Gerardo Argüello Leiza y el Vigilante de la BOLSA, el Doctor Leonel Argüello Rosales.</i>	
24	<i>Presidió la sesión el señor Raúl Antonio Lacayo Solórzano, asistido por el señor Rodrigo Reyes Partuarriero en</i>	
25	<i>calidad de secretario de esta junta. Constatado por Secretaría el quórum legal establecido en el pacto social y los</i>	
26	<i>estatutos se procedió de la siguiente forma: el señor Raúl Antonio Lacayo Solórzano declaró abierta la sesión, en</i>	
27	<i>la que se abordarían los siguientes puntos de agenda: 1) [Inconducente]. 2) Nuevo programa de emisiones de</i>	
28	<i>AgriCorp. 3) [Inconducente]. 4) [Inconducente]. 5) [Inconducente]. 6) [Inconducente]. 7) Varios. PRIMERO:</i>	
29	<i>[Inconducente]. SEGUNDO: NUEVO PROGRAMA DE EMISIONES DE AGRICORP. El Gerente General</i>	
30	<i>presentó a la Junta Directiva la solicitud de aprobación del Programa de Emisión de Valores Estandarizados de</i>	

1 *Renta Fija de la entidad "Corporación Agrícola, Sociedad Anónima" (AGRICORP). Después de analizar la*  
2 *información brindada por dicha entidad, la Junta Directiva resolvió por unanimidad de votos autorizar, sujeto*  
3 *al registro ante SIBOIF, la negociación del nuevo programa de emisión de valores estandarizados de renta fija*  
4 *de "Corporación Agrícola, Sociedad Anónima" (AGRICORP) hasta por un monto de quince millones de Dólares*  
5 *netos (USD 15,000,000.00), el cual tiene las siguientes características: a) Monto: USD 15,000,000.00; b) Clase*  
6 *de valores: Papel comercial (revolventes) y Bonos; c) Nombre del programa: Programa de Emisiones de Valores*  
7 *Estandarizadas de Renta Fija; d) Plazos, intereses, series mediante hecho relevante; e) Valor facial: Cien mil*  
8 *Dólares netos (USD 5,000,000); f) El rendimiento de la colocación dependerá de las condiciones del mercado; h)*  
9 *Puesto de Bolsa representante y Agente de Pago: INVERCASA Puesto de Bolsa; i) Respaldo: Crédito General de*  
10 *la empresa; j) Uso de fondos: Capital de Trabajo y, k) Programa por cuatro (4) años, TERCERO:*  
11 *[Introducente], CUARTO: [Introducente], QUINTO: [Introducente], SEXTO: [Introducente], No habiendo*  
12 *más puntos de agenda que tratar, se levanta la sesión y, leída que fue la presente acta se encuentra conforme, se*  
13 *aprecha y firma. Testado: dos; 2; 9; 474. No Vale. Entrelineado: cuatro; 4; 8; 269. Sí Vale. (F) Ilegible. Raúl*  
14 *Antonio Lacayo Solorzano; (F) Ilegible. Banco de Finanzas, S.A., representado por Rodrigo Reyes Portocarrero;*  
15 *(F) Ilegible. Banco Lafise – Bancentro, S.A., representado por Enrique Martín Zamora Llanes; (F) Ilegible.*  
16 *Banco de la Producción, S.A., representado por Enrique Javier Gutiérrez Quezada; (F) Ilegible. Banco de*  
17 *América Central, S.A., representado por Alejandro Jacobo Castillo Barreto; (F) Ilegible. Grupo INVERCASA,*  
18 *S.A., representado por Raúl Adolfo Amador Somarriba; (F) Ilegible. Samuel Santos Vogl; (F) Ilegible.*  
19 *Importadora Distribuidora Ocal, S.A., representada por César Augusto Lacayo Villa; (F) Ilegible. María*  
20 *Carolina Solórzano de Barrios; (F) Ilegible. Carlos Sacasa González". (Hasta aquí la inscripción). Es*  
21 *conforme con su original con el que ha sido debidamente cotejado. En fe de lo cual, extendo la*  
22 *presente certificación a solicitud del señor Raúl Antonio Lacayo Solorzano en su calidad de Presidente*  
23 *de la junta directiva de la Bolsa en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del día veinte de octubre*  
24 *del año dos mil veinte.*  
25  
26  
27   
28   
29  
30

## 9.4 Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes.

### 9.4.1 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).



*Superintendencia de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras*

#### CERTIFICACIÓN

El Superintendente de Bancos, certifica que en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia, se encuentra inscrita la siguiente emisión de valores: **INSCRIPCIÓN N° 0374 RESOLUCIÓN N° 0377** El Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras **CONSIDERANDO I.** Que el puesto de bolsa INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. (INVERCASA) en representación de la Sociedad CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) presentó solicitud de registro de una emisión de acciones preferentes en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia de Bancos. **II.** Que INVERCASA cumplió con la presentación de la documentación administrativa y legal correspondiente para la inscripción de la emisión en referencia, de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Mercado de Capitales y artículo 23 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. **III.** Que de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Mercado de Capitales, las emisiones de valores de las cuales se vaya a realizar oferta pública deberán inscribirse en el Registro de Valores de esta Superintendencia. **POR TANTO** El suscrito Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, **RESUELVE 1.** Autorizar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), la Oferta Pública y la inscripción en el Registro de Valores de una emisión de acciones preferentes. Las características de esta emisión son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS	
Clase de Valor	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos dólares (US\$10,000,800.00)
Cantidad de acciones a emitir	Doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas
Moneda de la emisión	Los valores se emitirán en córdoba de Nicaragua
Valor Nominal de las acciones	Las acciones preferentes se emitirán en denominaciones de un mil córdobas (C\$1,000.00), equivalentes a cuarenta y un dólares con 67/100 (US\$41.67)
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de US\$3.75 (Tres dólares con 75/100), a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor



Correo Electrónico: correo@siboif.gob.ni

web: www.siboif.gob.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788  
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur  
Managua, Nicaragua



*Superintendencia de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras*

Fecha de emisión	La fecha de emisión de las acciones preferentes se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y en el plazo que defina el Superintendente
Código ISIN	NIAGRICA0014
Tipo de Dividendos	No acumulativos
Precio	Los valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado
Periodicidad de pago de los Dividendos	Trimestral. Las fechas de pago se darán a conocer mediante comunicado de hecho relevante
Forma de representación	Valores desmaterializados
Ley de Circulación	Emisión desmaterializada
Forma de colocación de las acciones	Serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario de la BVDN, mediante oferta pública
Inversión mínima	La inversión mínima será de U\$10,000.80 (Diez mil dólares con 80/100, equivalente a un lote de 240 acciones preferentes)
Garantía	Las acciones preferentes no cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de la empresa emisora
Opción de redención anticipada	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de U\$41.67 (Cuarenta y un dólares con 67/100) más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere) en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de compra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y una obligación de venta que tiene el accionista preferente



Correo Electrónico: correo@siboif.gob.ni

web: www.siboif.gob.ni

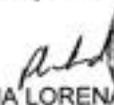
Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788  
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur  
Managua, Nicaragua



*Superintendencia de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras*

Calificación de Riesgo Al 31 de agosto 2012	Agencia Calificadora de Riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica, S.A. Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral Calificación inicial: nivel 3 perspectiva estable Calificación actual: nivel 3 perspectiva estable
--	--

2. Indicar a AGRI-CORP que deberá remitir a esta Superintendencia un original y copia del prospecto, que incluyan como anexo las declaraciones notariales rendidas por el Representante de la empresa y el Representante legal del puesto de bolsa colocador de la emisión, a que hacen referencia los literales c) y e) del artículo 21 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. El original del prospecto a presentar deberá estar firmado y sellado en cada una de sus páginas (inclusive los anexos). La firma del Representante legal del emisor, en cada una de las páginas del prospecto original podrá ser delegada en una persona de confianza, siempre y cuando medie el otorgamiento de un poder especial y este se adjunte como parte de la documentación respectiva. 3. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de bolsa que coloque los valores. 4. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua, S.A. (CENIVAL), la asignación del código nemotécnico de la emisión y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia en forma previa a la colocación. 5. Informar a AGRI-CORP, S.A., que conforme lo dispuesto en el anexo II de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá publicar, mediante aviso de oferta pública, en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de la colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicho aviso además de cumplir con el mínimo establecido en el anexo referido, deberá incluir la fecha de emisión de las acciones y la Calificación de riesgo otorgada. Previo a la publicación deberán remitir el borrador para revisión de esta Superintendencia. 6. Recordar a AGRI-CORP, S.A. y al puesto de bolsa INVERCASA, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, y Circular de información periódica dirigida a los emisores de valores, los emisores o los colocadores de valores, cuando correspondan deberán remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, a esta Superintendencia y a la Bolsa de Valores, un informe sobre las colocaciones realizadas. 7. Señalar a AGRI-CORP, S.A. que los emisores de valores de oferta pública están sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestas en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario. 8. Para efectos de Ley, librese certificación del registro de ésta resolución. Managua, 22 de abril de 2013. (F) VIRGINIA LORENA MOLINA H. Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras por la Ley. Hay un sello

  
VIRGINIA LORENA MOLINA H.  
Superintendente de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras por la Ley

### 9.4.2 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

	  
1	<b>"CERTIFICACIÓN"</b>
2	El suscrito Abogado y Notario Público, <b>MANUEL ERNESTO</b>
3	<b>RIZO PALLAIS</b> mayor de edad, casado y de este domicilio,
4	autorizado por la Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día cinco de
5	mayo del año dos mil dieciséis.
6	<b>CERTIFICA:</b>
7	Que en el tomo dos del Libro de Actas de la Sociedad <b>"BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA</b>
8	<b>SOCIEDAD ANONIMA"</b> , de la página número cincuenta y uno (51) a la página número cincuenta y
9	cuatro (54) consta el <b>ACTA DE JUNTA DIRECTIVA</b> celebrada en esta ciudad, a las diez de la mañana del
10	día dieciocho de marzo del año dos mil trece, la que en sus partes conducentes literalmente dice.- <b>"ACTA</b>
11	<b>JUNTA DIRECTIVA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DE 2013</b> En la ciudad de
12	Managua, a las diez de la mañana del día dieciocho de Marzo del Dos Mil Trece, en las oficinas del Puesto
13	de Bolsa Invercasa, S.A., a fin de celebrar sesión de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua,
14	nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario los siguientes Directores: Leonel
15	Arguello Ramírez, Carolina Solórzano de Barrios, Samuel Santos Vogl, Rodrigo Reyes Portocarrero,
16	Enrique Zamora Llanes, Raúl Amador Torres, Carlos Sacasa González, Alejandro Castillo Barreto y Juan
17	Alvaro Munguía Alvarez. Se encuentra también presente el Vigilante señor Cesar Augusto Lacayo Villa y
18	el Gerente General Licenciado Gerardo Argüello Leiva. Presiden la sesión en ausencia del Presidente, el
19	Doctor Rodrigo Reyes Portocarrero, asistido por el Secretario Sr. Leonel Arguello Ramírez. Constatado por
20	Secretaría el quórum legal establecido en el Pacto Social y Estatutos, se procedió en la siguiente forma: El
21	Presidente declaró abierta la sesión, en la que se abordaron los siguientes puntos de agenda:"...
22	Inconducentes... "5) Varios..."Inconducentes... <b>"QUINTO:</b> Vista la documentación de <b>CORPORACION</b>
23	<b>AGRICOLA, S.A.</b> relacionada con la solicitud de Inscripción de la Emisión de Acciones Preferentes No
24	Acumulativas que emitirá dicha empresa, los miembros de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de
25	Nicaragua acordaron aprobar la emisión sujeto a los siguientes puntos: <b>CONSIDERANDO:</b> I. Que la
26	sociedad <b>Corporación Agrícola, S.A.</b> , constituida bajo las leyes de la República de Nicaragua, ha resuelto
27	emitir acciones preferentes no acumulativas para oferta pública y que a tal fin presentó solicitud de
28	inscripción de las mismas, adjuntando a la solicitud la información y la documentación establecida en el
29	Artículo 12 de la Ley 587, Ley del Mercado de Capitales y en la Resolución Número CD-SIBOIF-692-1-
30	SEP7-2011 Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, dictadas por la Superintendencia

1 de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. II. Que la referida solicitud cumple con los requisitos  
2 indicados en la norma citada y el Reglamento Interno de la Bolsa. III. Que para que la presente emisión de  
3 acciones preferentes no acumulativas realizada por la empresa Corporación Agrícola, S.A tenga plena  
4 vigencia, debe de ser aprobada y registrada en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de  
5 Bancos y de Otras Instituciones Financieras-e incorporadas las observaciones que haya realizado dicho  
6 órgano supervisor. POR TANTO: La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A.  
7 RESUELVE: I.- Procédase a la inscripción en el Libro de Registro de Valores de las Acciones Preferentes  
8 No Acumulativas que emitirá para su oferta pública la Sociedad Corporación Agrícola, S.A., que tienen las  
9 siguientes características: a) Emisor: Corporación Agrícola, S.A. b) Clase de Título: Acciones Preferentes  
10 No Acumulativas, denominadas Acciones Preferentes de Agricorp; c) Monto de la Emisión: La Emisión no  
11 excederá un monto máximo colocado de C\$ 240,000,000.00 millones de córdobas; d) Moneda: Los  
12 instrumentos serán emitidos en Córdobas, moneda oficial de la República de Nicaragua; e) Cantidad de  
13 Acciones: Se emitirán hasta doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas; f)  
14 Denominación: Las acciones tendrán una denominación de Un Mil Córdobas por acción (C\$ 1,000.00; g)  
15 Dividendo Preferente: En el primer año las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de  
16 US\$ 3.75 dólares por acción, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor  
17 declare dividendos, estos serán por el mismo valor. h) Uso de los Fondos: Los recursos obtenidos de la  
18 presente emisión serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de la empresa emisora; i) Tipo de  
19 Dividendos: Los dividendos son no acumulativos; j) Periodicidad de Pago de los Dividendos: Los  
20 dividendos declarados se pagarán de forma trimestral; k) Garantía: Las acciones preferentes no cuentan con  
21 garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos. l) Puesto  
22 de Bolsa Representante: Inversiones de Centroamérica S.A., (INVERCASA). m) Agente de Pago:  
23 INVERCASA; n) Plazo para la colocación: El plazo de colocación de las acciones será de un (1) año  
24 contado a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y de  
25 Otras Instituciones Financieras; o) Forma de Representación: Las acciones se emitirán de forma  
26 dematerializada; p) Opción de Compra: Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin  
27 embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento posterior a su  
28 colocación en el mercado primario, en forma parcial o total, directa o indirectamente las acciones  
29 preferentes a un precio por acción de cuarenta y un dólares con sesenta y siete centavos (US\$ 41.67) más  
30 los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere). III. La colocación de los



SERIE "N"  
No. 6213138

1 valores se hará en la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. IV. Al  
2 inscribirse en el Registro de Valores el Emisor se obliga a aceptar y  
3 cumplir con las Normativas emitidas por la Superintendencia de  
4 Bancos y de Otras Instituciones Financieras, y con las que pueda emitir en el futuro. Asimismo, se obliga a  
5 cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno que tenga vigente la Bolsa de Valores  
6 de Nicaragua y con las disposiciones emitidas y que en el futuro emita esta Institución, V.- El Emisor  
7 deberá entregar a la Superintendencia, a la Bolsa y a los Puestos de Bolsa un mínimo de tres ejemplares del  
8 Prospecto de la emisión que fue presentado a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores,  
9 debiendo además disponer en sus oficinas de un número importante del prospecto. VI.- La empresa emisora  
10 deberá suministrar a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores la información periódica y los  
11 hechos relevantes a que se refiere la Resolución No. CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, Norma sobre  
12 Negociación de Valores en el Mercado Secundario, La empresa emisora deberá obligarse a presentar cada  
13 tres meses los estados financieros no auditados y anualmente los estados financieros auditados por una  
14 firma de auditoría externa. No habiendo más puntos de agenda que tratar se levanta la sesión, y leída que  
15 fue la presente acta se encuentra conforme, se aprueba y firma.- Testado: misma. No vale; Entrelineado:  
16 Bolsa de Valores de Nicaragua. Vale. (f) Ilegible Rodrigo Reyes Portocarrero; (f) Ilegible Juan Álvaro  
17 Munguía Álvarez; (f) Ilegible Carlos Sacasa González (f) Ilegible Samuel Santo Vogl; (f) Ilegible Enrique  
18 Zamora Llanes; (f) Ilegible Raúl Amador Torres." Es conforme con su original con el que fue debidamente  
19 cotejado y para los fines legales extendiendo la presente en dos hojas de papel sellado de ley, en fe de lo cual  
20 libro la presente certificación, en la ciudad de Managua, a las tres y treinta minutos de la tarde del día siete  
21 de mayo del año dos mil trece.-



MANUEL ERNESTO RIZO PALLAIS

Abogado y Notario Público.